

MATERIALISER L'UTOPIE SOCIALE

LE LOGEMENT DE MASSE

D'APRÈS-GUERRE



MATERIALISER L'UTOPIE SOCIALE

le logement de masse d'après-guerre

Maylis Pillet

Master Architecture EPFL
Enoncé théorique Janvier 2022

Nicola Braghieri _ Professeur Enoncé théorique
Jeffrey Huang _ Directeur Pédagogique
Frederick Kim _ Maître EPFL

6	PREAMBULE
12	PARTIE I / Histoire et Politique
14	L'utopie sociale, la réalité de demain?
18	Le logement, la priorité de l'après-guerre
19	État Providence, un état interventionniste
20	L'Europe, un vaste chantier en reconstruction
22	FRANCE _ L'État providence
32	ANGLETERRE _ Welfare State
42	ALLEMAGNE _ Wohlfahrtsstaat
54	PARTIE II / Cas d'étude
56	FRANCE _ Vision 80
76	ANGLETERRE _ Balfron Tower
94	ALLEMAGNE _ Märkische Viertel
114	PARTIE III / Analyse et Enseignements
116	Analyse
120	Enseignements
122	Conclusion
124	BIBLIOGRAPHIE
128	ICONOGRAPHIE

PREAMBULE

Tout architecte rêve de bâtir une ville, à partir de rien, ex-nihilo, tabula rasa, pour imaginer la cité idéale. Le Corbusier à Chandigarh ou Niemeyer à Brasilia ont pu concrétiser ce rêve mais ils ont été plus nombreux à pouvoir s’essayer à cet exercice après la seconde guerre mondiale lors de la reconstruction. En 1945, la vieille Europe est en ruine. Le parc immobilier hérité des siècles précédents est détruit entre 20 et 80 % selon les villes. Des centaines de milliers d’européens ont perdu leur logement et l’on doit reconstruire dans l’urgence. Certaines voix s’élèvent pour reconstruire à l’identique mais d’autres ne veulent plus des maisons basses, des appartements exigus sans lumière et mal ventilés, de l’urbanisme traditionnel avec ses îlots denses et insalubres.

Ces architectes du milieu du XXème siècle qui ne veulent pas d’une reconstruction passeiste vont être influencés par les théories utopiques de penseurs ou d’architectes qui ont développé une nouvelle vision de la ville au cours des décennies précédentes. La principale est bien sûr, la Charte d’Athènes de Le Corbusier et sur cette base on va voir se dessiner les nouveaux contours de la ville. Partout en Europe, les villes vont être reconstruites sur ces nouveaux modèles. C’est une époque de croissance, de croyance optimiste dans l’avenir et dans le progrès scientifique.

« La conjonction de ces éléments confère à cette période un caractère exceptionnel et peut la faire apparaître comme une parenthèse de l’histoire, tant par l’ampleur de la production que par la façon dont elle a transformé brutalement mais durablement le paysage français [,comme l’européen]. Quel que soit le jugement qu’elle suscite, elle fait partie de notre histoire, et témoigne d’un nouveau mode de vie. »¹

Les tours s’élèvent vers le ciel, les barres sortent de terre et le paysage urbain est modifié. Le concept de la banlieue se dessine et avec lui une profonde mutation de la société s’opère. Dans un premier temps tout le monde les adule car ils permettent l’accès au logement et à la modernité des populations méritantes après l’effort de guerre. L’État Providence va assurer l’égalité sociale. Les fruits de la croissance vont être partagés par tous. Les trente-glorieuses sont partout en Europe symbole de progrès et cela passe principalement par le logement. Pourtant rapidement les grands ensembles vont être vus bien différemment. La banlieue perd son image de cité idéale et l’on ne voit plus uniquement le progrès qu’elle représente sur le mode de vie de ses habitants, mais plutôt l’aliénation qu’elle exerce à cause de son gigantisme.

¹ KLEIN Richard, MACLEAN Alex S., LAMBERT Guy, NEGRE Valérie, Les grands ensembles, Une architecture du XXe siècle, Éditions Dominique Carré, Paris, 2011. p.13.

Alors pourquoi quelques décennies plus tard la banlieue est-elle synonyme d’échec et surtout la source de tous les maux?

La perception et l’opinion publique sur les grands ensembles changent vite, un jour adulés le lendemain détestés. Pourtant ses caractéristiques n’ont pas changé, en quelques décennies ses points forts sont devenus ses points faibles.

	+	-
gigantisme	logement de masse	anonymat
béton	efficacité constructive	hostile
périphérie	espace/hygiène	isolement
séparation des circulations	quartier piéton	vie souterraine/danger

Pourquoi et comment les grands ensembles sont-ils passés de la matérialisation de l’utopie sociale à la stigmatisation de l’échec urbain?

Pour comprendre ce revirement de situation nous devons bien comprendre les circonstances qui ont amené à cette reconstruction et analyser la situation post seconde guerre mondiale en Europe. Cette guerre a fait basculer les croyances et les gouvernements ont dû changer drastiquement leurs habitudes pour faire face à cette crise. Sur le plan du logement, il a fallu une interventionnisme d’État pour entreprendre les énormes chantiers nécessaires. L’Etat Providence s’installe en Europe.

Dans un premier temps, un récit historique retracera les origines des utopies sociales développées au début du 20^e siècle. Nous continuerons avec les politiques mises en place après la seconde guerre mondiale afin de rectifier le manque de logement. Nous étudierons les États Providence des 3 pays les plus touchés d’Europe : la France, l’Angleterre et l’Allemagne. Cette vision rétroactive des différentes politiques urbaines et de logements sociaux permettra d’analyser leurs perceptions par l’opinion publique.

Dans un deuxième temps nous approfondirons la réflexion grâce à des exemples de logements sociaux construits entre les années 1960 et 1970. Pour chacun des 3 pays nous étudierons un grand ensemble développé dans leurs capitales. On y découvrira 3 morphologies types des utopies sociales : la barre, la tour et le bâtiment articulé.

Puis nous analyserons comment a évolué notre perception des grands ensembles des États Providence européens de l’après-guerre ? Quels enseignements nous transmet ce patrimoine sur notre façon d’habiter la ville aujourd’hui ?





PARTIE I

Histoire et Politique

A la fin de la seconde guerre mondiale l'Europe détruite peut servir de laboratoire aux nouvelles utopies habitationnelles. Pour les mettre en œuvre, les États Providence prennent le relais dans les principaux pays européens avec des différences d'application.

Nous verrons l'histoire des politiques urbaines et de logement mises en place par la France, la Grande Bretagne et l'Allemagne, ainsi que leurs influences sociétales.

L'utopie sociale, la réalité de demain?

Le grand moment d'expérimentation architecturale des utopies sociales est l'après seconde guerre mondiale où toutes les conditions sont rassemblées pour faire naître une effervescence créative. Au lendemain de la guerre s'accordent un besoin urgent de logements, des avancées techniques, une prospérité économique inouïe, l'espoir dans la modernité et surtout des États interventionnistes. Tous les projets de cette nouvelle ère puisent leur inspiration dans une idéologie développée bien avant.

Les premières réflexions arrivent avec le « socialisme utopique » de l'industriel anglais Robert Owen. La Grande-Bretagne est marquée par l'industrialisation dès le début du XIX^e siècle. Les grands industriels se rendent vite compte que pour garantir un personnel de qualité il faut leur offrir un logement. Dans son usine de filature en Ecosse, Owen, ne se limite pas à offrir un logement dans le but de contrôler ses employés. Il est persuadé que les circonstances dans lesquelles les hommes vivent influencent leur caractère. Pour cela, il apporte une attention particulière à l'hygiène, l'alimentation saine et l'instruction. Les ouvriers épanouis dégageraient toute leur puissance productrice. Le village de Owen sera un exemple pour toute l'Europe, mais son vrai rêve aurait été de réaliser un bâtiment unitaire de vie en communauté intégrant aussi bien appartements privés qu'espaces communautaires.

De l'autre côté de la Manche le français Charles Fourier, contemporain d'Owen, s'intéresse lui aussi au système de communautés agricoles et industrielles. Il considère les installations telle que les salines de Ledoux comme les « seules génératrices d'harmonie sociale ».² Il imagine une communauté coopérative habitant en harmonie dans un bâtiment unique dénommé « Phalanstère ». Le bâtiment comporterait aussi bien des zones communes que des appartements privés. Ce grand palais pour le peuple serait composé d'un corps central accueillant les activités paisibles et 2 ailes latérales consacrées l'une aux ateliers bruyants et la deuxième servirait de « caravansérail ». Les habitants auraient le droit au plus grand confort ayant accès à l'eau courante chaude et froide et se déplaçant dans des rues-galeries à l'abri des intempéries.

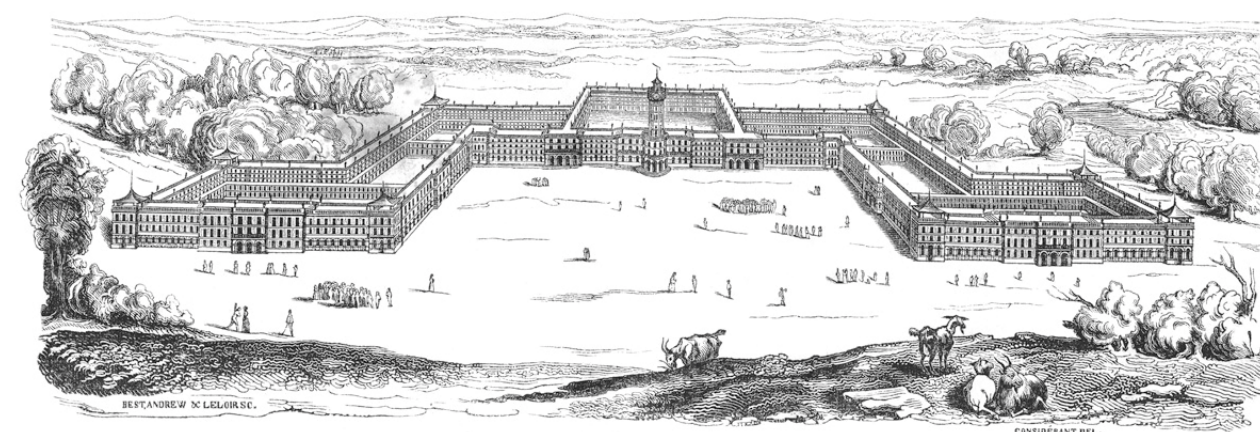
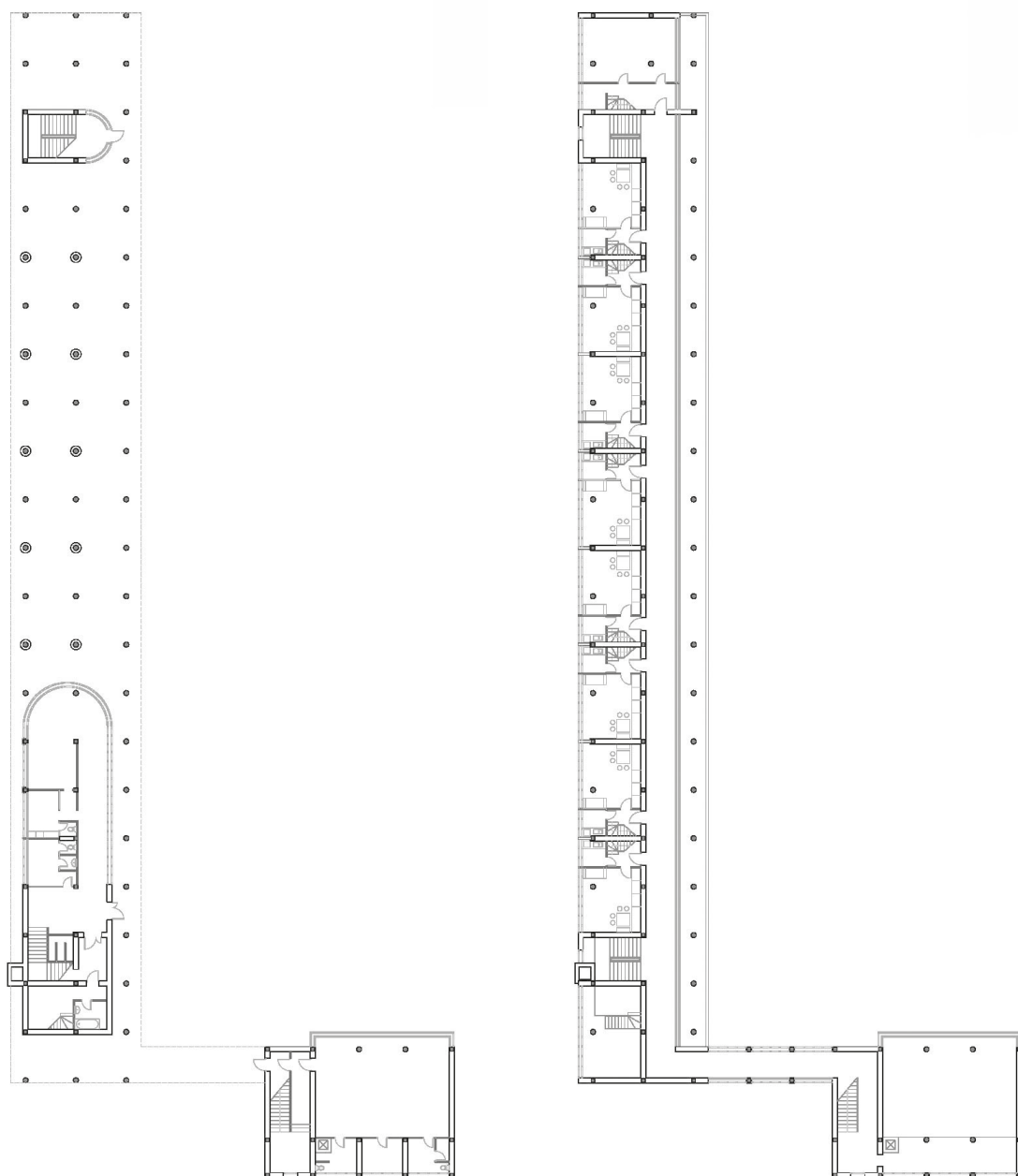


fig 1. Représentation du Phalanstère de Charles Fourier, France, 1836.

² GUERRAND Roger-Henri, Une Europe en Construction, Deux Siècles d'Habitat Social en Europe, La Découverte, Paris, 1992. p.30.



Il n'y a pas qu'en Europe qu'on expérimente, un peu plus tard en Union Soviétique on réinvente les relations sociales et donc l'architecture les abritant. Les avant-gardes constructivistes russes développent le condensateur social, ils prétendent que cette nouvelle architecture abolit la hiérarchie sociale et donc influence les comportements sociaux. Ainsi une nouvelle manière d'habiter s'instaure où le privé et le public doivent être intimement et radicalement liés. L'exemple clé est le Narkomfin de Mosei Ginzburg construit en 1932 à Moscou. Le bâtiment devait être à l'origine sur pilotis afin de libérer le sol et laisser place au jardin commun. Au-dessus se trouvent les logements en duplex accessibles depuis une coursive présente tous les 3 étages. Toutes les activités considérées comme « bourgeoises » à savoir cuisiner, se divertir, élever ses enfants sont délocalisées de l'appartement privé et prennent place dans des espaces communautaires. Ceux-ci sont réunis dans un bâtiment indépendant relié aux logements par une passerelle couverte. De voyage en Russie, Le Corbusier sera largement influencé par le Narkomfin pour sa fameuse Unité d'Habitation.

De retour en Europe, l'heure est aussi à la modernité et à la radicalité. En 1925 Le Corbusier présente le Plan Voisin, il propose de détruire une partie de Paris notamment des lieux encore insalubres et de construire 18 gratte-ciels cruciformes. Cette nouvelle densité aurait permis à des banlieusards de revenir habiter dans le centre. Le projet, nettement inspiré de la "Ville Contemporaine pour 3 millions d'habitants" instaure une séparation stricte de la circulation piétonne et automobile. Cette idéologie de la densification du bâti pour libérer l'espace au sol ainsi que la division des flux de circulation sera clairement énoncé en 1933 dans la Charte d'Athènes. Ce texte fondateur fut rédigé lors du IV^e Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM), il liste les 95 points essentiels à la planification d'une ville moderne et fonctionnelle. Les principaux sont:

- la densification du bâti pour libérer le sol,
- le zonage par fonctions,
- la séparation des flux piétons et automobiles.

Ces 3 piliers seront fondateurs dans les stratégies de reconstruction des villes modernes d'après guerre.

fig 2. Plan du Narkomfin de Mosei Ginzburg, Moscou, Russie, 1929.

Déclaration universelle des droits de l'homme, adoptée par l'Assemblée générale des Nations Unies de 1948 : « toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer son bien-être et celui de sa famille, notamment par le logement »³

Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, l'Europe fait face à une vraie crise du logement. Comme les Nations Unies le déclarent, tout le monde a pourtant droit au bien-être et celui-ci passe par le logement. Or toutes les villes européennes sont dans un état d'insalubrité ainsi que partiellement ou totalement détruites par la guerre. La population urbaine est de plus en plus nombreuse : la croissance démographique s'accompagne d'un exode rural continu et plus tard d'une immigration pour faire face à la pénurie de main d'œuvre.

Les différents gouvernements européens se doivent de redonner un logement correct à tous les citoyens après avoir participé à l'effort de guerre. La priorité est donc de reconstruire les logements et cela le plus vite possible.

L'Europe sera massivement aidée par les USA et son plan Marshall grâce auquel les gouvernements mettent en place une politique ambitieuse de reconstruction massive grâce à l'État Providence dont l'efficacité est le maître-mot.

³ GUERRAND Roger-Henri, Une Europe en Construction, Deux Siècles d'Habitat Social en Europe, La Découverte, Paris, 1992. p.174.

L'Etat Providence (Welfare state ou Wohlfahrtsstaat) est un « État qui intervient activement dans les domaines social et économique en vue d'assurer des prestations aux citoyens. »⁴. Cette forme d'État interventionniste succède, après la seconde guerre mondiale, à l'État gendarme où son rôle était minimal. Ainsi le rôle de l'État ne se réduit plus à faire la guerre ou s'occuper de la diplomatie internationale mais aussi à s'assurer du bien-être des citoyens.⁵ L'État se porte donc garant de l'égalité de tous ses sujets face à l'éducation, la santé, la sécurité sociale et au logement. L'État Providence peut être considéré comme une sorte de « capitalisme à visage humain »⁶ car il alloue des revenus complémentaires aux nécessiteux afin de subvenir à leurs besoins.

Le logement occupe une place à part dans l'État Providence, celui-ci étant à l'intersection des politiques économiques et sociales. Dans son ouvrage *Housing, Welfare and the State in Europe*, Kleiman cite Harloe (1995) qui considère que le logement est le « wobbly pillar under the welfare state »⁷ (« pilier bancal sous l'État Providence »). Ce service universel et essentiel qu'est le logement est une priorité pour les États européens pendant la reconstruction après 1945. Pendant des années les États Providence ont reconstruit afin que la majorité ait accès à un logement digne laissant une marque tangible sur leur territoire. Le logement est donc la matérialisation concrète de cette idéologie sociale même si ce qui était considéré comme un service public majeur devient souvent privatisé et abandonné aux lois du marché.

⁴ Définition Dictionnaire Le Robert.

⁵ MERRIEN François-Xavier, L'État-Providence. Presses Universitaires de France, 2007. p.3.

⁶ Ibid. p.6.

⁷ KLEIMAN Mark, *Housing, Welfare and the State in Europe: a Comparative Analysis of Britain, France and Germany*. Edward Elgar Publishing Limited, 1996. p.1.

Les horreurs du second conflit mondial laissent place à une période de prospérité inouïe. Tout est à faire, l'Europe est un énorme chantier. Du désespoir peuvent naître des opportunités.

Les États ont la responsabilité d'impulser la politique de reconstruction et de faire éclore les villes européennes de demain. C'est aussi à cette période que, face à ces énormes besoins, les États vont définir des normes d'habitation qui sont toujours en vigueur aujourd'hui :

- «Protection contre l'humidité et les intempéries,
- Ensoleillement et ventilation
- Confort de l'eau courante, chaude et froide,
- WC intérieurs,
- Nombre de pièces en fonction de la taille des familles,
- Dimensions minimales des pièces,
- Éclairage électrique. »⁸

Donc les États fixent un cadre dans lequel le marché peut être actif. La responsabilité étatique se fait à deux niveaux, l'un touchant la majorité l'autre les minorités précaires. La majorité est la classe moyenne et supérieure qui est en général bien logée. Cela concerne le marché immobilier libre et non social où le rôle du gouvernement est de maintenir un cadre légal défendant les intérêts individuels comme communs. Il se doit de planifier et de réguler l'utilisation du sol et prévoir un système de financement.

Le deuxième aspect concerne les catégories les plus pauvres. Le rôle du gouvernement est de leur assurer un logement décent et d'améliorer leur niveau de vie moyen afin de stopper la ségrégation résidentielle et diminuer les inégalités économiques et sociales. C'est le secteur du logement social.

Selon leurs histoires, leurs cultures et leurs dommages de guerre respectifs et surtout leur éligibilité au Plan Marshall, chaque pays européen a une vision différente de l'interventionnisme d'État dans la reconstruction.

Parmi les 3 protagonistes du conflit, la France, la Grande Bretagne et l'Allemagne proposeront des méthodes légèrement différentes pour assumer la reconstruction.

La France avait déjà une tradition sociale avec le Front Populaire dès 1936 et gèrera donc la reconstruction avec des politiques publiques assumées, même si l'État Providence n'arrivera pas à tenir ses promesses et générera de fortes déceptions populaires.

La Grande Bretagne, malgré sa tradition libérale, devra aussi se résoudre à une politique interventionniste de l'État pour résoudre le problème du logement après les dommages de la guerre, avec des succès mitigés.

L'Allemagne (RFA) malgré ses destructions massives recevra moins d'aide du Plan Marshall et aura donc une politique de reconstruction moins interventionniste. L'État sera plus organisateur qu'acteur proprement dit.

⁸ GUERRAND Roger-Henri, Une Europe en Construction, Deux Siècles d'Habitat Social en Europe, La Découverte, Paris, 1992. p.174.



fig 3. Installation des « igloos » par l'abbé Pierre dans une cité d'urgence à Noisy-le-Grand en mai 1954.

L'ETAT PROVIDENCE

Un état dépassé par ses responsabilités

L'ÉTAT PROVIDENCE _ Un état dépassé par ses responsabilités

La réflexion de la reconstruction post-guerre débute bien avant 1945. En 1944 le Gouvernement provisoire de la République française du Général de Gaulle crée le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU) et nomme l'ingénieur Raoul Dautry à sa tête qui opte pour « la construction d'une France nouvelle à la réparation d'une France vieillie »⁹.

La guerre laisse une France démembrée : 600 000 militaires et civils y ont laissé la vie, 300 000 maisons détruites et 1 300 000 logements endommagés.¹⁰ À partir des Dommages de guerre, des solutions rapides furent mises en place se traduisant en une politique nationale du baraquement. Des maisons préfabriquées furent importées des États-Unis, du Canada, de Suisse, de Grande Bretagne et de Suède. Ces maisons de transition étaient montées par les prisonniers allemands mais les Américains exigent leur libération en 1947 en contrepartie de l'aide Marshall. Ils furent remplacés par des travailleurs venus d'Afrique du Nord, cette décision de l'État aura des conséquences importantes.

Même si la problématique du logement semble primordiale, le gouvernement préfère investir dans l'industrie pour relancer l'économie. L'habitat ne dispose que de 10% du budget alloué aux Travaux Publics. Les civils sont obligés de se mobiliser, des grosses opérations de squat s'organisent et la « Croix rouge du logement » s'efforce de rénover les habitations délabrées.

Le nouveau ministre nommé au MRU, Eugène Claudius Petit est contre la reconstruction à l'identique tant désirée par l'opinion publique. Des nouvelles législations sont adoptées pour favoriser les nouvelles constructions telles que les prêts à taux réduits et les allocations-logement pouvant atteindre 50-75% du loyer. De cette manière la construction et la location d'« habitations à loyer modéré » (HLM)¹¹ est facilitée.

L'hiver 1953-54 marque un tournant dans la politique du logement, il fallut attendre l'hiver le plus froid depuis l'Occupation et des morts pour que le gouvernement prenne conscience de l'urgence de la crise du logement. Suite à l'appel de l'Abbé Pierre à la radio, le Parlement alloue directement 10 milliards pour financer le logement alors qu'ils venaient de « renvoyer à plus tard un débat de financement de cités d'urgence »¹². Partout les cités d'urgences sortent de terre, en 1955 les 200 000 réalisations étaient atteintes grâce aux différentes

⁹ GUERRAND Roger-Henri, Une Europe en Construction, Deux Siècles d'Habitat Social en Europe, La Découverte, Paris, 1992. p.176.

¹⁰ Ibid. p.175.

¹¹ En 1950 l'appellation « habitation à bon marché » est remplacée officiellement par celle d'« habitation à loyer modéré » HLM.

¹² GUERRAN Roger-Henry et QUILLLOT Roger, Cent Ans d'Habitat Social, Une Utopie Réaliste, Albin Michel, Paris, 1989. p.122.

initiatives telles que la société HLM de l'abbé Pierre, les opérations « millions » ou les logements populaires et familiaux (LOPOFA). Ces interventions seront des parenthèses d'espoir mais les habitants seront vite marginalisés. « Les terrains attribués seront généralement d'accès difficile, la réalisation technique insuffisante, les équipements insuffisants. De nombreuses cités deviendront des ghettos. »¹³. Aussi les charges et les coûts d'entretien multiplieront les coûts d'investissements.

Par la suite, plusieurs législations furent tentées pour organiser la construction d'habitat. En 1955 une loi cadre est proposée pour mettre en place une politique globale de développement. Des projets de villes nouvelles sont prévus. Néanmoins avec les changements politiques le projet de loi de verra jamais le jour, seuls héritiers de cet époque sont les programmes quinquennaux des HLM.

L'État optant pour un essor de l'économie opère un transfert des responsabilités vers les sociétés privées. Des sociétés civiles immobilières, en partie financées par le contribuable, montent des promotions immobilières alléchantes. Le financement public ne couvrant qu'une partie ils se doivent de trouver le reste du financement. Un moyen astucieux étant de proposer aux futurs propriétaires de faire un apport personnel. Malheureusement nombre de ces opérations s'avèrent être des fraudes où « les acquéreurs se retrouvent sans logement mais avec des dettes. »¹⁴. Afin de rectifier ces scandales immobiliers des législations furent mises en place pour préciser les obligations des promoteurs.

La politique de logement, pourtant une priorité au lendemain de la guerre, ne fait pas ses preuves en France. La politique instable et les guerres de décolonisation ne permettent pas l'investissement nécessaire pour pallier la crise du logement. En 1958 la France avait connu 15 ministres de la reconstruction en 13 ans depuis la Libération, cela va de soi qu'aucun plan ne peut être appliqué sur le long terme. Cet échec du logement est une vraie honte nationale, pour preuve en 1958 *Le Monde* publie une série d'articles intitulés : « Logement , notre honte ».

Cette crise du logement persiste, la population urbaine continue d'augmenter, entre 1954 et 1962 elle passe de 25,5 millions à 31,3 millions. L'exode rural vient s'ajouter à la croissance démographique et les villes doivent absorber leurs nouveaux habitants, on s'attaque aux banlieues de demain.

¹³ Ibid. p.123.

¹⁴ Ibid. p.128.

URBANISME _ La banlieue

Contre le désordre pavillonnaire et les faubourgs incontrôlés, on fait place à un nouvel urbanisme : la banlieue française. Aujourd'hui la banlieue, souvent appelée cité, est synonyme de violences et d'exclusion. Néanmoins il fut un temps où celle-ci symbolisait l'espoir d'un nouveau mode de vie moderne. Nous le rappelons, au lendemain de la guerre, la ville doit absorber tous ces nouveaux habitants. La France devient résolument urbaine et moderne, et la banlieue servira de tabula rasa pour accueillir tous les nouveaux urbains.

L'urbanisme doit être repensé, les architectes et la classe dirigeante veulent du renouveau ou même « Renaissance ». Au lendemain de la guerre, le futur ministre du MRU, Eugène Claudius Petit publie dans le premier numéro de *L'Architecture d'Aujourd'hui* :

« Nous n'allons pas, comme en 1918, reconstruire les mêmes petites maisons le long des mêmes petites rues ? Nous n'allons pas sacrifier à l'esprit du décor ancien les possibilités de libération de l'homme que peut nous apporter un décor nouveau ? Nous n'allons pas réédifier, au XX^e siècle, des villes des XVII^e et XVIII^e siècles ? Des villes qui alimentent ponctuellement des sanas de jour en jour trop petits ? Nous n'allons pas vivre seulement sur un passé comme un pays finissant ? »¹⁵

Le nouvel urbanisme se veut plus hygiénique, on y accorde une grande importance à l'orientation et à la ventilation. Il faut rejeter les alignements sur rue et les cours fermés. Le plan parcellaire est rejeté et un remembrement est pratiqué afin de pouvoir y instaurer un « ordre ouvert ».¹⁶ Ce principe est une des bases de la Charte d'Athènes et facilite son urbanisme par zonage. (cf fig 4)

Dans la lignée du renouveau urbain, on assiste à une inversion de la monumentalité, on confère au logement une grandeur proportionnelle à son enjeu politique. La hiérarchie entre équipement public et habitation est renversée. Les terrains excentrés (les banlieues) accueillent des tours qui dominent les villes anciennes.¹⁷ Les architectes ne travaillent plus le logement à l'échelle de la typologie mais à la grande échelle paysagère. Ils voient les choses en grand, ils élaborent des « Grands Ensembles ».

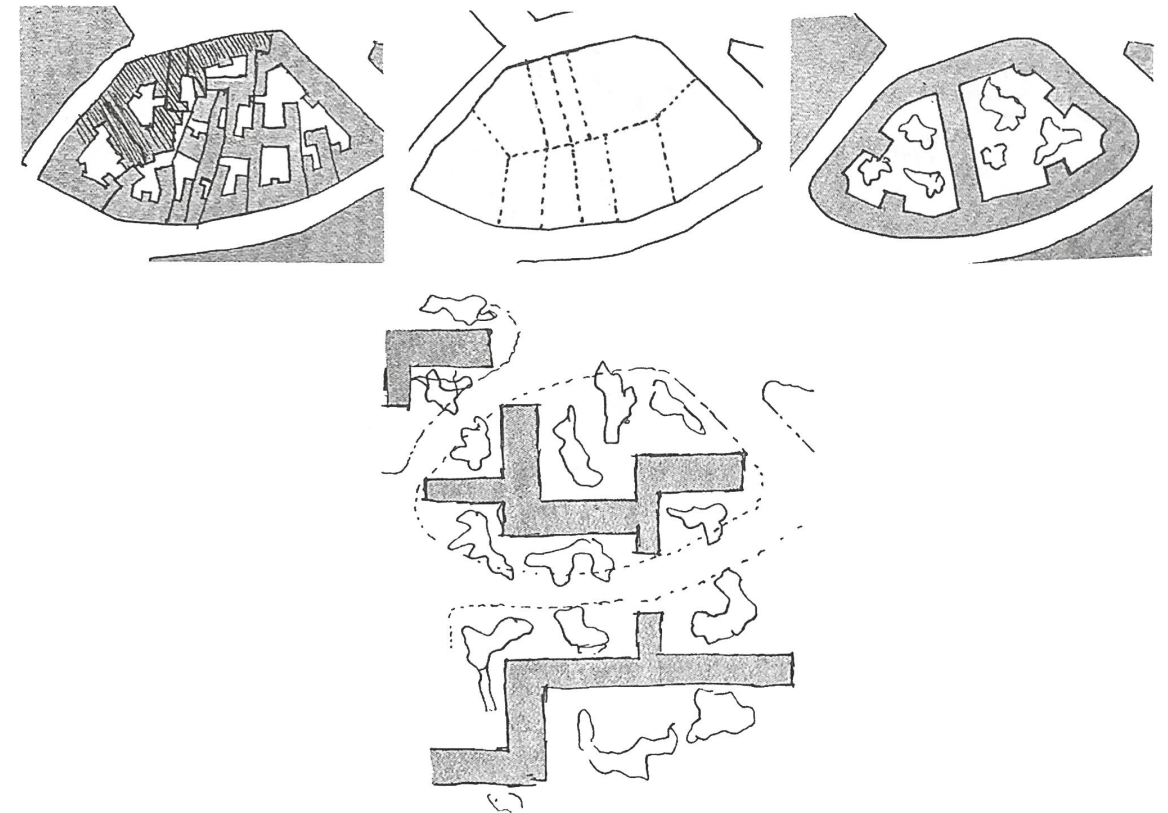


fig 4. Le Corbusier « Libérer les villes de la contrainte, de la tyrannie de la rue ». De haut en bas et de gauche à droite: « un îlot de taudis » ; « remembrement de la propriété foncière » ; « nouveau dispositif bâti fait d'immeubles sur rues et sur grandes cours » ; « libération du sol avec orientation rationnelle du logis ».

¹⁵ CLAUDIUS-PETIT Eugène, « Renaissance », *L'Architecture d'Aujourd'hui*, n°1, mai-juin 1945.

¹⁶ LUCAN Jacques, *Architecture en France (1940-2000)*, Le Moniteur, Paris, 2001. p.40.

¹⁷ KLEIN Richard, MACLEAN Alex S., LAMBERT Guy, NEGRE Valérie, *Les grands ensembles, Une architecture du XX^e siècle*, Éditions Dominique Carré, Paris, 2011. p.15.

LOGEMENT _ Les grands ensembles

Les grands ensembles sont l’apothéose des Trente Glorieuses. L’industrialisation est la réponse pour les nouvelles constructions qui doivent accueillir le plus grand nombre et répondre aux nouvelles exigences architecturales. Ainsi l’heure est au grand et à l’espoir (même éphémère).

L’État, à travers le MRU, organisera des concours pour trouver des solutions pour réduire le temps et le coût de la construction. L’industrialisation et la préfabrication sont les solutions phares. En 1948 à Boulogne-Billancourt, les architectes Bernard Zehruss et Jean Sebag élaborent un procédé de préfabrication pour la construction de 200 logements. Celui-ci consiste en des panneaux de façade coulés horizontalement puis relevés verticalement au fur et à mesure des étages. Si ce procédé ne sera pas répliqué, un autre sera fortement popularisé : le procédé Camus.¹⁸ Breveté en 1948 c’est un système de murs préfabriqués en usine intégrant tous les éléments d’architecture (portes, fenêtres...), d’installations (canalisations...) et de finitions (revêtement extérieur...) puis assemblés à l’aide de grues sur le chantier.

Un concours qui est à l’origine du concept de grand ensemble est celui organisé par la MRU en 1951 pour un chantier de 800 logements à Strasbourg. Un vaste terrain irrégulier est donné comme site, Le Corbusier proposera 2 grandes unités d’habitation orientée Nord-Sud placées au centre. Mais le gagnant sera le projet d’Eugène Baudouin pour sa considération et son adaptation au site tout en intégrant la rationalisation et la standardisation. Il libère le maximum d’espaces verts en disposant les bâtiments au bord du terrain. Sa vision personnelle de la cité jardin est vue comme une reprise du concept de « maisons autour d’un parc »¹⁹ et sera considérée comme le premier grand ensemble. (cf fig 5)

Les grands ensembles sont de nouvelles structures urbaines cassant avec la tradition européenne des rues, îlots avec cours. Dans un intérêt d’efficacité constructive, la standardisation et la préfabrication arrive à des formes orthogonales, uniformes et répétitives. Ces grandes structures paysagères unitaires sont représentées à l’aide du plan masse afin de l’apprivoiser dans son ensemble.²⁰

18 GUERRAN Roger-Henry et QUILLLOT Roger, Cent Ans d’Habitat Social, Une Utopie Réaliste, Albin Michel, Paris, 1989. p.132.
19 KLEIN Richard, MACLEAN Alex S., LAMBERT Guy, NEGRE Valérie, Les grands ensembles, Une architecture du XXe siècle, Éditions Dominique Carré, Paris, 2011. p.14.
20 LUCAN Jacques, Habiter, ville et architecture, EPFL Press, Lausanne, 2021. p.175.

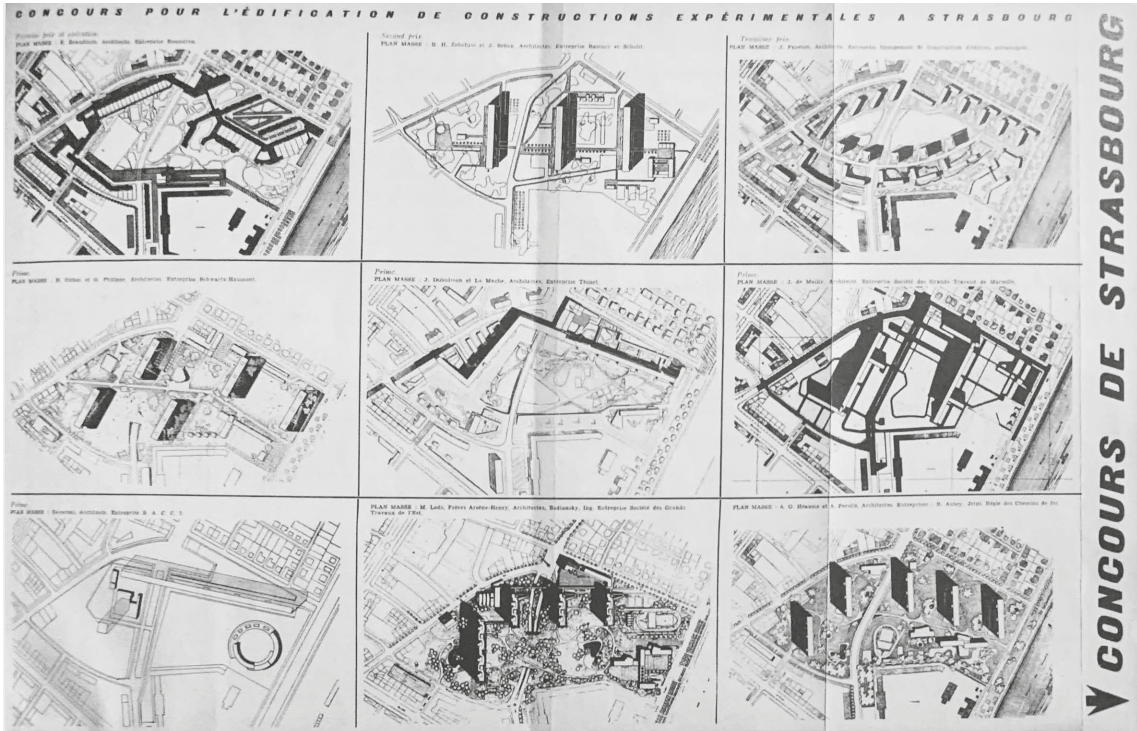


fig 5. Concours pour l’îlot Rotterdam à Strasbourg, 1951. En haut à gauche le premier prix par Eugène Baudouin.

On assiste rapidement à un changement de perception des grands ensembles par l'opinion publique. En 20 ans on passe d'une utopie sociale à un vrai cauchemar. L'imaginaire commun qu'on a de ces nouvelles formes urbaines est partagé par les habitants, les spectateurs et même les politiques : « Sachant que dans les années 50, toute la classe politique s'accordait à reconnaître les vertus du logement de masse pour le rejeter unanimement vingt ans plus tard, force est d'admettre que cette histoire transcende les clivages politiques et idéologiques. »²¹

Mais ce renversement de point de vue est dû à plusieurs facteurs politiques, sociaux, culturels et bien d'autres qui nous dépassent. Néanmoins dans le débat public on tend à oublier le but premier de ces bâtiments qui étaient de donner un logement digne rapidement à tous les citoyens. Après la seconde guerre mondiale ils apparaissent comme la seule solution pour une grande partie de la population y compris des cadres et des fonctionnaires.²²

Le vrai changement sociétal qui influença ce retournement de situation fut le changement rapide de standards d'habitations. Grâce à l'industrialisation et à l'essor économique sans précédent des Trente-Glorieuses, l'ensemble de la population a pu rapidement accéder au confort moderne. Avec la société de consommation les habitants deviennent des consommateurs et plus de simples usagers.²³ Les exigences augmentent aussi vite que la société évolue. La « qualité de vie » devient un objet de marketing.

Aujourd'hui on assiste à un vrai amalgame entre grand ensemble, HLM, cité, banlieue, immigration et des images de tours ou de barres. Tous ces mots et images ont des connotations négatives fortement relayées par les médias. On les retrouve aussi bien au petit qu'au grand écran.²⁴ Nombreux documentaires sont réalisés ayant comme protagoniste principal le grand ensemble. L'audiovisuel est un moyen efficace pour confronter les différentes échelles : les hommes paraissent se perdre dans l'immensité des tours et des barres. De même les cinéastes veulent faire passer l'image de la « cité » qu'il se font. Des grands succès du septième art dépeignent des personnages tout aussi sombres et violents que leur environnement tel que *La Haine* (1995) de Mathieu Kassovitz ou encore le plus récemment *Les Misérables* (2019) de Ladj Ly.

21 CUPERS Kenny, *La Banlieue, un Projet Social, Ambitions d'une politique urbaine, 1945-1975*, Parenthèses, Marseille, 2018. p. 27.

22 GUERRAN Roger-Henry et QUILLLOT Roger, *Cent Ans d'Habitat Social, Une Utopie Réaliste*, Albin Michel, Paris, 1989. p.129.

23 CUPERS Kenny, *La Banlieue, un Projet Social, Ambitions d'une politique urbaine, 1945-1975*, Parenthèses, Marseille, 2018. p. 29.

24 CANTEUX Camille, *Filmer les Grands Ensembles*, Creaphis Editions, Paris, 2014. p.6.

« L'image des grands ensembles a basculé de la modernité au monstre architectural, de la ville nouvelle à la banlieue sinistre. »²⁵



fig 6. Les personnages du fil *La Haine* de Mathieu Kassovitz devant la cité de la Noé à Chanteloup-les-Vignes.

Après-guerre, architectes et politiques s'accordent sur le fait qu'on ne peut plus construire la ville comme avant. Ce besoin de renouveau allié aux nouvelles normes d'habitabilité et à l'urgence de la crise du logement ne tendent que vers une solution : le grand ensemble. Les banlieues ont grandi, ont absorbé des masses heureuses puis rapidement sont devenues des cités dortoirs synonymes d'exclusion et de pauvreté. Le grand ensemble hante notre imaginaire de la cité mais fait partie de notre paysage urbain, il faut apprendre à l'accepter sans oublier son aspect social inhérent.

25 CANTEUX Camille, *Filmer les Grands Ensembles*, Creaphis Editions, Paris, 2014. p.6.



fig 7. Desastre de Ronan Point en 1968, photographie par Ernö Goldfinger.

WELFARE STATE

Travailleurs vs Conservateurs

En 1945 quelques semaines après que Winston Churchill ait annoncé la défaite de l'Allemagne Nazie, il est lui-même vaincu par le parti travailliste durant des élections. Cette défaite politique est un choc non anticipé par Churchill. Mais les citoyens étaient impatients de changer et de mettre fin à l'austérité de la guerre. Clement Attlee à la tête du parti travailliste leur proposait un brillant avenir. Ils en avaient eu un aperçu 3 ans plus tôt lors de la publication d'un rapport par l'économiste William Beveridge qui « énonçait un système d'assurance sociale, couvrant tous les citoyens, quel que soit leur revenu. Il n'offrait rien de moins qu'un État Providence du berceau à la tombe. »²⁶

Le gouvernement travailliste fut le plus grand réformateur du XX^e siècle. Le « welfare state » tant attendu fut instauré : « Chaque citoyen britannique serait couvert, quel que soit son revenu ou son absence de revenu. Ceux qui manquaient d'emplois et de logements seraient aidés. Ceux qui étaient malades seraient guéris. »²⁷ Des systèmes de santé et d'éducation publics furent mis en place ainsi, bien évidemment, qu'un plan de logements fort nécessaire après les dégâts de la guerre. A la fin de la guerre, on compte 4 700 000 habitations endommagées et 200 000 irrécupérables sur un parc immobilier de 13 millions d'habitations.²⁸

En 1951 le parti travailliste dut céder sa place aux conservateurs, Winston Churchill, le héros de la guerre, reprit son rôle de Premier ministre. La même année se déroula « The Festival of Britain », qui avait été organisé par le gouvernement précédent.²⁹ Celui-ci eut lieu dans le South Bank de Londres et était un événement national visant à faire briller le pays et ses avancées aussi bien sur l'île qu'à l'international. L'exposition devait être « joyeuse, optimiste et célébrer les récentes réalisations techniques de la Grande-Bretagne telles que la radioastronomie, la télévision et le moteur à réaction. C'était la vraie raison de l'exposition, et cela a marqué un socialisme plus brillant. »³⁰

Cette exposition prit la forme d'une foire avec plusieurs pavillons réalisés par des architectes britanniques. Il y eut diverses expérimentations tel que le *Dome of Discovery*, le plus grand dôme en aluminium par Ralph Tubbs ou encore l'étrange *Skylon* par Powell et Moya, une structure verticale soutenue par des câbles en tension qui semble léviter. De même le Lansbury Estate fut bâti comme exemple de logement social destiné à la ville de Londres.

A partir de 1945 le gouvernement décentralisa les responsabilités, la première échelle fut les « county boroughs » et la deuxième les « municipal boroughs ». La plus petite des autorités locales les « municipal boroughs » fut chargée du logement social. Elles bénéficiaient de prêts avantageux à travers le « Public Works Loan Board ». En conséquence jusqu'en 1979 la majorité des mandats de logement étaient gérés par le secteur public.³¹

A la fin des années 70 une perception d'échec du Welfare State se propage en Angleterre. A cause de l'inflation, le gouvernement anglais est obligé de demander un prêt au FMI. La « dame de fer », Margaret Thatcher, est élue pour redresser l'économie. Elle entame une grande politique libérale. Le budget des travaux publics fut baissé et elle institua le « right to buy ». Les britanniques accordent une grande importance à l'occupation par le propriétaire des biens immobiliers. Ainsi furent vendus 1 million d'habitations à prix réduit. Ceux qui ne pouvaient pas se permettre un tel achat restèrent coincés dans le cycle infini du loyer mensuel. De plus les autorités locales ne pouvant pas réinvestir l'argent de la vente dans les logements sociaux restants, nombreux d'entre eux furent laissés dans un état lamentable.³²

Le gouvernement Thatcher eut un impact important sur les autorités locales et le logement social dès son arrivée en 1979, mais il fallut attendre 1982 pour ressentir son impact économique.³³

26 BROWN Derek, "1945-51: Labour and the creation of the welfare state", The Guardian, 14 Mars 2001.(url: <https://www.theguardian.com/politics/2001/mar/14/past.education>) [consulté le 6 janvier 2021]

27 Ibid.

28 GUERRAND Roger-Henri, Une Europe en Construction, Deux Siècles d'Habitat Social en Europe, La Découverte, Paris, 1992. p.179.

29 HARWOOD Elain, Space, Hope and Brutalism, English Architecture 1945-1975, Historic England, Londres, 2015. p.xxiv.

30 Ibid. p.xxiii.

31 Ibid. p.xxiv.

32 MEEK James, "Where Will We Live?", London Review of Books, Londres, 2014.

33 HARWOOD Elain, Space, Hope and Brutalism, English Architecture 1945-1975, Historic England, Londres, 2015. p.xxiv.

URBANISME _ Un urbanisme de quartier

Avant la fin de la Seconde Guerre mondiale, le LCC (London County Council) réfléchissait déjà à la régénération d'un Londres post-Blitz. Les architectes JH. Forshaw et Patrick Abercrombie publièrent en 1943 le «County of London Plan». Son but était d'avoir une vue d'ensemble sur la ville afin d'éviter un développement incontrôlé. Ils proposent la ville du futur en prenant en compte la ville existante. Ils ne veulent pas détruire ce qui reste mais profiter des démolitions de la guerre pour repenser la planification. Le futur Londres sera un mélange de neuf et d'ancien.

« Le plan maintenant soumis est conçu pour inclure le meilleur de Londres existant, pour renforcer son caractère fortement marqué, et pour respecter sa structure et ses sphères d'activités, mais en même temps, et drastiquement si nécessaire, pour remédier à ses défauts.»³⁴

Leur plan le plus connu est le « potato plan » ou plus précisément le « Social and Functional Analysis Plan of London ». Il met en valeur que Londres n'est pas une unité homogène mais l'agrégation de plusieurs quartiers possédant chacun leur propre centralité. (cf fig 8) Sans pour autant détériorer la structure existante de la ville, ils veulent travailler sur 5 défauts principaux. Ceux-ci sont les bidonvilles, une mauvaise utilisation des terrains, le manque d'espace verts, la congestion automobile et le désordre architectural.

Concernant l'extérieur de Londres il y a une tendance britannique à la création de « New Towns ». Héritières des cités jardins, elles incarnent toujours un idéal de vie à la campagne en adéquation avec son temps car c'est l'équilibre parfait entre logement et industrie. Elles furent fondées au-delà de la ceinture verte entourant Londres créée pendant l'entre-deux guerres dans le but d'éviter l'étalement urbain. Les londoniens étaient encouragés à emménager dans ces villes en périphérie pour dé-densifier le centre-ville.³⁵



fig 8. Social and Functional Analysis Plan of London

34 Forshaw and Abercrombie, *County of London Plan*, 1943
35 HARWOOD Elain, *Space, Hope and Brutalism*, English Architecture 1945-1975, Historic England, Londres, 2015. p.14.



fig 9. Robin Hood Gardens par Alison and Peter Smithson, 1972.

LOGEMENT _ Le brutalisme

Tel l'urbanisme, la reconstruction avait déjà été prévue avant la fin de la guerre. Afin de répondre à des impératifs d'efficacité et d'économie, le ministère du Travail standardise les matériaux de construction. Ainsi, « les types de portes furent ramenés de quarante à quatre ; ceux des fenêtres, de trois cents à trente ; ceux des briques, de dix-sept à deux. »³⁶

Concernant les types de bâtiments, les cottages détruits ne sont pas reconstruits mais remplacés par un nouvel idéal : la construction en hauteur. Les appartements remplaceront les maisons contiguës afin d'augmenter la densité et de libérer le sol pour des espaces verts. L'heure est à la communauté et plus à l'individu. Des grands « estates » (logements communautaires) renaissent des cendres du blitz un peu partout dans Londres.

Un nouveau mouvement architectural voit le jour dans l'effervescence et l'optimisme post austérité : le « Nouveau Brutalisme ». Souvent vu comme un style architectural purement esthétique, il est avant tout une idéologie éthique. Les chefs de file de ce mouvement Alison et Peter Smithson y voient le futur de l'architecture pour passer au-delà de l'architecture moderniste tout en s'inscrivant dans les problématiques sociales de leur temps.³⁷

« Passera à côté de l'essentiel toute discussion sur le Brutalisme qui ne tiendra pas compte de ses efforts pour voir objectivement la « réalité » - les objectifs culturels de la société, ses impulsions, ses méthodes, etc. Le Brutalisme essaie de s'adapter à une production de masse et tirer une poésie brute des forces confuses et puissantes qui sont à l'œuvre».³⁸

Cette éthique se traduit formellement par des logements sociaux prenant en compte les moments de rencontres sociales ainsi que l'utilisation raisonnée des matériaux. Ceux-ci doivent être utilisés « as found » c'est à dire sans aucun subterfuge, le matériau doit exhiber sincèrement ses qualités. Ainsi la structure est visible et non cachée derrière un revêtement. Le meilleur exemple de ce mouvement est le complexe de logement Robin Hood Gardens réalisé par Alison et Peter Smithson en 1972 et démoli en 2017. (cf fig. 9)

³⁶ GUERRAND Roger-Henri, Une Europe en Construction, Deux Siècles d'Habitat Social en Europe, La Découverte, Paris, 1992. p.179.

³⁷ BANHAM Reyner, Le Brutalisme en Architecture, Éthique ou Esthétique [1966], Dunod, Paris, 1970.

³⁸ SMITHSON Alison et Peter, "The New Brutalism", *Architectural Design*, n°27, avril 1957.

OPINION PUBLIQUE _ Un succès mitigé

L'intégration des logements neufs aux quartiers anciens a été une force de la reconstruction anglaise car l'esprit de village cher aux anglais a pu être préservé. Le mélange des styles a été toléré puis accepté.

Toutefois, la privatisation du logement social témoigne de l'échec du Welfare state. L'État n'ayant plus de contrôle sur le parc immobilier, il ne peut pas assurer le bon entretien des bâtiments ni le respect des loyers abordables. Face à la gentrification des quartiers londoniens, certains locataires ne peuvent plus se permettre les loyers élevés et sont forcés de déménager.

Il y eut aussi deux catastrophes majeures dans l'histoire du logement social londonien qui lui valut une opposition unanime de l'opinion publique. Le premier eut lieu en 1968, le désastre de Ronan Point et effaça tout l'optimisme construit autour des tours de logement. Une fuite de gaz déclencha une explosion qui détruit en grande partie la tour de 23 étages emportant avec elle 5 de ses habitants. L'opinion publique, déjà réticente au changement social d'habiter à la vertical, craint maintenant pour sa sécurité. On saura par la suite que cet accident était dû à un problème technique des panneaux préfabriqués.³⁹ (cf. fig 7)

L'autre événement marquant est le feu de la tour Grenfell en 2017. Elle venait d'être rénovée avec un revêtement extérieur fort inflammable. Le bâtiment sous un effet de cheminée prit totalement feu et les pompiers restèrent impuissants. Plus de 70 personnes y trouvèrent la mort et un grand débat sur la croissance des inégalités et la déresponsabilisation de l'État s'ouvrit.⁴⁰

La vision négative des grands ensembles de logements britanniques est aussi fortement relayée dans la culture populaire. Plusieurs films s'en servent comme toile de fond de leurs scénarios dystopique. Pour n'en citer que quelques-uns, Fahrenheit 451 (1966) de Truffaut a lieu au Alton Estate de Roehampton ainsi que la fameuse scène de Orange mécanique (1971) de Kubrik prend place à Thamesmeade Estate.

Néanmoins le Royaume Uni a reconnu que ces grands ensembles de logements font partie de leur patrimoine. Plusieurs bâtiments sont des monuments classés au patrimoine tel que Alexandra Road ou encore le fameux Barbican Center. D'autres logements de l'après-guerre comme Park Hill Estate à Sheffield ou encore la Balfron Tower sont devenus de vrais monuments à habiter. Avec la gentrification de leurs quartiers respectifs ils sont réhabilités afin d'accueillir une nouvelle classe d'occupants.

³⁹ WARBURTON Nigel, Ernö Goldfinger, The Life of an Architect, Routledge, London, 2005.

⁴⁰ DOWARD Jamie, « The Chronicle of a Tragedy Foretold: Grenfell Tower », *the Guardian*, 17 juin 2017. (url: <http://www.theguardian.com/uk-news/2017/jun/17/grenfell-tower-government-councils-fire-safety>.) [consulté le 6 janvier 2021]



fig 10. Scène mytique de Orange Mécanique par Stanley Kubrik à Thamesmeade Estate.

Après-guerre, La Grande Bretagne a dû appliquer un welfare state malgré son ADN libéral et cela a permis d'assumer la reconstruction.

Contrairement à la France, les nouveaux logements ont été mélangés aux anciennes constructions dans les villes et ont assuré une certaine mixité sociale et architecturale.

Le libéralisme Thatcherien des années 80 ainsi que de graves catastrophes qui ont touché des bâtiments neufs ont entaillé la perception publique de la reconstruction mais les britanniques ont réussi à la dépasser et arrivent maintenant à s'approprier l'architecture post 2eme guerre mondiale et à l'intégrer dans leur héritage architectural.



fig 11. Démolition de Mietkaserne à Berlin en 1963.

WOHLFAHRTSSTAAT

La loi du marché

WOHLFAHRTSSTAAT _ La loi du marché reprend ses droits

L'Allemagne a vécu un énorme désastre pendant la guerre, 20% du parc immobilier fut détruit soit 2 340 000 logements et 2 500 000 furent lourdement endommagés. Plusieurs villes furent anéanties à plus de 50% : Cologne 75%, Aix-la-Chapelle 66%, Hambourg 51%. L'urgence était à son paroxysme en 1945, car en plus du manque de logements pour les allemands de l'Ouest s'ajoute l'arrivée des réfugiés de l'Est. On compte près de 10 000 000 de personnes fuyant l'URSS⁴¹. Ainsi la majorité de la population se retrouvait en besoin urgent d'un logement. À Berlin 70% de la population était éligible au relogement, et cette nécessité traversait toutes les classes sociales.⁴²

En 1949 le gouvernement du chancelier Adenauer promet la construction de 400 000 à 500 000 logements par an. Pour arriver à atteindre cet objectif très ambitieux le gouvernement répartit les rôles entre différentes autorités : le gouvernement Fédéral, les *Länder* et les collectivités locales. Le gouvernement se doit de déterminer l'encadrement du logement social, c'est-à-dire les standards architecturaux, les moyens de financement tout comme les droits et obligations des propriétaires et locataires. Les *Länders*, pour leur part, définissent plus précisément leur champ d'action sur le terrain tout en respectant les contraintes données par le gouvernement.⁴³

La situation allemande est particulière car le logement n'est pas fourni comme les autres services sociaux de l'État Providence. L'État se charge de définir des standards de logement et de mettre en place des législations pour répondre aux besoins des plus démunis. Ils adaptent leur politique en fonction des contextes socio-économiques pour ne pas faire perdurer des programmes désuets.

Afin de stimuler la construction ils mirent en place la loi de 1952 où ils introduisirent le contrôle des loyers et la subvention de nouvelles constructions. Des prêts à taux zéro, pouvant couvrir jusqu'à 50% du prix de la construction, étaient alloués aussi bien à des entreprises privées qu'à des associations à but non lucratif. En échange le propriétaire ou gestionnaire du bâtiment s'engage à respecter les standards d'habitabilité et à louer à des gens sous le plafond de revenu prédéfini à un loyer réduit. Ces conditions s'appliquaient jusqu'au remboursement total du prêt. De cette manière ils atteignirent les chiffres annoncés par Adenauer. En 1951, 410 000 nouveaux logements virent le jour.

41 GUERRAND Roger-Henri, Une Europe en Construction, Deux Siècles d'Habitat Social en Europe, La Découverte, Paris, 1992. p.183.

42 URBAN Florian, « Chapter 5: Large Housing Estates of Berlin, Germany », Housing Estates in Europe: Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges, Springer Open, 2018. p.102.

43 KLEIMAN Mark, Housing, Welfare and the State in Europe: a Comparative Analysis of Britain, France and Germany. Edward Elgar Publishing Limited, 1996. p.93.

Avec ce grand triomphe de reconstruction du pays, le gouvernement peut réduire son interventionnisme durant les années 1960. Mais ce désengagement ne dura pas, dans les années 1970 le gouvernement reprit les rênes du logement dans le but d'augmenter l'accession à la propriété, améliorer les aides au logement et développer un programme de logement social à long terme. Grâce aux aides à l'accession à la propriété le taux des propriétaires-occupants passât de 25% en 1950 à 42% en 1987.

Une autre action importante de la part du gouvernement fut de se soucier du parc immobilier neuf existant, de son bon état et de son entretien. Certains logements de l'après-guerre furent bâtis très rapidement avec une main d'œuvre non qualifiée et en utilisant des matériaux de mauvaise qualité, leur réhabilitation était une nécessité.⁴⁴

L'équilibre du marché immobilier, durant les années 1980, permit au gouvernement de relâcher sa prise. Ils instaurèrent une politique économique néolibérale : relâchement du contrôle des loyers, plus d'assistance aux propriétaires-occupants, réduction des subventions et annulation de l'exemption de taxes aux associations de logement à but non lucratif (les rendant par conséquent des régies privées).

Néanmoins à la fin des années 1980 un nouveau manque en logements se fit sentir, surtout dans les grandes villes. Cela est dû en partie à des questions domestiques comme l'augmentation de la surface par habitant (24m² en 1968 et 35.5m² en 1987) due à la baisse de la taille des foyers. Mais la principale raison est l'afflux massif de nouveaux arrivants suite à la chute du mur. Des subventions pour le logement social furent remises en place tout en encourageant l'investissement privé et en relâchant les normes.⁴⁵

L'action de l'État Providence allemand face au logement est une série de va et vient de l'engagement et de l'implication du gouvernement. Il adapte ses politiques en fonction des besoins. Leur philosophie est de soutenir et compléter le marché immobilier sans le remplacer.

44 GUERRAND Roger-Henri, Une Europe en Construction, Deux Siècles d'Habitat Social en Europe, La Découverte, Paris, 1992. p.184.

45 KLEIMAN Mark, Housing, Welfare and the State in Europe: a Comparative Analysis of Britain, France and Germany. Edward Elgar Publishing Limited, 1996. p.96.

URBANISME _ Ungers et l’archipel vert

La stratégie urbaine adoptée dans les villes allemandes s’apparente aux française et anglaise vue précédemment. Le but étant de loger en masse il faut construire en conséquent. Ils parlent de «Urbanität durch Dichte», d’urbanité par la densité. Cela ne veut pas dire de reconstruire la ville dense et insalubre d’antan mais justement d’arrêter l’étalement urbain des maisons contiguës et de densifier le logement afin de libérer le sol. On l’aura compris, l’heure est à la construction en hauteur. Les Siedlungen de 3 à 4 étages sont dépassés par des nouveaux complexes ou tours de logement de 6 à 20 étages. ⁴⁶

Des grands quartiers furent réalisés tel que Märkisches Viertel ou Gropiusstadt pour accueillir des milliers de personnes dans chacun. « Ils ont été conçus sur les principes de la Charte d’Athènes tels que la séparation fonctionnelle, la séparation des flux de trafic et la prédominance de la lumière et de l’air. » ⁴⁷ Situés en périphérie, ils furent équipés d’infrastructures routières prévoyant leur connexion au centre-ville à travers le réseau de transport public. Ces ensembles étaient réfléchis pour être plus ou moins indépendants. Ainsi étaient prévus des infrastructures communautaires telles que des écoles, des garderies, des magasins et centres sportifs.

Ungers conçoit un manifeste pour le futur de la ville de Berlin en 1977 : « la ville dans la ville, Berlin comme un archipel vert ». Il part du constat que Berlin est un cas particulier car les limites de la ville sont prédéfinies. Il propose donc une théorie pour la reconstruction et le développement d’une ville ne pouvant pas s’étendre. Partant du principe que Berlin ouest ne connaîtra pas une attractivité et une croissance démographique importante, il recommande de figer le centre et de transformer les espaces vides en îlots verts plutôt que de reconstruire un tissu dense d’une ville dépassée. Afin de planifier le futur de la ville il faut l’assimiler à ce moment donné. Étant trop grande et incompréhensible, il faut la subdiviser : « small and legible units ought to be created ». ⁴⁸

Le concept de ville dans la ville va à l’encontre des théories cherchant à définir la ville comme un tout. Il faut saisir la pluralité de la ville. La ville est une accumulation d’entités hétérogènes. Cette appréhension fragmentée de la ville permet de réintroduire une échelle plus humaine.

« The city in the city also allows one to reintroduce a human scale, making personal contacts possible. »⁴⁹

46 KLEIMAN Mark, Housing, Welfare and the State in Europe: a Comparative Analysis of Britain, France and Germany. Edward Elgar Publishing Limited, 1996. p.103.
47 Ibid.
48 UNGERS Oswald Mathias et KOOLHAAS Rem, The City in the City, Berlin: A Green Archipelago [1977], Lars Müller Publisher, 2012. p.92.
49 Ibid.

« This enclaves liberated from anonymity of the city would in their quality of quasi islands form a green urban archipelago in a natural lagoon. » ⁵⁰

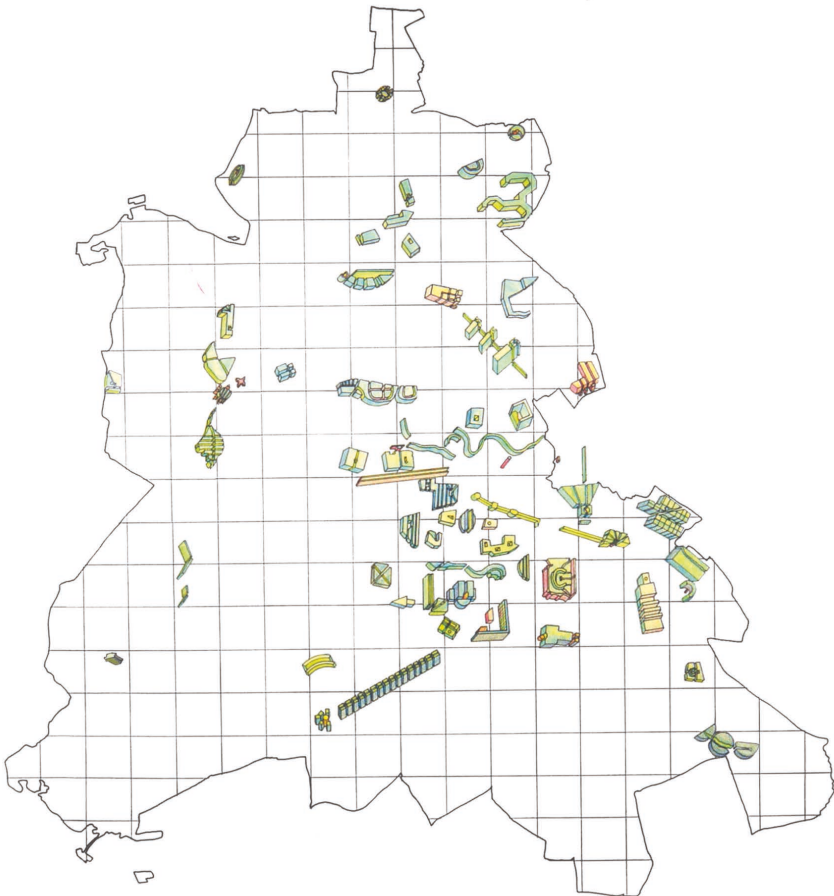


fig 12. les villes dans la ville, selections d’îles urbaines formant l’archipel dans la ville de Berlin Est

Concrètement la ville archipel sélectionne des « îles » dignes d’intérêt c’est-à-dire avec un concept et une structure clairs ainsi qu’une vie communautaire forte. Les espaces d’interstices ne doivent pas être reconstruits pour laisser la nature se propager. C’est ainsi que le concept de « Green archipelago » prend forme. Un bon exemple d’interstice est l’aéroport Tempelhof qui est actuellement un parc. ⁵¹

50 Ibid. p.96.
51 Ibid. p.106.

LOGEMENT _ Großwohnsiedlung

Après la guerre la majorité des berlinois vivent dans le centre-ville dans des logements insalubres, les « Mietskaserne » (casernes locatives). Ce sont des logements vétustes et mal isolés où s'entassaient des familles entières dans des petites surfaces. Sans douches, les toilettes sur le palier et aucune lumière ni aération, leur destruction fut ordonnée. Le maire de Berlin-Ouest, Willy Brandt, fit détruire une partie de la ville de Berlin une deuxième fois en 1963. Aujourd'hui ces mêmes immeubles sont très prisés.⁵² (cf fig 11)

La solution aux « Mietskaserne » sont les *Großwohnsiedlung*, les grands ensembles de logement. Ils apportent la modernité dans la domesticité et instaurent des nouveaux standards de vie. On les retrouve des deux côtés du mur. Malgré les différences idéologiques entre l'Ouest et l'Est, l'État Providence ouest allemand et le régime socialiste de l'est partagent la même ambition de loger décemment l'ensemble de la population. Les types sont, néanmoins, différents de chaque côté du mur. À l'Ouest on trouve les *Wohnblöcke* (blocs de logements) tandis qu'à l'Est se trouve les *Plattenbauten* (bâtiments préfabriqués).⁵³

Héritage des *Siedlungen* des années 1920 pendant l'entre-deux-guerres, plusieurs de ces ensembles de logements de 3 à 4 étages sont aujourd'hui patrimoine de l'UNESCO tel que le Fer à Cheval de Martin Wagner et Bruno Taut. Ceux-ci étant peu nombreux, ils n'ont amélioré les standards que d'une petite partie de la population.

De même les berlinois de l'ouest ont eu un aperçu de ce que la modernité et le capitalisme pouvaient leur offrir en terme de « qualité de vie ». En 1954 fut réalisée l'exposition Interbau à Hansaviertel où des architectes internationaux furent appelés à réaliser des bâtiments de logement dans un parc. (cf fig 13) Ils restèrent au stade de prototypes, pour loger en masse on avait besoin de grands ensembles.

Les grands ensembles étaient des logements de masse souvent standardisés pour faciliter la construction. Néanmoins on n'arriva pas à une standardisation et une centralisation de la planification comme à l'Est ; les moyens de construction étaient divers. Le marché immobilier étant libre, la grande variété de clients et constructeurs permit que la construction traditionnelle persiste aux côtés de nouvelles technologies telles que la préfabrication et l'industrialisation.

⁵² GEORGEN Annabelle, « Quand Berlin fut détruite pour la seconde fois », Slate, 5 mai 2014 (url : <https://www.slate.fr/monde/86657/berlin-fut-detruite-seconde-fois>)

⁵³ URBAN Florian, « Chapter 5: Large Housing Estates of Berlin, Germany », *Housing Estates in Europe: Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges*, Springer Open, 2018. p.99.



fig 13. Interbau view from Hansaplatz, Hansaviertel 1957

Au lendemain de la guerre, les *Großwohnsiedlung* apparurent comme un vrai espoir pour toute la société. L'eau courante et chaude, salle de bain et cuisine privées sont désormais à la portée de tous. Vivre dignement n'est plus un luxe mais un droit fondamental. Néanmoins le quart d'heure de gloire ne dura pas, les médias s'emparèrent de l'image désolée de ses nouveaux déserts de béton où les échelles s'entrechoquent.

Le témoignage le plus poignant de la vie dans un grand ensemble allemand est celui de la jeune Christiane. En 1978 elle publie son récit autobiographique « Moi, Christiane F., 13 ans, droguée, prostituée... » elle décrit son enfance dans le grand ensemble de Gropiusstadt. Le problème soulevé est le manque d'espaces apprivoisables par les jeunes. S'ennuyant, la protagoniste et ses amis sombrent dans la toxicomanie et la prostitution face à des parents impuissants.⁵⁴

Face à la forte médiatisation de ces quartiers, le Sénat de Berlin Ouest doit réagir. Ils arrêtent les projets de grands ensembles et débloquent des budgets pour améliorer l'existant. À Gropiusstadt la priorité fut essentiellement paysagère, ils s'attaquent aux espaces verts afin de les rendre plus accueillants. La transition fut lente mais semble aujourd'hui avoir porté ses fruits. Les quartiers de grands ensembles hébergent toujours les tranches les plus pauvres de la population mais les logements sociaux allemands ne partagent pas la même stigmatisation que ceux de ses voisins européens.

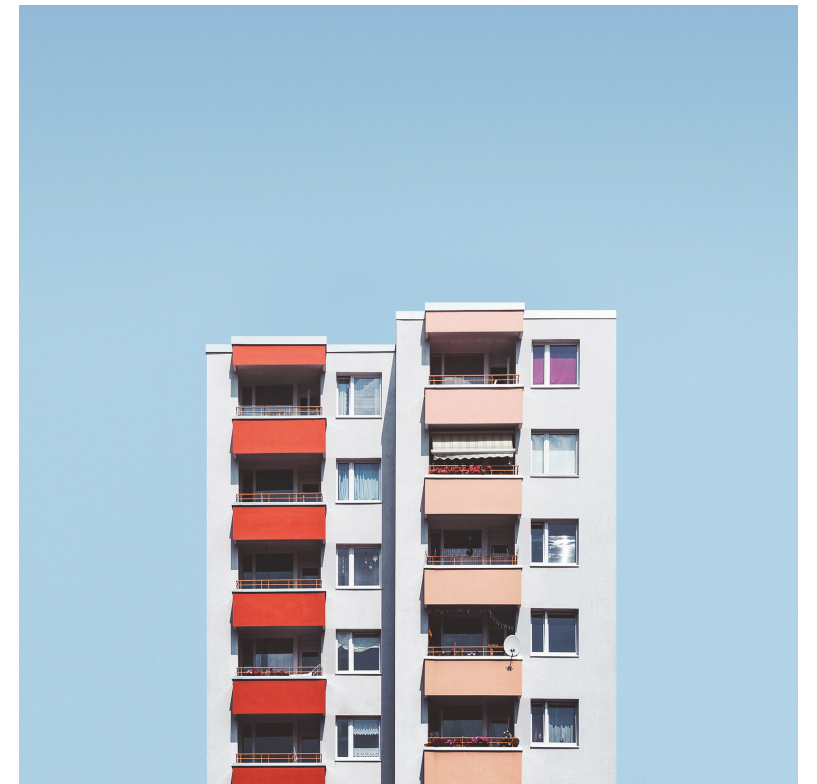
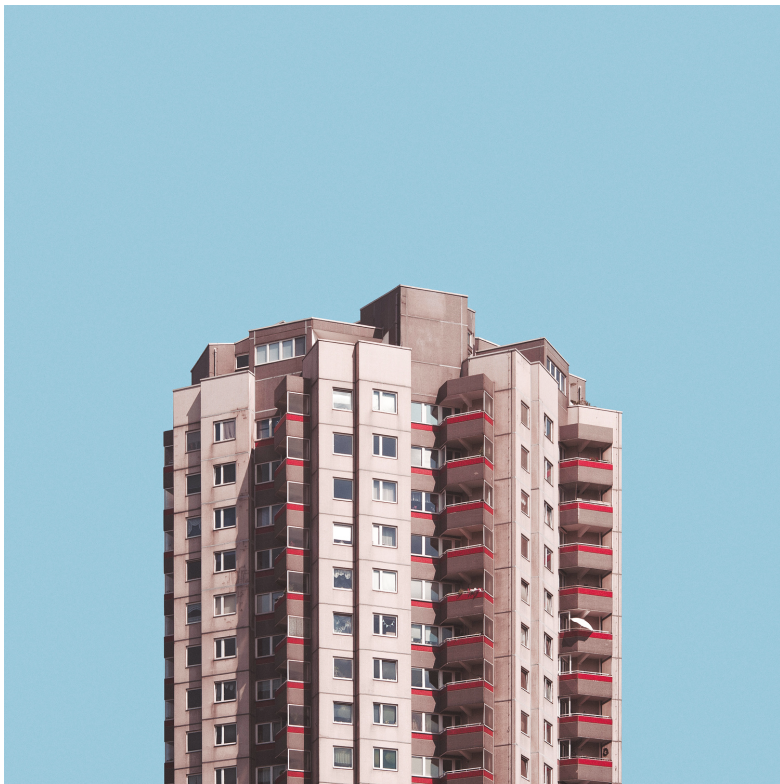
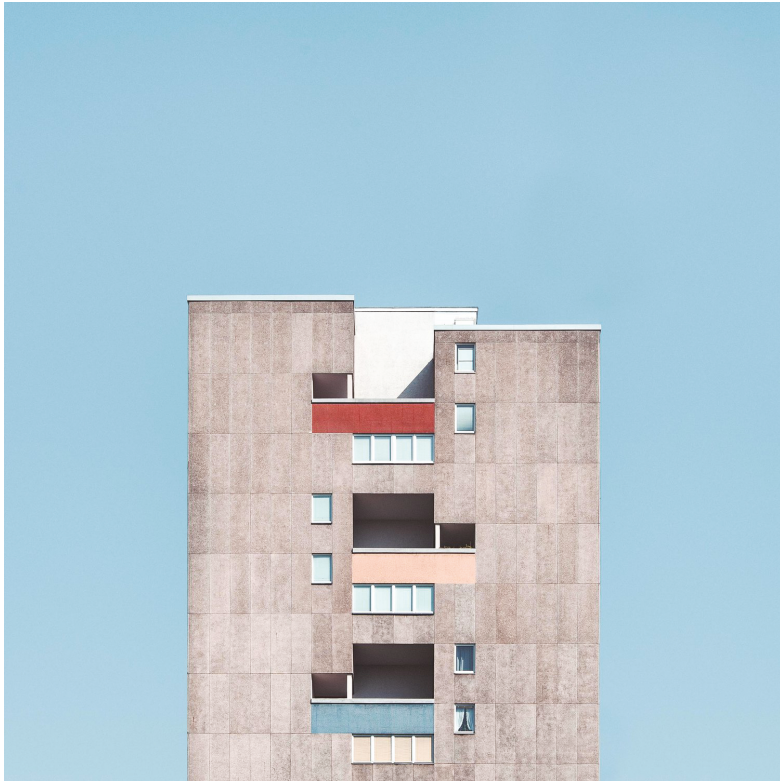
Durant la première décennie du XXème siècle, la municipalité de Berlin a vendu de nombreux immeubles de logements pour réduire sa dette. Les loyers ont flambé dans le centre-ville et beaucoup de gens ont dû déménager. Les grands lotissements en périphérie, ayant gardé des loyers modérés regagnèrent de l'attrait. Toutefois dans la culture populaire, une image d'environnement hostile de ces quartiers est toujours présente, notamment sur la scène musicale. Le rappeur Sida sorti en 2004 sa chanson « Mein Block » il décrit un quartier en proie à la violence, la drogue et la prostitution. Dans son clip il élude la foisonnante végétation du quartier de Märkisches Viertel qui depuis quelques années est devenu apparemment calme.⁵⁵

54 GUICHARROUSSE Hubert, « Gropiusstadt, Neukölln : un patronage prestigieux, une réputation sulfureuse », Revue d'Allemagne et des pays de langue allemande, 49-1 | 2017, 85-98.
55 HENNING Moritz, « Mein Block, damals noch ohne WDVS, Märkisches Viertel » Bauwelt, n°33, août 2014. (url: <https://www.bauwelt.de/themen/betrifft/Mein-Block-damals-noch-ohne-WDVS-Maer-kisches-Viertel-Berlin-2159029.html>)



fig 14. Christiane F, 35 ans après son livre pose devant son ancienne cité.

La politique de logement de l'Allemagne de l'Ouest pour la reconstruction est basée sur le marché libre. C'est-à-dire que l'État soutient le marché de l'immobilier sans le remplacer. L'Allemagne affronte un très grand manque de logement après la guerre car, à la massive destruction s'ajoutent les millions de réfugiés de l'Est. Ils sont obligés d'urbaniser par la densité et de construire des *Großwohnsiedlung* (grands ensembles) en périphérie des villes. Apportant la modernité dans la domesticité ils sont adulés dans un premier temps pour après être ardemment critiqué quelques années plus tard. Aujourd'hui la végétation luxuriante a remplacé les déserts de béton et le calme a pris la place de l'agitation sociale.



Architecture d'après-guerre berlinoise, Stacked , 2016. @Malte Brandenburg

PARTIE II

Cas d'étude

Dans cette Europe optimiste et confiante du milieu du XXème siècle, de grands projets de logements sortent de terre.

En France le nouveau quartier d'affaires parisien de la Défense se structure et la barre Vision 80 doit accueillir une population désireuse d'avoir accès au confort moderne.

En Grande Bretagne, avec le développement de Canary Wharf, l'East end londonien veut tourner le dos à son passé insalubre et industriel et Goldfinger y conçoit la Tour Balfron pour densifier l'urbain.

En Allemagne, à Berlin ouest, la problématique du foncier se pose car la ville est enfermée dans des frontières immuables. Ungers propose donc un grand ensemble articulé, le Märkisches Viertel pour optimiser la vie rêvée des nouveaux urbains.



fig 15. Vision 80, commerce en rez-de-chaussée

La barre
VISION 80
Paris, La Défense

Architectes : André Frischlander, Jean-Pierre Jouve et Charles Mamfredos
Année de construction : 1970-1973
Site : La Défense, Courbevoie
Programme : tour CH12 (206 logements) et barre CH13 (236 logements)
Hauteur : 15 et 7 étages
Matériau : béton armé



CONTEXTE URBAIN

Contexte historique/l'idéal de l'après-guerre

La Défense est un quartier d'affaires situé au nord-ouest de Paris. Celui-ci voit le jour pendant les années 50 au lendemain de la 2^{de} Guerre mondiale. Il incarne l'idéal de l'après-guerre qui veut moderniser le territoire en concentrant les institutions afin de libérer Paris, déjà très dense, d'un quartier d'affaires. Il est conçu en même temps que d'autres grandes villes nouvelles devenues mythiques telles que Brasilia ou Chandigarh. Mais ici il n'y a pas un architecte comme Niemeyer ou Le Corbusier, les architectes sont divers, il n'y en a pas un qui est resté dans les mémoires plus qu'un autre. C'est cette diversité d'architecture et d'acteurs qui fait aussi la force de ce quartier.

Cette « opération d'urbanisme [est] à haute portée politique, économique mais aussi symbolique »⁵⁶. C'est un projet étatique qui vise à représenter la puissance et la modernité française. Celui-ci est rejeté dans un premier temps par la municipalité de Paris mais l'état obtiendra gain de cause avec le droit d'acheter et d'exproprier pour obtenir les terrains nécessaires au début des années 50. Ceci est dû en grande partie au ministre de la reconstruction et de l'urbanisme de 1948 à 1953 Eugène Claudius-Petit. Il eut aussi un rôle important dans l'implantation du Cnit, le premier icône futuriste de la Défense construit en 1958, qui a donné la ligne directrice du quartier. Le Cnit (Centre national de l'industrie et des techniques) est lui-même l'œuvre d'une collaboration entre plusieurs architectes et ingénieurs français. « Cette cathédrale des temps moderne »⁵⁷ fut en partie conçue par les premiers planificateurs de la Défense : 3 grands prix de Rome. Le premier plan est confié à l'élite des architectes français Robert Camelot, Jean de Mailly et Bernard Zehruss 3 gagnants du Grand prix de Rome⁵⁸ respectivement en 1933, 1939 et 1945.

En 1958, une structure publique est créée, l'EPAD (Établissement public d'aménagement de la Défense) réunissant tous les acteurs nécessaires pour mener à bien le vaste projet de la Défense. Elle regroupe des élus, des architectes, des promoteurs immobiliers et des ingénieurs. Ces derniers seront chargés de toutes les infrastructures techniques pour relier la Défense à son environnement. L'architecte est donc un acteur parmi d'autres sans avoir le monopole de ses réalisations.

Tous ensemble à la conception de « cette table rase sur laquelle on prévoit d'élever une sorte d'Acropole des temps modernes »⁵⁹.

⁵⁶ TEXIER Simon, *Les architectes de La Défense*. Carré, Paris, 2011. p.13.

⁵⁷ Ibid. p.37

⁵⁸ Prix le plus prestigieux recomposant les architectes de l'académie des beaux-arts en France.

⁵⁹ TEXIER Simon, *Les architectes de La Défense*. Carré, Paris, 2011, p.16.

Concept urbain/une Dalle urbaine

Cet ensemble urbain moderniste se base sur la Charte d'Athènes de Le Corbusier publiée en 1933. Elle est la ligne directrice de prédilection des grands ensembles français. L'espace est donc fondé sur le zonage, la séparation de la circulation automobile et piétonne ainsi que la construction en hauteur pour libérer des grands espaces au sol. De ce fait, toute la circulation automobile est relayée au sous-sol, il s'y cache des kilomètres d'autoroutes, métros, parkings et installations ingénieusement entrelacées. Les habitants et bureaucrates du quartier doivent émerger de la pénombre du sous-sol et dépasser l'épaisse dalle de béton pour accéder au grand espace libre et continu d'où s'érigent les gratte-ciel.

La Défense est la plus grande opération sur dalle au monde, elle incarne parfaitement les Trente Glorieuses. Le plan initial développé limitait le périmètre jusqu'au boulevard circulaire. Au fil des années le quartier s'est agrandi, répandu au-delà de ses frontières, ainsi des passerelles furent érigées afin de lier le tout et maintenir la continuité de l'espace public piéton.

Aujourd'hui c'est l'hétérogénéité qui fait la force du lieu⁶⁰. Cette diversité architecturale n'était pas un souhait initial des planificateurs. A ses débuts l'Epad avait instauré une réglementation stricte pour la conception des tours, définissant le gabarit ainsi que des façades et plans types. Cela a abouti à la première génération de tours entre 1966 et 1972. Le plan masse et les directives trop restrictives seront abandonnés laissant place à une liberté créatrice même si celle-ci sera freinée par le premier choc pétrolier de 1973.

Dans cette hétérogénéité les principes de l'ordonnance architecturale établie furent conservés, celle-ci se divise en 3 catégories :

Ordre majeur : tours et bureaux de 25 étages avec une tour signal de 150-200 mètres de haut, situés en bordure des grandes voies.

Ordre moyen : immeubles de logements de 5 à 12 étages renfermant des jardins.

Ordre bas : les commerces accessibles au rez de chaussée.

(les hauteurs furent, évidemment, augmentées avec les avancées techniques.)

En conclusion nous pouvons reprendre les mots de la représentation de La Défense de 1960 par les dirigeants de l'Epad : le quartier d'affaire est « un ensemble monumental, se développant sur une longueur comparable à celle des Champs Elysées, ponctué de bâtiments plus haut que l'Arc de Triomphe, éclatant sur un parvis aussi grand que la place de la Concorde, ensemble de bâtiments enchâssés dans un cadre de verdure »⁶¹.

⁶⁰ Ibid. p. 13.

⁶¹ Album de la représentation de La Défense, 1960, fonds Bernard Zehrfuss, Académie d'Architecture, DAF/CAPA. D'après TEXIER Simon, *Les architectes de La Défense*. Carré, Paris, 2011, p.20.



fig 16. Vision 80 depuis l'Esplanade de la Défense



fig 17. Vue d'ensemble de Vision 80

Analyse

Le quartier d'affaires est peu connu pour ses logements alors qu'initialement ils faisaient partie intégrante du projet et avait même un ordre spécifique pour son programme comme vu précédemment dans l'ordonnance architecturale. Avec la crise économique due au choc pétrolier de 1973 le programme fut changé et les surfaces de logement diminuées pour maximiser la rentabilité des surfaces de bureaux. Ce peu de mixité programmatique dans le quartier affecte tout particulièrement sa temporalité de fréquentation. On distingue très clairement une vie active en semaine avec un afflux de travailleurs qui contraste avec le calme des soirs et week-end où une ville déserte prend la relève. La Défense tente d'y remédier en essayant d'attirer des habitants.⁶² Ils veulent doubler le nombre d'habitants du quartier d'ici 2025 pour atteindre 40 000 habitants. Même si cela ne fera pas le poids devant les 180 000 salariés journalier.

Nous sommes face à un projet très couteux et surdimensionné qui est compliqué à faire évoluer. Même « la généralisation des concours sur invitation, n'ont guère influé sur le fonctionnement de la Défense : centralisé, étatisé, le quartier d'affaires est devenu le symbole par excellence du maintien des « féodalités » et des privilèges qu'une nouvelle génération d'architectes [...] cherche à faire tomber »⁶³. Aujourd'hui ce ne sont que des agences internationales ou des archistars qui construisent à la Défense tel que Norman Foster ou Jean Nouvel. La tour fait partie tout comme le musée des figures iconiques incontournables à construire pour devenir un grand nom de l'architecture.

Les grandes tours de la Défense fascinent, il y en a tout un bouquet bien serré entre lesquels déambulent les salariés pressés. Cette congestion crée une skyline qui veut rivaliser avec celle de New York, c'est le « Manhattan Français »⁶⁴. La France veut prouver qu'elle aussi, peut-être une métropole sans pour autant perdre son centre historique. On trouve ici l'incarnation du rêve américain à la française. Pour aller plus loin on peut d'autant plus comparer Manhattan à La Défense qu'on y retrouve les caractéristiques décrites par Rem Koolhaas dans son manifeste rétroactif de Manhattan⁶⁵ notamment cette culture de la congestion qui le fascine tant. Aussi nous pouvons interpréter la Défense comme un prototype de la fameuse « ville du globe captif »⁶⁶ où la table rase de la dalle est l'incubateur où chaque gratte-ciel vient ériger son idéologie et témoigner de son originalité.

⁶² KINDERMANS Marion, Le quartier de La Défense veut attirer des habitants, Les Échos, 14 déc. 2016 (<https://www.lesechos.fr/2016/12/le-quartier-de-la-defense-veut-attirer-des-habitants-236142>) [consulté le 29 décembre 2021]

⁶³ TEXIER Simon, *Les architectes de La Défense*. Carré, Paris, 2011, p.24.

⁶⁴ Ibid. p.14.

⁶⁵ KOOLHAAS Rem, *New York Délire, Un manifeste rétroactif pour Manhattan* [1978], Parenthèses, Paris, 2002.

⁶⁶ Ibid. p. 294.

VISION 80 _MORPHOLOGIE DU BÂTI

Architectes

Les architectes André Frischlander, Jean-Pierre Jouve et Charles Mamfredos se sont associés pour l'occasion. Ils travailleront en collaboration avec les architectes de l'Epad. André Frischlander et Charles Mamfredos exercent chacun dans leurs propres agences parisiennes. Jean-Pierre Jouve, pour sa part, a fait quelques projets de logements avant de s'orienter vers le patrimoine. C'est pour son travail sur le patrimoine qu'il est le plus connu. Depuis 1970 c'est l'architecte en chef des Monuments Historiques. « Il est [...] héritier de la tradition rationaliste d'Auguste Perret, dont il a été l'élève à l'École spéciale d'architecture »⁶⁷, on y retrouve des traces de cet enseignement dans le projet Vision 80 notamment.

Concours

Le concours restreint fut lancé en 1970 et ses demandes furent les suivantes :

- donner un caractère urbain à la place des Reflets.
- avoir une transparence visuelle et fonctionnelle de l'espace public.
- laisser les points d'appuis du bâtiment à l'écart de potentielles futures constructions.

Ensemble urbain

Le projet proposé répond à l'ordonnance architecturale de la Défense, ce complexe de logement correspond aux caractéristiques de l'« ordre moyen », énoncé précédemment (cf p.60). C'est-à-dire 2 immeubles de logements d'une hauteur de 7 et 15 étages renfermant un jardin en leur intérieur. La composition du plan masse est en forme de L, une barre de 124 m de long longe l'esplanade tandis qu'une tour de 46 m de côté se place perpendiculairement à une extrémité. L'effet longitudinal de la barre est renforcé par l'axe de la promenade de l'esplanade qui relie l'Arc de Triomphe à l'Arche de la Défense. Cette barre protège et filtre l'accès à la place des Reflets de l'autre côté, celle-ci est encadrée à l'ouest par la grande tour qui répond et s'aligne aux tours de bureaux alentour Aurore et Manhattan.

Structure

La tour comme la barre sont surélevées par une structure sur pilotis assurant une transparence et continuité de l'espace public. Ainsi la place des Reflets est connectée au reste de l'espace piéton sur dalle tout en étant à l'abri de l'agitation quotidienne. Au-dessus se trouve l'entresol traité comme une carène de bateau, elle a un rôle structurel, isolant et fonctionnel accueillant les caves.



67 TEXIER Simon, *Les architectes de La Défense*. Carré, Paris, 2011, p.65.



fig 18. Structure des pilotis en rez-de-chaussée



fig 19. passerelle reliant les deux bâtiments

Les 8 rangs de pilotis soutiennent le bâtiment, elles ont une portée de 15,75 m et reprennent aussi les 6,3 m de porte à faux de chaque côté de la barre résidentielle. Les pilotis sont des grosses piles de béton reprenant les charges horizontales des poutres transversales et longitudinales qui elles-mêmes sont alignées avec les murs porteurs visibles sur le plan de l'entresol. (cf fig 25)

C'est une structure inhabituelle pour un bâtiment résidentiel, ce qui augmente les prix des études techniques et de la construction dû à la quantité de béton et à la technicité du coffrage. Néanmoins la structure fait partie intégrante de l'identité visuelle et esthétique du bâtiment.

Circulation

Suivant le principe de séparation des circulations de la Charte d'Athènes, la circulation automobile est reléguée en sous-sol. Le complexe résidentiel n'a pas de parking spécifique. Les visiteurs doivent se garer dans un parking public puis emprunter un ascenseur ou un escalier pour arriver au-dessus de la dalle. Arrivée sur la zone piétonne, les accès à chaque noyau se font par des cages d'ascenseur en rez-de-chaussée, intercalés entre les pilotis. Puis des longs couloirs distribuent les appartements. Une passerelle relie les deux bâtiments au niveau de l'entresol pensée comme « rue couverte ». (cf fig 19)

Un parcours parallèle est réfléchi pour les encombrants ne croisant pas le cheminement des visiteurs. Un ascenseur extérieur relie le sous-sol à l'entresol. (cf fig 25) En périphérie du plan de l'entresol circule horizontalement un chariot élévateur.

Matérialité

L'ensemble bâti est fait de béton armé coulé sur place avec des coffrages en bois habilement maîtrisés qui donne la texture visible. Le matériau est laissé intact et libre de revêtement, ainsi est révélée la sincérité constructive du matériau. La superstructure de pilotis et de l'entresol permet de libérer les façades de toute fonction porteuse. Les façades principales sont composées de bandes horizontales en béton intercalées avec des bandes de fenêtres en alu subdivisées par des montants en béton alignés aux partitions intérieures. Les façades pignons quant à elles sont des grands murs opaques de béton partiellement percés par des fenêtres ponctuelles.

Le deuxième matériau est du métal peint en turquoise sur les cages d'escalier et les passerelles suspendues.



fig 20. Jardin potager sur la place des reflets

TPOLOGIE

Mixité

Les deux bâtiments offrent une grande diversité de logements, dans leurs tailles, typologie et orientations. La tour orientée Est-Ouest abrite 206 logements répartis sur 15 étages d'une surface de 46 m sur 20 m. La barre est orientée Nord-Sud et abrite 236 appartements sur 7 étages de 124 m par 20 m. La barre est séparée en 4 noyaux possédant chacun leur circulation verticale. Les deux bâtiments utilisent le même langage architectural et les mêmes principes de composition. Le couloir distribue des appartements des deux côtés du bâtiments, certains donnant vers le jardin intérieur, les plus prestigieux à balcons donnent vers l'extérieur. Les extrémités donnent accès à des appartements traversant plus grands. Finalement les plus grands appartements sont des duplex situés aux 5ème et 6ème étages.

Lors de la réalisation du projet et de la mise en vente tardive des appartements, les plans ont dû être modifiés et certains grands appartements subdivisés.

Chaque appartement contient au moins une cuisine, une salle de bain, un dressing et un hall d'entrée. Les terrasses sont traitées comme des jardins végétaux ou minéraux.

Espaces communautaires

Les espaces communs se trouvent plutôt au rez-de-chaussée avec les commerces. Une garderie y était originalement prévue mais jamais réalisée, un Lavomatic fut en fonction jusqu'aux années 80. Aujourd'hui on y trouve un bistrot, quelques magasins et un centre médical. Les halls d'entrée vitrés de chaque noyau sont aussi des lieux de socialisation accueillant boîte aux lettres et parking à poussettes.

Le complexe résidentiel pensé comme une unité avec un seul concierge s'est fragmenté petit à petit. De nos jours chaque immeuble a son propre concierge et le seul lien entre les deux est la passerelle couverte empruntée que très rarement.

Le vrai espace de convivialité est le jardin potager privé sur la place des Reflets, « les habitants s'occupent chacun de leur parcelle et y ont accès avec une clé »⁶⁸.

ETAT ACTUEL

Le bâtiment est bien conservé et en bon état, le dernière ravalement date de 2000. Le complexe Vision 80, en apparence très imposant, se fond totalement dans le paysage urbain. Avant le développement des environs, les deux volumes bâtis étaient perçues très différemment, la tour était vue comme un bloc solide alors que la barre ressemblait à une tour couchée suspendue sur des pilotis. Aujourd'hui cet effet est dissipé et l'ensemble unitaire disparaît sous l'ombre des gratte-ciel environnants. La place des Reflets renfermée en son milieu est un véritable havre de paix.

Les habitants sont très variés dû à la diversité de typologie allant du studio au duplex et les propriétaires se renouvellent beaucoup selon les concierges. La structure stricte rend difficile les modifications intérieures ainsi que l'aspect distinctif de la façade en béton apparent rend impossible l'isolation par l'extérieur. De même toutes les fenêtres sont en simple vitrage ce qui fait dire aux habitants qu'ils souffrent « énormément du froid, c'est le gros point noir du bâtiment »⁶⁹.

Le bâtiment est toujours bien utilisé et les travaux d'amélioration des espaces publics sont constants. Néanmoins le bâtiment est vieillissant et n'étant pas protégé, il pourrait subir le même sort que son complexe voisin les Damiers construit en 1978. Depuis 2010 il y a un projet de démolir 2 immeubles sur 4 de l'ensemble. Le bailleur social de la RATP a délogé 250 logements pour faire place à 2 tours jumelles mixtes de 323 m de haut accueillant 1000 nouveaux logements dessinées par Norman Foster. Le projet du promoteur immobilier russe Hermitage fut accepté par l'Epad et soutenu par les gouvernements de Vladimir Poutine et Nicolas Sarkozy. Mais ne trouvant pas d'investisseurs, les bâtiments restent désert face à une menace constante de démolition.⁷⁰ L'utopie sociale de l'après-guerre serait-elle remplacée par une réalité capitaliste?

⁶⁹ Ibid.

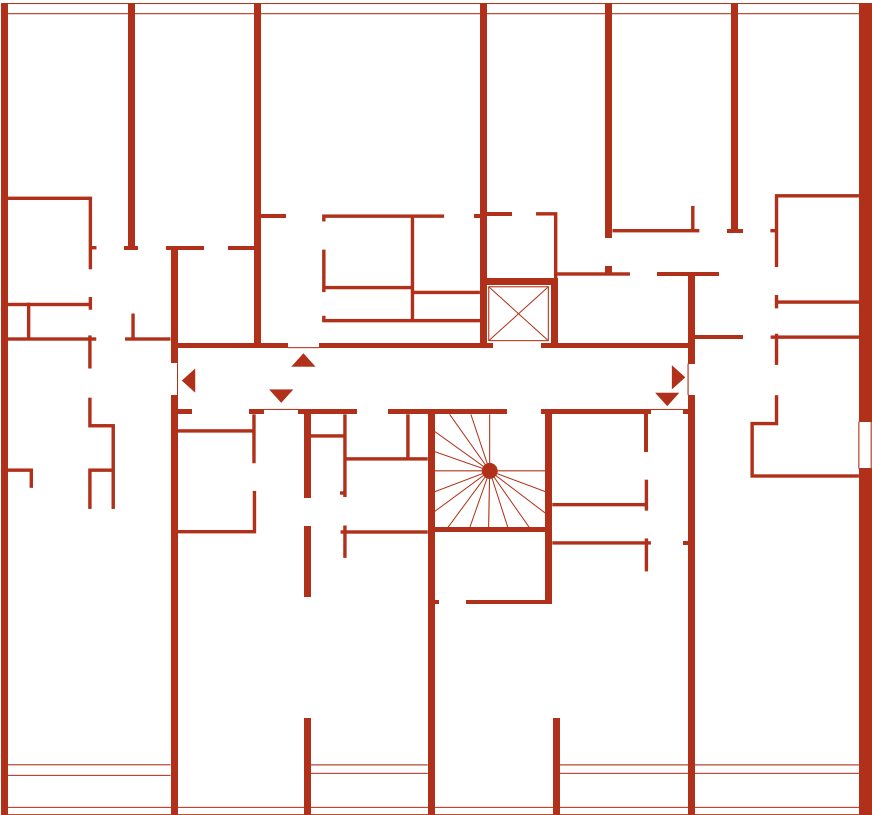
⁷⁰ VINCENDON Sibylle, A la Défense, les mauvais tours du projet Hermitage, Libération, publié le 8 novembre 2020 (url : https://www.liberation.fr/france/2020/11/08/a-la-defense-les-mauvais-tours-du-projet-hermitage_1804998/?redirected=1) [consulté le 29 décembre 2021]



fig 21. Détails de coffrage

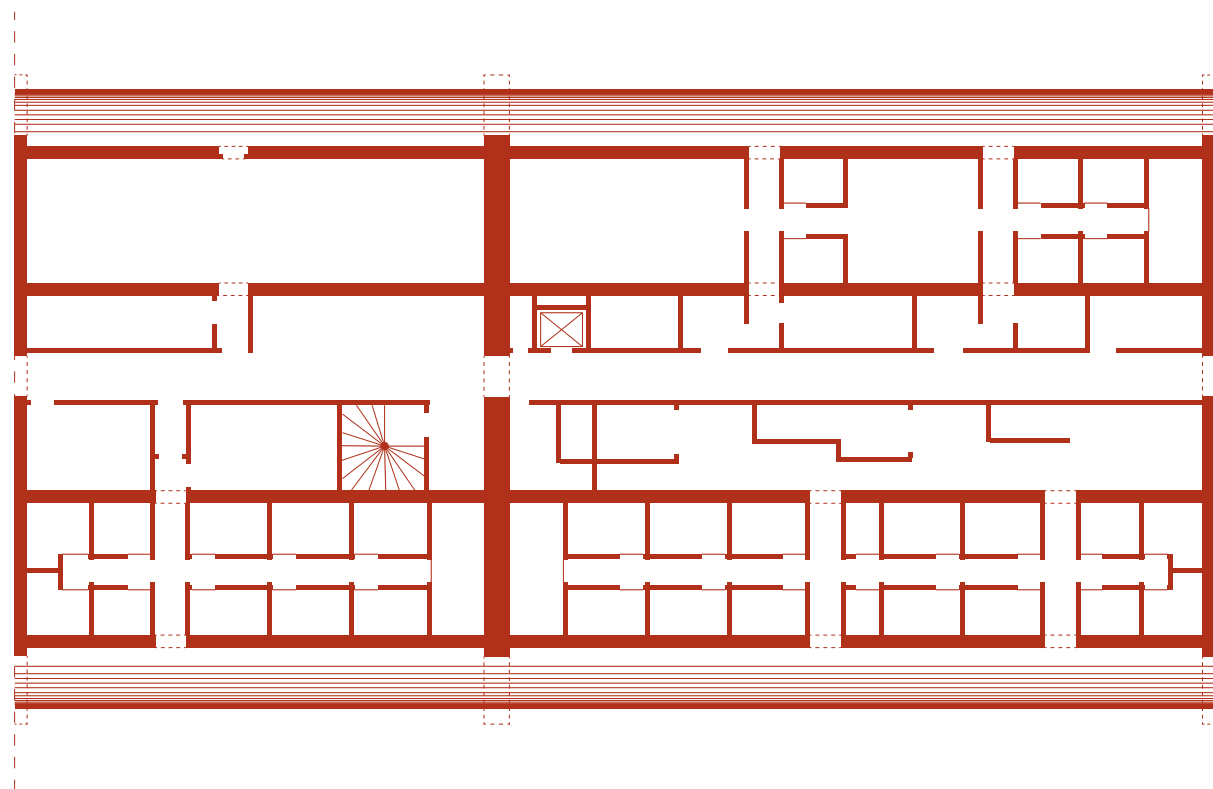


fig 22_23..Vue de la barre et de la tour depuis la place des reflets



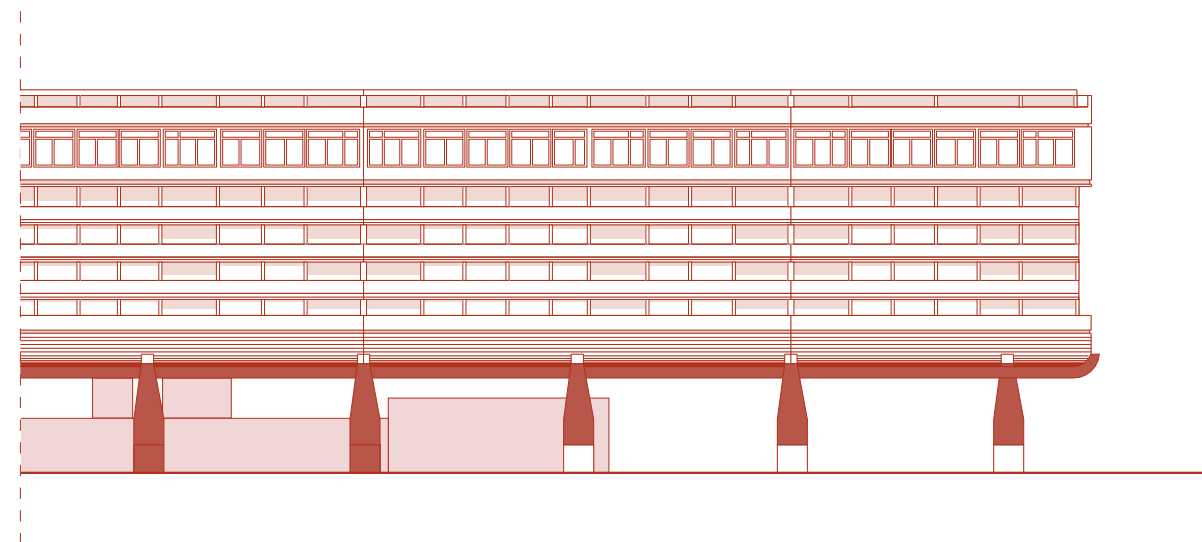
5 m

fig 24. Plan type



5 m

fig 25. Plan entresol



15 m

fig 26. Facade ouest barre



fig 27. Vue extérieure de la Balfour tower lors de sa construction

La tour
BALFRON TOWER
Londres

Architecte : Ernö Goldfinger
Année de construction : 1965-1967
Site : Brownfield Estate, Poplar
Programme : 146 appartements
Hauteur : 26 étages
Matériau : béton armé coulé sur place



CONTEXTE URBAIN

Concept urbain

Le East End, l'est de Londres et en particulier Poplar était un des quartiers les plus défavorisés de Londres dans les années 1950. Depuis le XVII^e siècle ce quartier abrite les logements des travailleurs des ports de marchandises sur l'Isle of Dogs non loin de là. Ce fut le premier quartier multi-ethnique de Londres, des travailleurs venus du monde entier y cohabitaient. Cette zone en plus d'accueillir le port fut aussi fortement industrialisée à partir du XVIII^e siècle. Les ouvriers vivaient à proximité de leurs lieux de travail dans des immeubles d'habitations bondés ou des petites maisons contiguës.

Pendant la seconde guerre mondiale l'East End fut particulièrement touché par le Blitz, étant une cible stratégique car accueillant un des principaux port de ravitaillement de la ville et du pays. Après la guerre, 24% du quartier fut détruit et les maisons toujours debout étaient dans un piteux état. La paupérisation fait rage dans un quartier où les migrants affluent du monde entier pour tenter leur chance en Angleterre et où la natalité atteint son apogée. Les familles, de plus en plus nombreuses, s'amassent dans des logements insalubres sans accès à l'eau courante.

La municipalité de Poplar est connue pour être politiquement radical, les travaillistes toujours au pouvoir représentent les intérêts de ses habitants. Ils obtiendront la construction de nombreux logements sociaux dans le quartier. Lors du fameux " Festival of Britain " en 1951 le London County Council (LCC) y construit le Lansbury Estate qui sert d'exemple pour les futurs logements sociaux. Dans la lignée du London County Plan développé par JH. Forshaw et Patrick Abercrombie en 1943 ils planifient un ensemble accueillant une communauté pouvant être indépendante. Ils prévoyaient une école, des commerces, des bâtiments communautaires ainsi qu'une des premières maisons de retraite de Londres.⁷¹ Ce premier prototype connaît un succès fulgurant auprès des habitants du quartier, beaucoup d'entre eux n'ayant jamais eu des toilettes à l'intérieur de leur logement ou même un logement unique pour leur famille.

Suivant cet exemple précurseur Poplar voit émerger des nouveaux logements publics ici et là, instaurant des nouveaux standards de qualité de vie. Les planificateurs cherchaient un idéal de développement mixte où les différentes classes sociales se mélangent comme dans un petit village anglais. Mais la réalité

⁷¹ Municipal Dreams, « The Lansbury Estate, Poplar, Part 1: meeting 'the needs of the people' », Municipal dreams blog, 13 août 2013 (url: <https://municipaldreams.wordpress.com/2013/08/13/the-lansbury-estate-poplar-part-1/>) [consulté le 10 janvier 2022]

du quartier était autre car n'y habitait que la classe ouvrière. L'East End étant mal desservi par les transports publics il peinait à attirer la classe moyenne. La majorité des constructions étaient des « highdensity terraced houses »⁷² c'est-à-dire des constructions à basse hauteur, 3 étages en général. Elles se composaient de « maisonnettes » et appartements afin de se rapprocher de l'ambition de la maison individuelle tant rêvée.

Mais cette solution de bâtiments à faible hauteur n'était pas viable si on voulait garder toute la population dans le quartier tout en proposant des lieux de communauté y compris les espaces verts. Il fallait plus densifier. Dans les années 1960 la municipalité réticente de Poplar dû se résoudre à bâtir plus haut. Une série de tours d'habitations vit le jour, dont la plus connue et la première fut la Balfon Tower.

72 London County Council, 'Public Housing in Poplar: The 1940s to the early 1990s', in Survey of London: Volumes 43 and 44, Poplar, Blackwall and Isle of Dogs, ed. Hermione Hobhouse, Londres, 1994. pp. 37-54. British History Online (url: <http://www.british-history.ac.uk/survey-london/vols43-4/pp37-54>) [consulté le 10 janvier 2022].

Analyse

La majorité des habitants du quartier dépend des ports et industries environnants. L'activité des ports de Isle of Dogs et des Royal Docks fut arrêtée au milieu du XX^e siècle. La ville de Londres s'étendant sans relâche, elle repoussera ses industries vers la périphérie. Ainsi les habitants du quartier doivent se résoudre à aller chercher un emploi encore plus loin. Heureusement, au milieu des années 80 sera rallongée la ligne de métro District line. Concernant le transport autoroutier, des améliorations progressives furent apportées comme le Blackwall tunnel ou le Limehouse Link Tunnel se situant tout autour du quartier. Mais le plus souvent, au lieu de mieux relier Poplar au reste de la ville, cela renforça ses frontières et donc son isolement du reste de la ville.

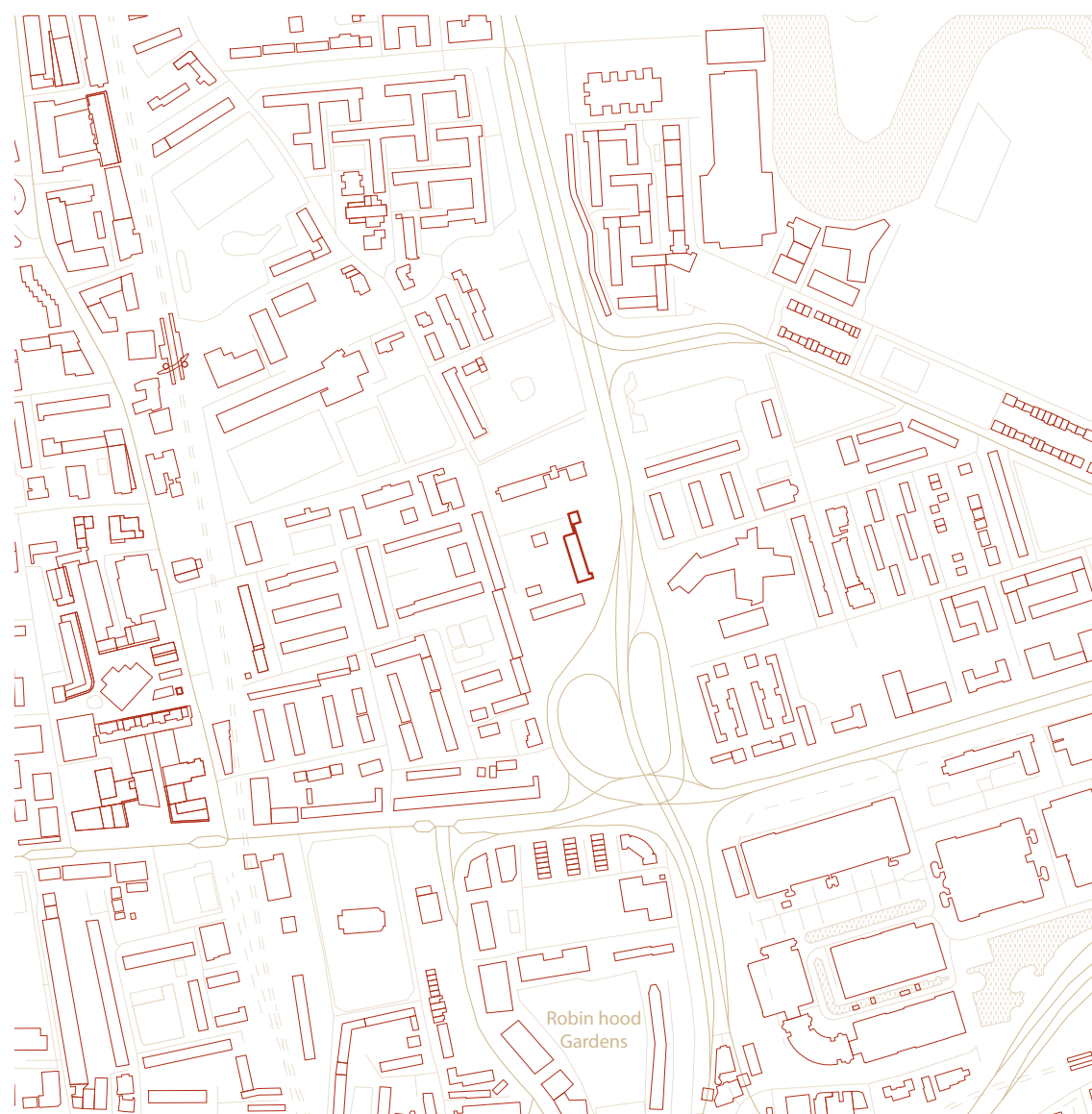
Étant un des quartiers les plus pauvres de Londres, le taux de chômage et de criminalité augmente. Dans les années 1980 un habitant décrit l'état du quartier comme pitoyable : « it was a disaster area. Burnt-out cars, black soot stains, bin rooms full of old rubbish ». ⁷³

Après de longues années de ségrégation et de violence le quartier semble sortir de l'ombre petit à petit. La ville de Londres s'agrandit et le East End n'est plus la banlieue à problème mais bien un quartier de plus dans la ville. Les anciens docks de Isle of Dogs se transforment en gratte-ciel modernes pour le nouveau quartier d'affaires de Canary Wharf. Le reste de l'East End ne tardera pas à se transformer aussi. Ainsi petit à petit la gentrification atteindra Poplar.

Le quartier est en pleine régénération, les *Estates* de logements sociaux si mal famé que l'on accusait de tous les maux du quartier veulent être oubliés. Pendant les années 1980 le quartier connaît de gros problèmes sociaux et la faute semble être purement celle de l'architecture des logements bâtis par l'État. Ainsi pour passer à un nouveau chapitre de l'histoire de Poplar on détruira une partie de son patrimoine. Le fameux Robin Hood Gardens des Smithsons bâti en 1972 et ardemment défendu par le milieu académique ne sera jamais classé mais surtout fut en partie détruit en 2017. Des nouveaux logements sont prévus dans une nouvelle morphologie urbaine de plot.

De plus, on assiste à une grande privatisation des logements sociaux. C'était un des parcs immobilier public les plus gros de Londres. Depuis 1980 avec le « Right to Buy » de Thatcher une grande partie des logements sociaux furent racheté par les habitants. Maintenant afin de financer la réhabilitation de nombreux immeubles sont vendus.

73 SECOMBE David, « Balfon Remembered », The London Column, September 19, 2014 (url: <https://thelondoncolumn.com/tag/balfon-tower/>) [consulté le 9 janvier 2022]



MORPHOLOGIE DU BÂTI

Architectes

Ernö Goldfinger est un architecte d'origine hongroise, il fait ses études à Paris où il fût un des disciples d' Auguste Perret. Il gardera de cette expérience son amour pour le béton et son attention aux détails. Après s'être marié avec un anglaise il déménage à Londres pendant les années 1930. Pendant la guerre il fait des petits projets mais surtout travaille sur la future reconstruction de la ville. Il publie notamment en 1944 *Planning Your Neighbourhood* et explique *The County of London Plan* dans un livre illustré en 1945.

Goldfinger était un personnage assez particulier avec des idées marxistes assez radicales. Cela lui valut d'inspirer Ian Flemming l'auteur de James Bond pour nommer l'antagoniste et lui donner un accent de l'Est. Mais cela a aussi des bons côtés. Il a des convictions sur à quoi devrait ressembler la ville du futur. Pour lui la ville doit être verticale afin de mettre fin à la ville dense et insalubre et de libérer le sol pour des espaces verts. Il présentera notamment un projet d'unité d'habitation de 15 étages intégrant des espaces communautaires au Ve Congrès du CIAM à Athènes en 1933. Mais il devra attendre les années 1960 pour finalement mettre en pratique sa théorie de la construction en hauteur.

Concept

La municipalité de Poplar arrive à un moment où le quartier doit être fortement densifié s' ils veulent reloger tous les habitants au sein du quartier. Le LCC décide de faire appel à Goldfinger en 1962 et lui commande une tour de logement social.

« The whole object of building high is to free the ground for children and grown-ups to enjoy Mother Earth and not to cover every inch with bricks and mortar. »⁷⁴

Les principes le motivant étaient non seulement de libérer le sol mais aussi d'apporter un maximum de lumière naturelle aux logements. Son ennemi était l'étalement urbain qui cannibalise toute la surface utilisable. Il était conscient que les habitants rêvaient de la vie de village, ainsi il aimait décrire son immeuble comme un village vertical. Les coursives remplacent les rues et les balcons les jardins privés tout en apportant des vues, de la lumière et de l'aération en supplément.

Il a aussi des ambitions sociales de donner un logement meilleur avec tout le confort et les services modernes. Il propose 2 bâtiments comme le Narkomfin de Mosei Ginzburg dont un étant une tour accueillant circulation et services (techniques comme communautaires).

⁷⁴ WARBURTON Nigel, Ernő Goldfinger, The Life of an Architect, Routledge, London, 2005. p.153.

Ensemble urbain

La tour fait partie du Brownfield Estate, l'ensemble contient des types mixtes de bâtiments, alliant des différentes hauteurs. Plus tard l'architecte concevra à côté 2 autres bâtiments avec le même langage architectural mais moins haut. La Glenkerry House et la Carradale House font respectivement 14 et 11 étages. La Balfron Tower est de loin la plus haute avec ses 26 étages de haut. Poplar ayant une grande communauté écossaise, en leur honneur, les bâtiments du Brownfield Estate prendront des noms de villes écossaises (Balfron et Carradale).

Le bâtiment qui nous intéresse est l'imposante Balfron Tower, elle se trouve en tête de proue de l'ensemble au bord de l'autoroute donnant sur l'entrée du Blackwall Tunnel. Les façades principales du bâtiment sont orientées Est Ouest et la tour de services se trouve au Nord. On arrive par l'ouest ou se trouve la route et l'entrée du parking. Entre le bâtiment et la route se développent des espaces verts.

Structure

Le bâtiment est construit en béton armé coulé sur place. Il est séparé en deux corps bâtis. Le premier accueillant les logements et le deuxième les services. Le but de séparer les services était de minimiser les désagréments près des logements.

« all noisy machines, including lift motors, water pumps, fire pumps, rubbish chutes, and the boiler house at the top, are completely insulated from the dwellings »⁷⁵

La tour de services est reliée au bâtiment principal par des ponts ou passerelles suspendues. Ceux-ci sont préfabriqués en béton soutenu des deux côtés grâce à des joints en néoprène permettant amortissement des vibrations et l'isolation phonique.

Tout, à l'exception des passerelles, est fait en béton armé, coulé sur place.
⁷⁶ Goldfinger à la suite de l'effondrement de Ronan Point en 1968 affirmera que le béton coulé sur place est 3 fois plus performant que la préfabrication pour rassurer ses habitants.⁷⁷ La structure porteuse est composée d'épais mur de 20 cm tous parallèles séparant les appartements. Les dalles sont aussi en béton et font 30 cm d'épaisseur pour assurer une bonne isolation phonique. Le contreventement est assuré par les structures des escaliers intermédiaires donnant accès aux logements ainsi que par un grand pan de mur perpendiculaire situé au sud et qui permet d'orienter l'appartement en bout vers le sud.

⁷⁵ Municipal Dreams, « Balfron Tower, Poplar: imparting 'a delicate sense of terror' », Municipal Dreams blog, 14 octobre 2014. (url: <https://municipaldreams.wordpress.com/2014/10/14/balfron-tower-poplar/>) [consulté le 9 janvier 2022]

⁷⁶ Ibid.

⁷⁷ WARBURTON Nigel, Ernö Goldfinger, The Life of an Architect, Routledge, London, 2005. p.162.



fig 28. Ernö Goldfinger devant son bâtiment

Circulation

L'accès au bâtiment se fait depuis la route principale située à l'ouest. De là est accessible l'entrée du parking souterrain ainsi que la passerelle, donnant accès au hall d'entrée situé au rez-de-chaussée de la tour de service. Cette tour contient la circulation verticale composée d'un escalier et de deux ascenseurs. De là partent des passerelles couvertes tous les 3 étages donnant accès aux coursives légèrement en débord de la façade Est du bâtiment principal. Les couloirs sont comme des rues dans le ciel où se trouve à chaque étage 18 portes d'entrées aux appartements privés. Chaque couloir donne accès aux appartements des étages en dessous et au-dessus ainsi il maximise les surfaces habitables. À l'autre extrémité du long couloir se trouve un escalier de secours.

Matérialité

Tout le bâtiment est en béton brut. Goldfinger est contre les tours de verre dont il accuse Mies d'avoir fait répandre cette mode, il les assimile à des collants enfilés sur le visage par les cambrioleurs.⁷⁸ Les détails du bâtiment témoignent d'un grand savoir-faire du béton et de son coffrage. Le béton brut donne un caractère fort au bâtiment.

La tour semble presque opaque entaillée par des fenêtres, qu'on pourrait assimiler à des meurtrières. En haut de la tour se situe la chaufferie en porte à faux d'où s'érigent 4 énormes cheminées qui viennent la couronner, telle une tourelle médiévale. Cette allusion au château fort médiéval est renforcée par l'entrée du bâtiment, une passerelle tel un pont levis permet l'accès au hall d'entrée situé au premier étage.⁷⁹

Quant à la façade du bâtiment principal elle est rythmée par la structure de dalle et mur en béton débordant. Cette grille est ensuite remplie de plein et de vide. Les fenêtres en bois blanc viennent à fleur de la façade tandis que les vides sont des balcons protégés par des gardes corps contenant des jardinières.

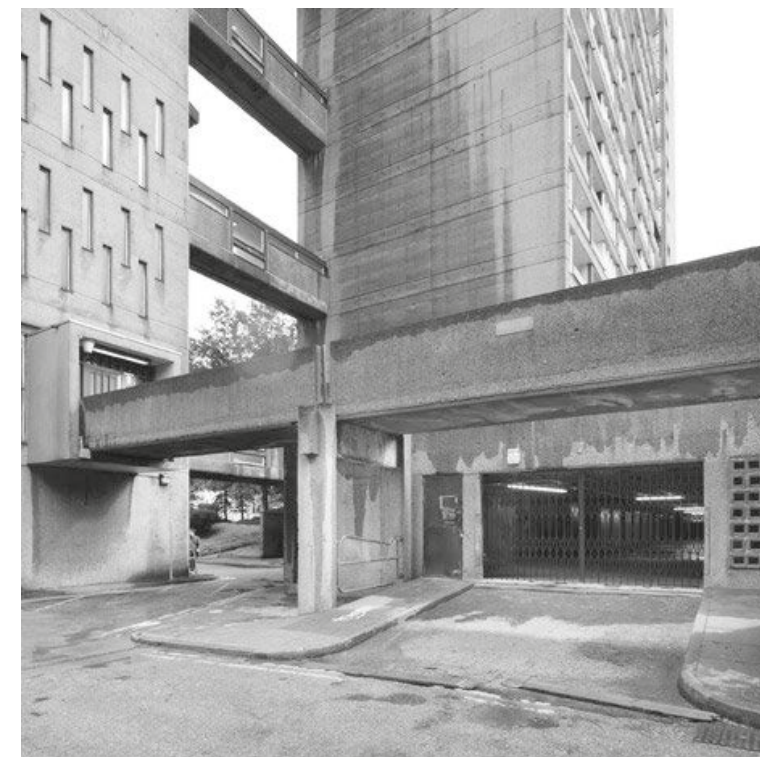


fig 29. Entrée du bâtiment

78
79

Ibid p.153.
WARBURTON Nigel, Ernő Goldfinger, The Life of an Architect, Routledge, London, 2005. p.156.

TPOLOGIE

Mixité

L'immeuble propose un total de 136 appartements très généreux allant du 2 pièces de 42m² au 4 pièces de 75m². Il y aussi 10 duplex ou « maisonnettes » de 4 chambres de 100m² situé au rez-de-chaussée et au milieu du bâtiment cassant ainsi la monotonie de la façade. Les appartements sont tous traversant ou double orientés grâce à l'ingénieux subterfuge des coursives tous les 3 étages. Dans les appartements ayant besoin d'escaliers pour y accéder ceux-ci arrivent au milieu du bâtiment laissant les façades libres et donc l'appartement traversant. De même les plus petits appartements donnant sur la coursive ont une fenêtre de ce côté-là donc ils peuvent être considérés comme traversants. Les appartements à l'extrémité Sud du bâtiment sont double orientés Est et Sud.

En règle générale les pièces de vie sont orientées vers la façade noble à l'est donnant accès à un espace extérieur avec une jardinière pour donner l'impression d'un jardin. Ces belvédères donnent l'occasion de profiter pleinement des vues sur Londres et des couchers de soleil.

Espace communauté

« The success of a scheme depends on the human factor – the relationship of people to each other and the frame of their daily life which the building provides. »⁸⁰

Le succès dépend des interactions humaines mais l'architecture doit faciliter les rencontres. Ici un seul hall, une seule circulation verticale et le partage des circulations horizontales pour 3 étages engendrent d'autant plus de rencontres. Néanmoins les premiers locataires se connaissaient déjà tous pour la plupart car ils avaient été relogés rue par rue depuis le quartier environnant. L'esprit de communauté traditionnel généré par la rue est ici recréé par les 9 rues où l'architecte imagine les voisins discuter. Si les couloirs ne seront jamais un espace propice à la flânerie, le manque d'ascenseurs et leurs attentes générera des moments de rencontres.

La tour devait accueillir des services tels que des vides ordures, une laverie et un séchoir commun ainsi que des salles de divertissements avec des tables de ping-pong ou billard. Mais celles-ci ne seront jamais un succès et les nombreux recoins cachés seront à la merci du vandalisme.

Au rez-de-chaussée se trouvent des jeux pour les enfants dans le parc public. Des commerces et garderie sont également prévus au sein du Brownfiel Estate. Mais les services seront toujours en manque tout comme les interactions sociales.⁸¹

⁸⁰ WARBURTON Nigel, Ernö Goldfinger, The Life of an Architect, Routledge, London, 2005. p.160.

⁸¹ Municipal Dreams, « Balfron Tower, Poplar: imparting 'a delicate sense of terror' », Municipal Dreams blog, 14 octobre 2014. (url: <https://municipaldreams.wordpress.com/2014/10/14/balfron-tower-poplar/>) [consulté le 9 janvier 2022]



fig 30. Coursive

ETAT ACTUEL

À leur emménagement les habitants du quartier environnant arrivent à dépasser leurs réticences premières grâce au confort qu'offrent les nouveaux logements. Goldfinger emménagera aussi au dernier étage avec sa femme pour une durée de 2 mois. Il veut prouver qu'il fait bon y vivre et voir les problèmes au quotidien pour implémenter les solutions dans ses réalisations futures. Les seuls problèmes apparents rapidement seront le manque d'ascenseur et la difficulté de nettoyage des vitres qu'ils rectifiera dans sa tour jumelle : la Trellick Tower.

Mais vite beaucoup d'autres problèmes vinrent s'accumuler et l'utopie promise se transforma en dystopie. Les soirées de bienvenue au champagne dans l'appartement de l'architecte sont bien loin, il devint le responsable de tous les maux du bâtiment.

« Poverty is not Poplar's curse. The curse is architecture »⁸²

L'architecture est qualifiée d'inhumaine. Le parking en sous-sol et les zones communes comme les escaliers et vide ordures de la tour de services sont vandalisés. Le bâtiment devient un refuge pour les sans-abris et un repère pour les dealers, toxicomanes et prostituées. Les habitants se sentent prisonniers de leur propre logement craignant les zones de circulations. Cette mauvaise presse lui valut une certaine notoriété et des surnoms tel que « Tower of terror » ou du bâtiment le plus moche de Londres.⁸³ Ainsi que de nombreuses apparitions dans des films et la principale inspiration pour le roman *High Rise* par J. G. Ballard en 1975.

Mais ce n'est pas uniquement la faute de l'architecte, les violences et le chômage ravageaient le quartier très défavorisé. Il faudra attendre les années 1990 pour que le grand manque de sécurité soit rectifié. Ils implémentèrent un système de concierge et de caméras de sécurité. Ils créèrent aussi une association des habitants pour pallier à l'anonymat des habitants. Néanmoins le bâtiment avait pâti des longues années de laisser aller.

En partie grâce au développement du quartier d'affaires de Canary Wharf et donc de la gentrification de l'est londonien, le bâtiment connut un revirement de situation. Il y eut un regain d'intérêt pour ce type d'architecture. Furent finalement

82 Simon Jenkins, 'Betjeman and Pevsner taught us how to see', Times, 17 March 2000. Tiré de ROBERTS David, « "We felt Magnificence being up there" Ernö Goldfinger's Balfon Tower and the campaign to keep it public ». Mobilising Housing Histories, Learning from London's Past. Édité par Peter Guillery et David Kroll, RIBA publishing, London, 2017. p.144.

83 ROBERTS Gareth, National Trust adopts 'Britain's ugliest building' as star attraction for two-week architecture tour, Mirror, 24 septembre 2014. (url : <https://www.mirror.co.uk/news/national-trust-adopts-britains-ugliest-4317134>) [consulté le 10 janvier 2022]

reconnues les qualités architecturales, l'histoire sociale et l'idéal que représente la Balfon Tower. Elle est devenue une icône culturelle et un représentant du brutalisme anglais. Elle fut classée en 1998 (Grade II) puis fut revalorisée au niveau de protection supérieur en 2015 (Grade II*).

Cette même année fut accepté un projet de privatisation et de réhabilitation de la totalité du bâtiment.⁸⁴ Initialement seulement la moitié des appartements devaient être vendus afin de financer la totalité des travaux et permettre aux logements sociaux de persister et de créer une communauté mixte. Mais il fut financièrement plus intéressant de tout mettre sur le marché.

Les architectes mandatés pour la réhabilitation firent savoir que: « The flats in the tower are more valuable as aspirational upmarket housing than as social housing, so the responsible thing to do is upgrade them and use the profits to plough into affordable homes elsewhere. »⁸⁵

Les nouveaux architectes Studio Egret West et les designers Ab Rogers donnèrent un nouveau visage au bâtiment. Les appartements furent réaménagés avec des plus grandes pièces de séjour intégrant les cuisines. Les espaces de la tour de service furent repensés dans le but de recréer des espaces communautaires avec bibliothèque partagée, salle de cinéma, workshop et autres. De l'extérieur les fenêtres ont été changées par des plus performantes aux montants métalliques gris foncé.⁸⁶ Celles-ci visant à se fondre dans la masse et ne plus autant contraster que la menuiserie blanche originelle. Ce choix fut fortement critiqué car détruisant l'aspect extérieur.

Mais ce qui fut le plus ardemment critiqué c'est la perte de l'idée sociale première du bâtiment. Le Welfare State est accusé d'avoir échoué avec la privatisation de ces logements sociaux.

84 BURROWS Tim, « Balfon 2.0: how Goldfinger's utopian tower became luxury flats », The Guardian, 19 septembre 2019. (url : <https://www.theguardian.com/cities/2019/sep/19/balfon-20-how-goldfinger-utopian-tower-became-luxury-flats>) [consulté le 9 janvier 2022]

85 CRAWFORD Vanessa, « Balfon residents: 'Privatising the tower will segregate the community' », Architect's Journal, 3 Novembre 2015. (url : <https://www.architectsjournal.co.uk/news/opinion/balfon-residents-privatising-the-tower-will-segregate-the-community>) [consulté le 10 janvier 2022]

86 WILLIAMS Fran, « Brutal refurbishment: Studio Egret West upgrades Balfon Tower », Architect's Journal, 28 octobre 2019 (url : <https://www.architectsjournal.co.uk/buildings/brutal-refurbishment-studio-egret-west-upgrades-balfon-tower>) [consulté le 9 janvier 2022]



fig 31. Réhabilitation du bâtiment

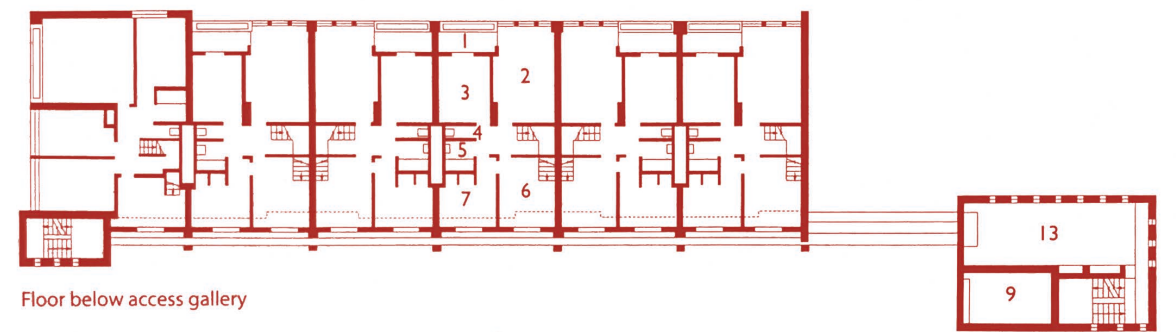
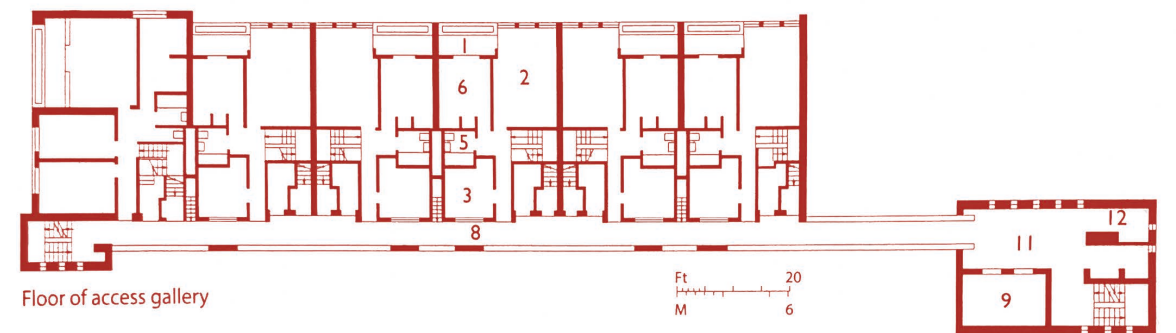
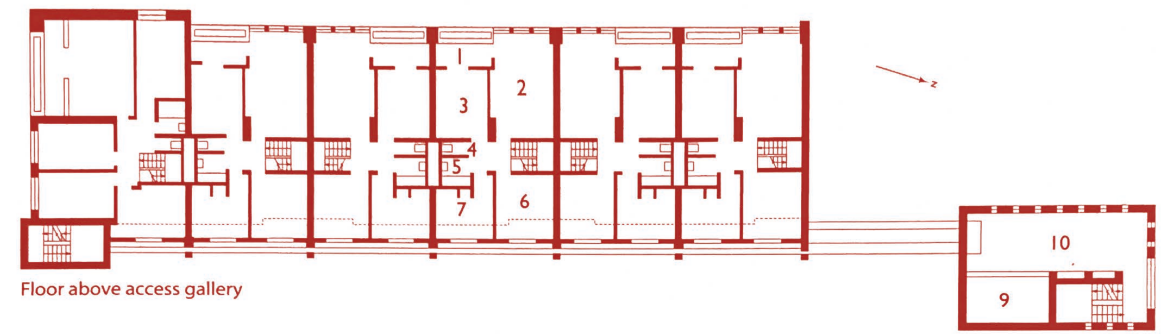


fig 32. Plan d'origine



fig 33. Vue du bâtiment de Ungers depuis le parc, photo de Gerhard Ullmann

Le bâtiment articulé
MÄRKICSHES VIERTEL
Berlin

Architectes : Oswald Mathias Ungers

Année de construction : 1964-1967

Site : Märkisches Viertel, Reinickendorf

Programme : W908+W913 : 10 immeubles, 536 appartements / W909 : 18 immeubles, 913 appartements (56 000 m²)

Hauteur : 8 à 14 étages

Matériau : béton armé + revêtement



CONTEXTE URBAIN

Concept urbain/habiter le parc

Märkisches Viertel est le quartier d'habitations le plus grand de Berlin Ouest. C'est un complexe moderniste typique des années 1960, comme les 2 autres connus : Gropiusstadt et Falkenhagener Feld. Dans la lignée des théoriciens de l'avant-guerre comme Le Corbusier, Mosei Ginzburg ou encore Clarence Perry, le quartier était censé être indépendant. Comme Ungers l'aurait qualifié, c'est une ville dans la ville. Pour cela les urbanistes avaient prévu au centre du quartier toutes les installations nécessaires aux besoins du quotidien, à savoir écoles, magasins de premières nécessités, garderie, maison de retraite, parcs, jeux extérieurs, centres sportifs, etc. Dans un contexte d'État Providence, le gouvernement se devait de donner tous les services publics nécessaires.⁸⁷

Construit entre 1963 et 1974 au Nord de Berlin Ouest, à la limite du mur, le quartier avait un rôle démonstratif vis-à-vis de ses voisins communistes. L'organisation urbaine est basée sur le zonage des fonctions et la séparation des circulations dictées par la charte d'Athènes qui prédominait en Europe. L'autre concept allemand appliqué est « l'urbanité par la densité » c'est-à-dire de construire des grands ensembles pouvant accueillir un maximum d'habitants. L'ensemble des bâtiments était planifié pour héberger 50 000 habitants dans 17 000 appartements, faisant de lui le plus grand projet immobilier de logement de Berlin. Finalement il n'y aura jamais autant d'habitants mais en 2016 la population atteindra les 40 000 personnes.

Le premier plan masse fut décidé par le sénat, des immeubles de 8 étages et 100 mètres de long étaient dispersés dans un grand parc vide. Aucune réflexion sur les différentes formes urbaines et des aménagements des espaces extérieurs n'y étaient inclus. Les urbanistes et architectes Werner Düttmann et Georg Heinrichs s'impliquèrent dans une planification plus humaine.⁸⁸

Düttmann lui-même ne voulait pas voir le Märkisches Viertel évalué comme une expérience, « mais comme un objet qui a émergé des processus vitaux de notre ville avec toutes les nuances politiques et économiques des 20 dernières années ».⁸⁹

⁸⁷ URBAN Florian, « Chapter 5: Large Housing Estates of Berlin, Germany », Housing Estates in Europe: Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges, Springer Open, 2018. p.105.

⁸⁸ RELLENSMANN Luise et BECKER Stephan « Humanismus Statt Mietskaserne, Ein Gespräch Mit Georg Heinrichs », Baunetz Woche, n°408, 7 mai 2015.

⁸⁹ TAJERI Niloufar, « Märkisches Viertel Residential Buildings », Werner Dueettmann, (url: <https://wernerduettmann.de/en/karte/wohnbauten-im-maerkischen-viertel>) [consulté le 8 janvier 2022]

Puis 25 architectes furent impliqués dans la conception des bâtiments de logement et autres infrastructures. Les immeubles sont très divers, on y trouve aussi bien des barres que des gratte-ciels mais la spécialité est l'immeuble articulé. Il s'agit d'une chaîne de bâtiments reliés entre eux et qui évoluent dans des formes libres. Les façades sont décalées et on a des jeux de perspectives. Tous culminent à plus de 8 étages et dominent les anciennes maisons individuelles des années 30 conservées au moment de la planification urbaine.

Le but commun des architectes et urbanistes était d'éviter la monotonie des rangées de bâtiments. Les immeubles étaient réfléchis comme des objets sculpturaux. Les structures définissaient l'espace et l'urbain, les bâtiments en s'articulant et se tordant devaient dépasser la modularité. Une autre initiative contre l'homogénéité est la définition d'une palette de couleur pour éviter un quartier tout gris.

Les bâtiments dans le parc s'articulent et subdivisent l'espace urbain. Le paysagisme est travaillé pour proposer diverses activités. Un lac artificiel uniquement accessible à pied se trouve au milieu du quartier, aux alentours on trouve des grands terrains de sports, d'athlétisme ou de football. Des zones de jeux, des potagers et des infrastructures sportives à plus petite échelle se situent à proximité des logements.



fig 34. Vue aérienne de l'ensemble



fig 35. Enfant jouant dans le quartier en construction



fig 36. Photo extérieur des années 1970, le bâtiment de Ungers en fond

Analyse

Le projet de quartier fut un succès immédiat, la presse loua l'expression architecturale et le symbole d'espoir du nouveau mode de vie qu'incarnait la modernité des logements.⁹⁰ Les habitants étaient, soulagés d'emménager dans un logement sain et moderne en 1964 afin de fuir les insalubres *Mietkaserne* du centre-ville.

Mais l'heure de gloire ne dura pas et l'opinion publique se retourna vite. Les locataires ayant emménagé dans les premiers appartements finalisés arrivèrent dans un quartier encore en construction. Les magasins et services communautaires mettront du temps à être finis et dans le parc, la végétation mettra du temps à pousser. Seuls des grands bâtiments s'érigent sur un énorme terrain vague.

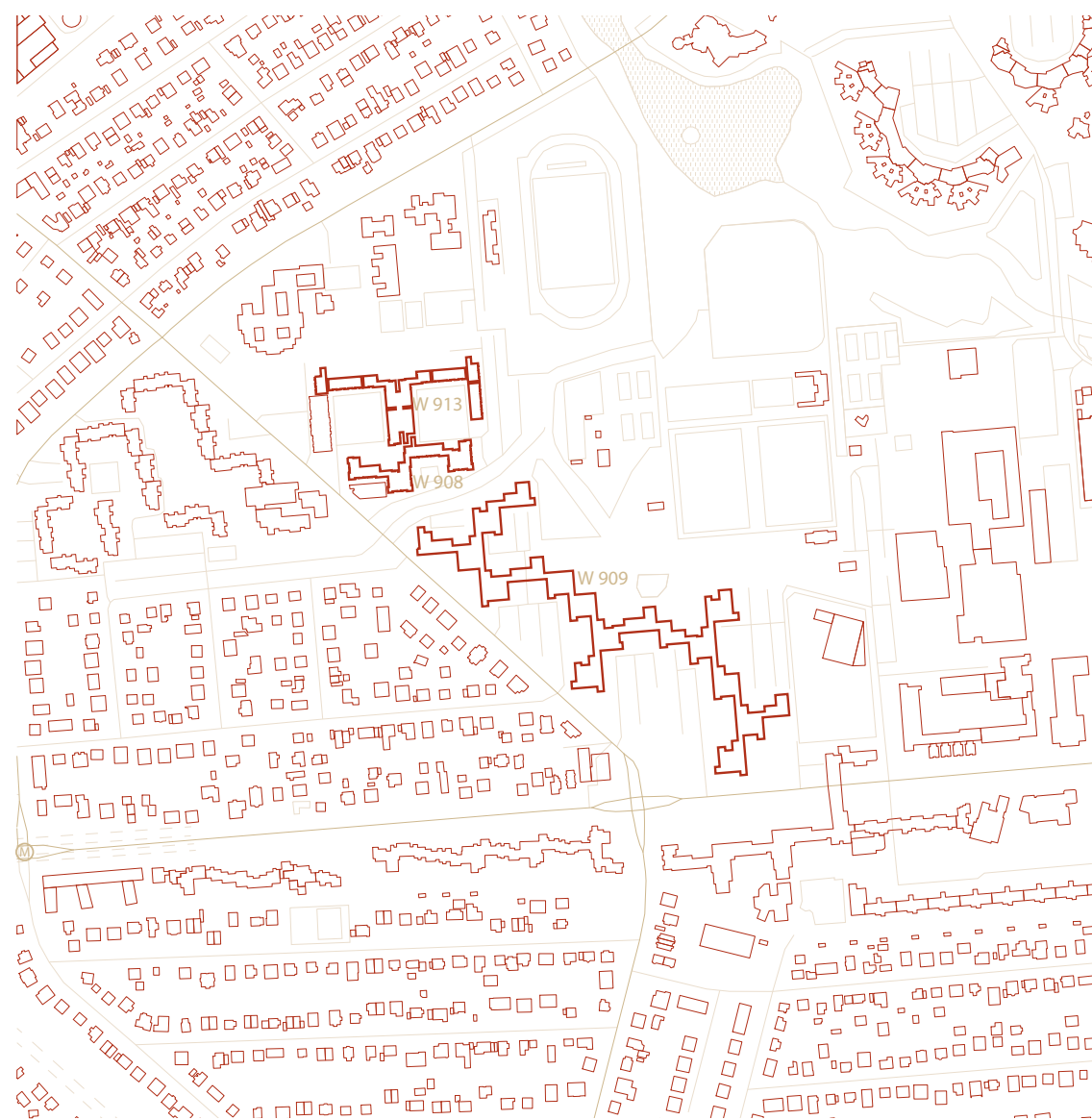
En 1968 fut organisé le 5^e *Bauwochen* (salon du bâtiment) où des étudiants de l'école d'architecture de Berlin présentèrent leur « Diagnostique de la construction de Berlin Ouest ». Ils critiquèrent ardemment la politique municipale et ses réalisations architecturales. Märkisches Viertel y était pris comme l'exemple typique de l'échec de correspondance entre la conception et la perception du bâtiment. Ils ont juxtaposé, intelligemment, la description du projet de l'architecte avec des témoignages de résidents. Le premier décrit une architecture harmonieuse et non hiérarchique alors que les deuxièmes y voient un environnement brutal et invasif.⁹¹ Ces accusations furent reprises par la presse y compris des reportages photos comme celui du photographe Gerhard Ullmann. On y voit les habitants confrontés à l'immensité des bâtiments ainsi que les enfants jouant dans les débris de la construction. (cf fig 33, 35 et 36)

Néanmoins les architectes défendent toujours autant leur travail. Chen Kuen Lee, ancien collaborateur de Hans Scharoun, vivra jusqu'à la fin de sa vie dans un des 3 gratte-ciel qu'il a conçu dans le quartier. Oswald Mathias Ungers, quant à lui, défendra toujours son projet, il voit dans les grands ensembles la seule solution pour pallier au problème du logement. La densité est une réponse au manque de terrains disponibles à Berlin. Il est conscient de la critique que les quartiers en périphérie subissent mais pour lui c'est plus à cause de l'isolement et du manque de transport public et non à cause de la conception architecturale.⁹² Il faudra attendre 1994 pour que l'extension du métro U-Bahn-Linie 8 arrive jusqu'à Wittenau, mais sans atteindre le centre du quartier.

⁹⁰ URBAN Florian, « The Märkisches Viertel in West Berlin », Architecture and the Welfare State, Routledge, 2015. p.177.

⁹¹ Ibid. p. 181.

⁹² « Oswald Mathias Ungers, urbaniste », Europe des Cultures, Ina, 23 septembre 1969 (url : <http://fresques.ina.fr/europe-des-cultures-fr/fiche-media/Europe00060/oswald-mathias-ungers-urbaniste.html>) [consulté le 9 janvier 2022]



MORPHOLOGIE DU BÂTI

Architectes

Oswald Mathias Ungers (1926-2007) est un éminent architecte de la scène allemande de l'après-guerre. Il fait ses études à Karlsruhe pour ouvrir son agence en 1952 à Cologne. Il consacrera sa carrière d'architecte principalement à la question du logement. Dans la lignée rationaliste, il travaillera des compositions à partir de formes simples : le carré, le cercle... Il n'est pas à la recherche d'un style mais à les transcender en imposant un caractère intemporel à ses réalisations. Il introduit sa théorie de la matière et de l'espace. Un architecte, pour lui, doit simplement créer du plein et du vide.

Ses réflexions architecturales s'élargiront par la suite à l'échelle de la ville. Il émigrera aux États-Unis où il poursuivra sa carrière dans le milieu académique et développera ses théories sur la ville en collaboration avec Rem Koolhaas notamment. A son retour à Berlin il continuera à participer à la reconstruction de la ville.

Concept

Märkisches Viertel est la première grande commande du jeune architecte. Il veut éviter la monotonie des grands ensembles, pour cela il instaure une complexité de composition du plan à travers des décalages de formes simples. Il avait déjà expérimenté cette formation de l'espace à partir du module carré dans son projet de Neue Stadt en 1960 à Cologne. On y voit ses premières recherches créant une accumulation de tours les unes à côté des autres.⁹³ (cf fig 37)

Cette complexité de plan à partir de forme simple se retrouve aussi bien à la petite qu'à la grande échelle. En évitant l'uniformité du bâtiment, il cherche une lecture plastique et sculpturale d'une échelle monumentale. Ungers veut donner un aspect clair et harmonieux à l'ensemble. Il y voit même un idéal de vie future. Dans un reportage télévisé il dira :

« L'utopie c'est la réalité de demain. »⁹⁴

⁹³ FABRIZI Mariabruna, « A City Made of Rooms : The "Neue Stadt" of Köln (1961-1964) by O.M. Ungers », Socks Studio, February 5, 2014. (url: <https://socks-studio.com/2014/02/05/the-neue-stadt-of-koeln-1961-1964-by-o-m-ungers/>) [consulté le 8 janvier 2022]

⁹⁴ « Oswald Mathias Ungers, urbaniste », Europe des Cultures, Ina, 23 septembre 1969 (url : <http://fresques.ina.fr/europe-des-cultures-fr/fiche-media/Europe00060/oswald-mathias-ungers-urbaniste.html>) [consulté le 9 janvier 2022]

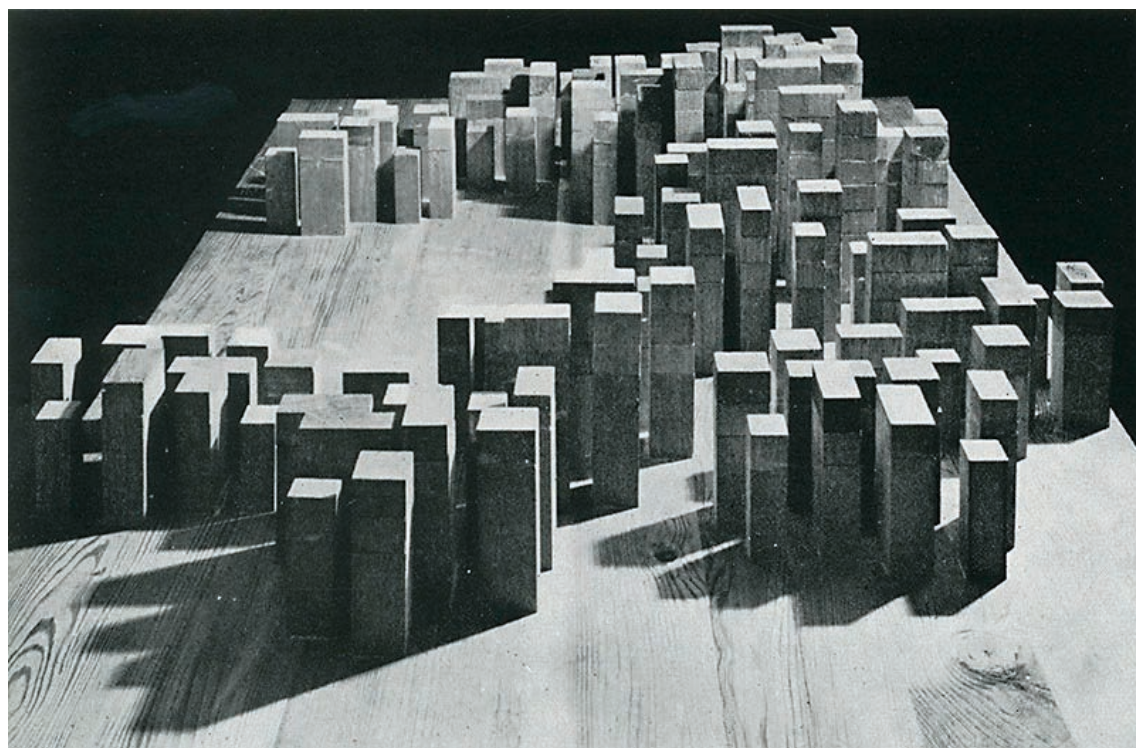


fig 37. Maquette du projet de Neue Stadt en 1960 à Cologne

Ensemble urbain

L'intervention de Ungers fut sur deux lots contigus mais séparés par une rue. Dans le plus grand, il a construit l'immense Wohnhausgruppe 909 composé de 913 logements, dans l'autre le Wohnhausgruppe 908 + 913 avec 536 logements. Il n'y a pas de contexte existant, c'est presque une tabula rasa. Tout y est possible, mais il préfère s'éloigner des formes classiques de la barre et de la tour sans écarter la reproduction à l'infini. Il choisit une composition basée sur la répétition de volumes cubiques ou rectangulaires alternativement saillants et fuyants. Ainsi le bâtiment s'articule et structure l'espace urbain.

C'est un ensemble de tours mises les unes à côté des autres, elles ne sont pas alignées ce qui brise la monotonie tout en créant une concentration qu'on pourrait qualifier de métropolitaine. En cassant l'orthogonalité simple, il subdivise le grand ensemble dans des échelles intermédiaires. Le grand ensemble est séparé en immeubles lui-même rassemblant des appartements. Ainsi l'échelle humaine est intégrée et donc l'ensemble bien mieux compréhensible.

Ces articulations créent des vides, des interstices dans l'espace public accueillant différents programmes. Au sud sur le bord de la route se situent les parkings. L'espace au nord est réservé au parc aménagé avec des jardins potagers et jeux pour les enfants.

Structure

Le bâtiment est construit en béton armé. La structure est pensée en noyaux structurels comme nous pouvons le voir sur les plans. Ces noyaux extrudés créent des tours mises les unes à côté des autres reliées par des dalles horizontales.

Ainsi le plan est généré par les espaces plus privés leur conférant une nouvelle noblesse. Entre les noyaux structurels se développent des espaces interstitiels qui accueillent quant à eux les zones de séjour ouvert vers l'extérieur grâce à de grandes baies vitrées. Les plans des appartements sont composés de noyaux sombres privés et d'espace lumineux de vie entre-deux. Les appartements sont assemblés autour d'un palier lui-même accessible grâce à la circulation verticale comprise elle aussi dans un noyau structurel.

La structure a une vraie force compositionnelle, elle n'est pas subie mais génère tout le bâtiment. Elle est aussi lisible sur la façade extérieure qui découle de la distribution interne des appartements. On y découvre les décalages dynamiques des noyaux extrudés et un assemblage vertical de clair-obscur ou de plein-vider.



fig 38. Vue extérieure depuis le parking avant rénovation

Circulation

Le quartier suit la norme de séparation des circulations décrétée par la Charte d'Athènes. Le quartier n'étant pas très bien relié au centre-ville, l'accès se fait généralement en voiture. Des grands parkings plantés sont aménagés entre la route et le bâtiment pour arriver au plus proche de son immeuble. Le bâtiment conçu comme un tout est divisé en plusieurs immeubles chacun fonctionnant indépendamment (W909 : 18 immeubles, W908 : 4 et W913 : 6). Chacun possède sa propre circulation verticale avec escalier et 2 ascenseurs.

Le rez-de-chaussée est réfléchi comme une architecture ouverte avec des passages couverts pour traverser d'un côté à l'autre du bâtiment. Ainsi le bâtiment est perméable et l'on peut aisément rejoindre les jardins depuis les parkings. Des commerces y avaient été prévus mais jamais réalisés.

Matérialité

La structure en béton armé ne fut jamais apparente. Elle fut toujours revêtue d'un crépi blanc. La façade intercale des verticales pleines et vides. Les pleines sont les tours blanches opaques et les vides sont les balcons renfoncés. Afin d'accentuer ce contraste, les garde-corps furent peints à l'origine en bleu foncé pour qu'ils disparaissent dans l'ombre des balcons.

Le bâtiment subit plusieurs réhabilitations et de nouveaux revêtements furent appliqués. Les balcons passèrent progressivement de bleu foncé à gris et aujourd'hui ils sont vert citron. Les entrées furent aussi rinnovées et aujourd'hui arbore un revêtement en bois.



fig 25. Passage couverts au rez-de-chaussée avant rénovation

TPOLOGIE

Mixité

L'ensemble de bâtiments offre une grande quantité et variétés de logements. L'ensemble 909 abrite 913 appartements répartis autour de 18 circulations verticales alors que de l'autre côté de la rue le complexe 908 et 913 est réparti en 10 bâtiments indépendants comportant 536 logements. Les 1449 logements totaux proposent une grande variété d'orientations et donc de vues vers le parc environnant grâce à la complexité compositionnelle de l'ensemble. Les retours et décalages permettent de dégager les vues et éviter les vis à vis.

Les typologies d'appartements sont très variées, la modularité du bâtiment permet d'ajouter ou agrandir aisément les noyaux aux appartements. Ainsi on trouve aussi bien des studios que des appartements à 3 chambres. Tous, sauf les studios, sont multi-orientés. Les séjours, générés par les espaces d'entre deux sont en forme de L, chaque extrémité est vitrée sur toute la longueur et donne accès à un balcon.

Chaque appartement sans exception contient un noyau structurel comportant les essentiels de la domesticité moderne à savoir un hall d'entrée avec placard, salle d'eau et cuisine.

Espace communauté

Les services communautaires se trouvent plutôt au centre du quartier comme vu précédemment néanmoins des magasins avaient été prévus au rez-de-chaussée du bâtiment dans les passages mais jamais réalisés. Concernant les espaces de circulations verticaux, ils sont très accueillants et illuminés par des fenêtres donnant aussi bien sur l'escalier que sur le palier. Mais chaque palier ne distribuant qu'un maximum de 4 appartements, les rencontres y sont rares.

L'espace extérieur est le vrai lieu de sociabilité et de rencontres. Le quartier avait justement été réfléchi dans le but d'habiter dans un parc. Il est aménagé avec de nombreuses infrastructures en amélioration perpétuelle, on y trouve aussi bien des jardins potagers que des installations sportives.

Le parc traverse même le rez-de-chaussée des bâtiments grâce aux passages couverts. Ils donnent accès à des espaces communautaires initialement prévus pour des commerces et aujourd'hui transformés en local à vélo.

ETAT ACTUEL

L'ensemble de Märkisches Viertel dans un premier temps adulé fait vite place au désenchantement. Le quartier n'étant pas fini lors de l'emménagement des premiers locataires, ils vécurent pendant de longues années dans un terrain en chantier dénué des nombreux services publics promis. Pendant les années 1960 circulent des images d'un extérieur désolé où l'humain se confronte aux colosses de béton et le parc luxuriant promis n'est encore qu'un terrain vague.

De nos jours les arbres ont poussé et le paysage urbain est verdoyant, une confirmation tardive de la planification initiale d'habiter dans un parc. Les logements sont toujours occupés et très demandés parce que les loyers restent abordables. Märkisches Viertel est toujours géré par le même organisme depuis sa construction. La société GESOBAU anciennement une association à but non lucratif s'occupe de la gestion et de l'entretien du quartier.

La compagnie GESEBAU entreprend des grands travaux de rénovation énergétique des logements entre 2008 et 2015. Ils avaient comme objectif louable d'être le premier grand lotissement à faible consommation d'énergie d'Allemagne d'ici 2015. Ils recouvrirent les bâtiments d'isolation thermique. Cela détruit l'esthétique et le rythme de plusieurs bâtiments, sans parler de la nouvelle palette de couleur qui laisse à désirer.⁹⁵ Tous les bâtiments étant traités avec le même revêtement, une monotonie s'est instaurée.

Néanmoins, le seul rescapé semble être l'ensemble de Ungers qui nous intéresse, le rythme est gardé, les passages couverts sont réinvestis et les entrées anoblies avec un revêtement bois. Le seul changement critiquable est le choix de couleur douteux pour les gardes corps en vert citron vif. Ils étaient originalement foncés pour accentuer le contraste plein-vide en façade.

Les extérieurs ne sont pas négligés et ont été réhabilités en 2021, des tables de ping-pong, des infrastructures sportives, des zones de parkour et des jeux pour enfants ont été inaugurés.

Les nombreuses rénovations ont augmenté la qualité de vie des habitants. Néanmoins ces réhabilitations devraient être plus réfléchies afin de respecter l'aspect des bâtiments originaux. Ainsi de nombreux architectes appellent à la protection des bâtiments du quartier pour éviter plus d'interventions sur ce patrimoine, surtout sur les bâtiments publics comme l'école et l'église.⁹⁶

⁹⁵ HENNING Moritz, « Mein Block, damals noch ohne WDVS, Märkisches Viertel » Bauwelt, n°33, août 2014. (url: <https://www.bauwelt.de/themen/betrifft/Mein-Block-damals-noch-ohne-WDVS-Maer-kisches-Viertel-Berlin-2159029.html>)

⁹⁶ Ibid.



fig 25. Vue extérieure depuis le parking après rénovation

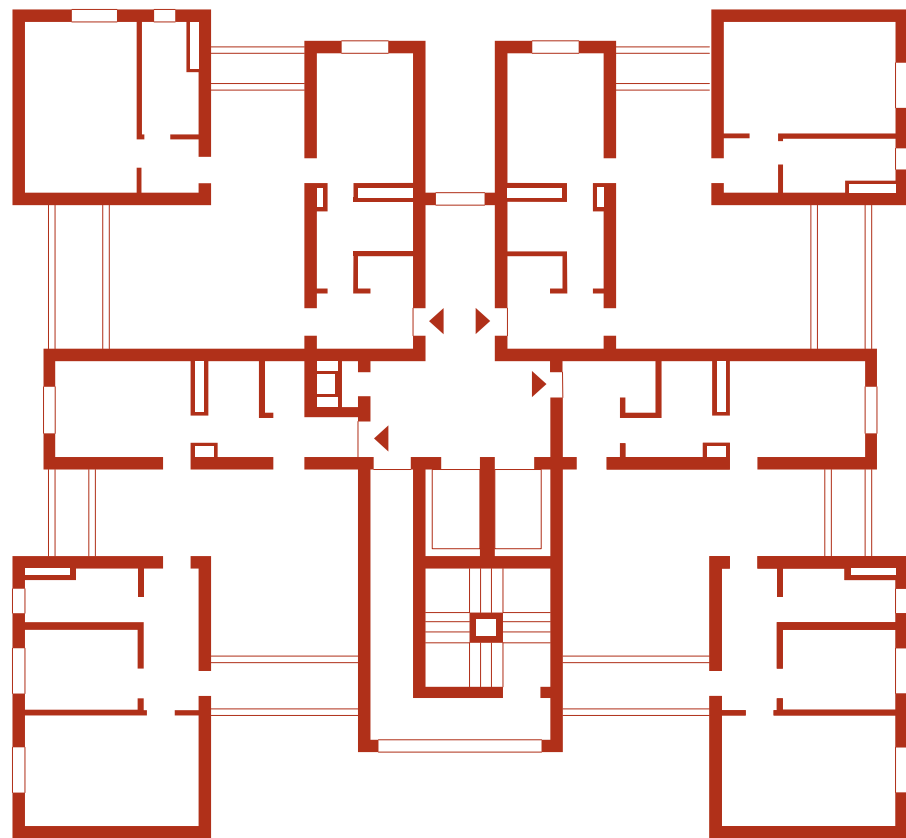


fig 39. Vue extérieure depuis le parc après rénovation



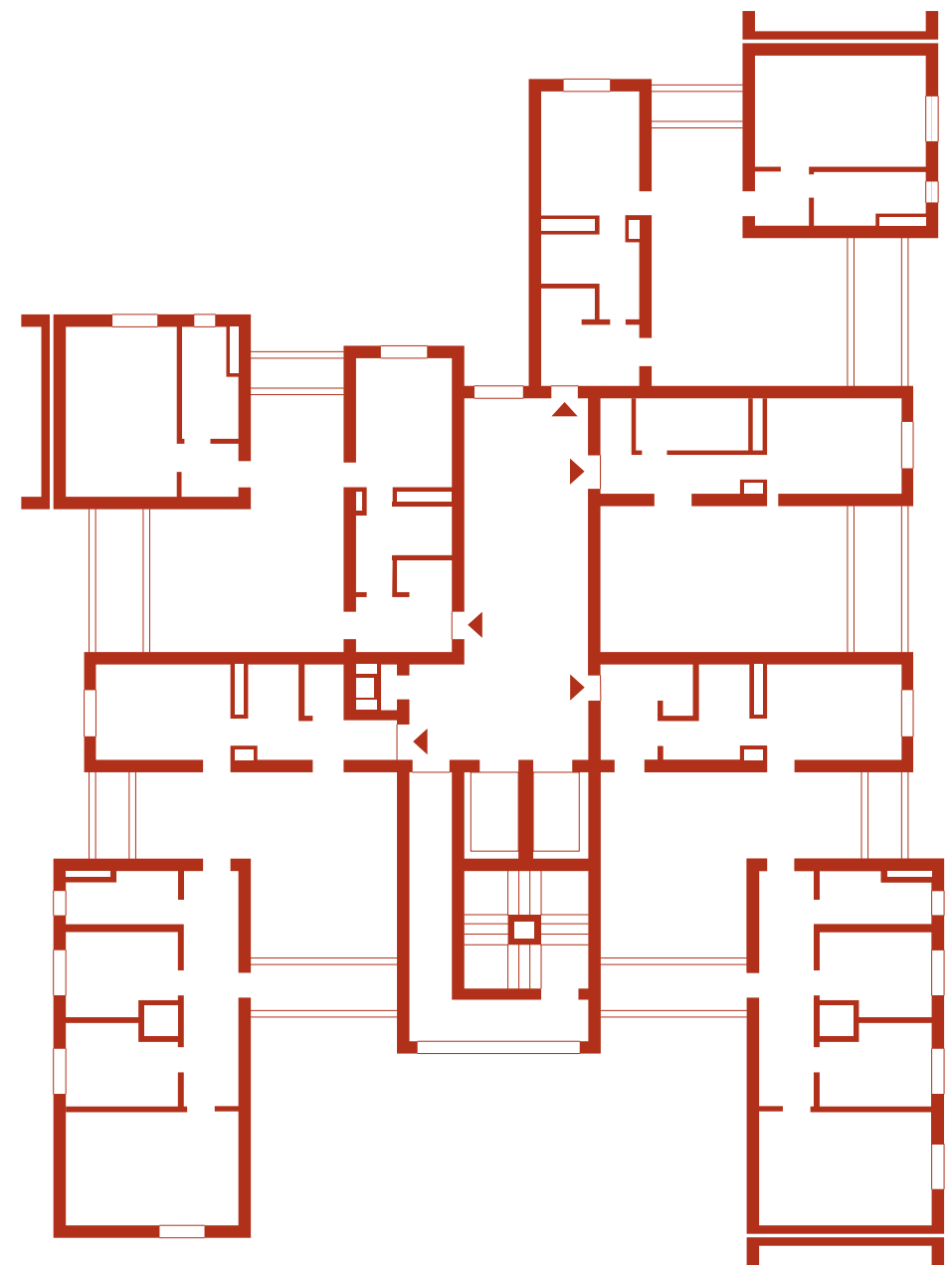
- | | |
|--|---|
| 1 Informationspavillon, F. Schliephacke | 17 Läden, Hans Bandel, Waldemar Poreike/magasins |
| 2 Karl Fleig | 18 Kindertagesstätte, Fin Bartels, Christoph Schmidt-Ott/école maternelle |
| 3 Herbert Stranz | 19 DeGeWo |
| 4 Hansrudolf Plarre | 20 Astra Zarina Haner |
| 5 Kindertagesstätte, Fin Bartels, Christoph Schmidt-Ott/école maternelle | 21 René Gages, Volker Theissen |
| 6 Läden, Hans Bandel, Waldemar Poreike/magasins | 22 Shadrach Woods |
| 7 Grundschule, Harald Franke/école primaire | 23 Lothar Juckel |
| 8 Oswald Mathias Ungers | 24 Jo Zimmermann |
| 9 Ludwig Leo | 25 Peter Pfankuch |
| 10 René Gages, Volker Theissen, Werner Weber | 26 Heinz Schudnagies |
| 11 Ladenzentrum, Hans Bandel, Waldemar Poreike/centre commercial | 27 Anatol Ginelli |
| 12 Gesamthochschule, Hasso Schreck/école secondaire | 28 Chen Kuen Lee |
| 13 Hans Müller, Georg Heinrichs | 29 Kirche und Gaststätte, Bodo Fleischer/église et restaurants |
| 14 Ernst Gisel | 30 Grundschule, Stephan Heise/école primaire |
| 15 Werner Düttmann | 31 Grundschule, Karl Fleig/école primaire |
| 16 Grundschule, Günter und/et Ursel Plessow/école primaire | |

fig 40. Plan d'ensemble



5 m

fig 41. Plan type 1



5 m

fig 42. Plan type 2

PARTIE III

Analyse et Enseignements

Les gouvernements interventionnistes européens ont fait leur travail, l'Europe se reconstruit. À Paris, à Londres et à Berlin des nouveaux quartiers ont accueilli les sans-abris de la Seconde Guerre mondiale. Tout est bien qui finit bien?

Quel est le bilan de ce nouveau paysage urbain? L'utopie d'un monde meilleur est-elle devenue une réalité?
Quelles sont les causes et les enseignements que l'on peut tirer de cette nouvelle donne?

Échec

L'utopie sociale tant rêvée de l'après-guerre se transforme vite en dystopie. La désillusion remplace l'espoir fulgurant et le vent d'optimisme apporté par les avancées technologiques. Les grands ensembles nés d'une corrélation entre un besoin (urgence de nouveaux logements), une envie (espoir d'un monde meilleur) et des moyens (nouvelles capacités techniques) semblent être un échec indéniable. L'utopie n'est non seulement jamais atteinte mais elle est renversée et se transforme en un gouffre où les illusions se perdent.

Ungers répand l'espoir en annonçant que « L'utopie c'est le réalité de demain »⁹⁷. Mais le lendemain fut sombre, la réalité n'était pas celle qu'on avait promise. L'idéal d'une vie nouvelle n'apparaît pas par magie grâce à la nouvelle architecture. La raison de cet échec est peut-être tout simplement que **l'utopie par définition est inatteignable**. L'utopie est un état d'idéal figé dans le temps alors que notre société est en constante évolution. Cette évolution s'est particulièrement accélérée pendant le XX^e siècle, des nouvelles avancées scientifiques et sociales émergent de tous les côtés faisant évoluer de jours en jours notre société. Même si nous avons l'impression que toutes ces avancées nous mènent vers un progrès social et un monde meilleur, il serait aisé de confondre les notions d'utopie et de progrès social.

« nous serons probablement contraints de reconnaître que l'hypothétique fusion entre un mouvement évolutif et un état parfait (un perpétuel devenir qui ne reste pas moins un être absolu) constitue l'une des plus extraordinaires créations de l'imaginaire de notre époque – un rêve qui, sans doute, paraîtra toujours aussi inoffensif qu'il est, n'en doutons pas, animé par de bonnes intentions. »⁹⁸

97 UNGERS Oswald Mathias, interview télévisée : « Oswald Mathias Ungers, urbaniste », Europe des Cultures, Ina, 23 septembre 1969. (url : <http://fresques.ina.fr/europe-des-cultures-fr/fiche-media/Europe00060/oswald-mathias-ungers-urbaniste.html>) [consulté le 9 janvier 2022]

98 ROWE Colin, « L'architecture de l'utopie » [1959], Mathématiques de la villa idéale et autres textes, Parenthèses, Marseille, 2014.

De plus, il est important d'ajouter que l'utopie bien qu'étant un état idéal, est lui aussi en constante évolution. Notre société évoluant vite, nos aspirations et idéaux changent eux aussi constamment. **Ainsi l'utopie est une chimère inatteignable car toujours en avance sur nous.**

Cette utopie jamais réalisée donne un sentiment d'échec. Le chercheur Adrian Forty analyse ce phénomène. D'après lui le jugement de l'opinion public sur l'architecture de l'après-guerre est inexorable. Il ne cherche pas de raisons spécifique à l'échec mais ce qui l'intéresse en est la perception :

« What matters is that it has been perceived to have been a failure. »⁹⁹

Cet échec fut fortement relayé par les médias tout en forgeant une perception populaire intransigeante. Mais il faut se questionner sur la portée de cet échec, est-ce l'architecture ou plutôt les politiques de la ville qui sont mises en échec ? L'État Providence en répartissant les richesses et apportant des services à toute la population promettait une égalité de valeur sociale entre tous les citoyens sans pour autant abolir les inégalités économiques : « equality of status is more important than equality of income »¹⁰⁰

Néanmoins les bâtiments de logements d'après-guerre hébergeant les plus démunis ont vite déçu leurs occupants et l'illusion d'égalité s'est rapidement dissipée. Comment se considérer l'égal de ses concitoyens alors que tous s'accordent dans l'échec de son logement représentant sa valeur humaine ?

99 FORTY Adrian, Being or Nothingness: Private Experience and Public Architecture in Post-War Britain, Architectural History, vol.38, 1995, p.25-35.

100 Ibid.

Causes

Cette perception d'échec est dûe en grande partie à des éléments extérieurs à l'architecture tels que des influences sociales, politiques, culturelles et médiatiques. Néanmoins nous ne pouvons pas négliger la part de responsabilité de l'architecture. Celle-ci est jugée **déshumanisante** et de mauvaise qualité car bâtit dans l'**urgence**.

DÉSHUMANISANTE car le logement de masse fut construit à une échelle colossale, celle-ci est accusée d'être inadaptée à l'**échelle** humaine. Afin de construire de si grands ensembles il fallait des terrains adaptés, le plus souvent se trouvant en périphérie de la ville, loin et donc **isolé**. Souvent mal desservies, les cités dorts dans la lignée du zonage de la Charte d'Athènes manquent de mixité. Ce manque de contact humain et de sentiment communautaire apporte le dernier aspect déshumanisant qui est la perception de **froideur**. Les bâtiments le plus souvent construits en béton sont agressifs et pas naturels pour les habitants. Il y a un manque indéniable de vie, la végétation est presque inexistante et l'animation urbaine trop rare.

L'URGENCE dans lequel les bâtiments furent érigés n'arrangeait pas la situation, les projets étaient élaborés dans un temps record et leurs réalisations d'autant plus rapide. La technique en pâtit forcément dans quelques cas donnant une vision négative de l'ensemble.

Il est aisé de nos jours avec le recul de juger les grands ensembles et de trouver des raisons à leur échec. Néanmoins il ne faut pas oublier leur succès qui est lui aussi indéniable. Ils réussirent avec une grande efficacité à être en adéquation avec le besoin du moment. L'urgence du logement était incommensurable avec le manque dû aux conséquences de la guerre et à l'insalubrité des logements restants. Ils instaurent des standards d'habitation qui nous semble indispensables de nos jours. Ainsi **fut remplacé l'habitat insalubre par l'habitat salubre** fondé sur la fameuse « qualité de vie ».

Habitat insalubre



Habitat salubre



Habitat plaisir



Habitat durable



Les nouveaux standards de vie représentent une lueur d'espoir vite dépassée par une envie de plus. **L'habitat salubre n'est plus suffisant on veut le plaisir d'habiter.** Ce sentiment fut d'autant plus renforcé avec la crise du covid-19. Notre lieu d'habitation devient notre refuge. Notre « chez soi » est aussi bien un lieu de vie, que de travail ou de loisir. On a envie de s'y sentir bien en l'arrangeant à notre goût.

Le logement est de plus en plus le reflet de nous-même. Les enseignes de meubles et décoration ont connu une croissance fulgurante ces dernières années et d'autant plus pendant la covid-19. Le logement est le dernier bastion de la vitrine sociale.

Donc en quelques décennies nous sommes passés de l'habitat insalubre, à l'habitat salubre puis à l'habitat plaisir. Mais une autre évolution se profile et le logement va devoir affronter une nouvelle mue.

En effet, nous devons nous préparer à affronter une crise écologique imminente. Même s'il ne faut pas être alarmiste et si l'on ne peut comparer cette crise avec celle du milieu du XXème siècle, l'architecture a un rôle à jouer et elle doit être repensée dans son entièreté pour répondre aux nouvelles exigences de durabilité. Le logement de masse étant toujours une question d'actualité, la problématique n'est plus comment loger décemment le plus grand nombre mais comment loger décemment et DURABLEMENT le plus grand nombre ? On atteint alors la dernière phase de l'évolution de l'habitat dans laquelle **l'habitat plaisir doit être remplacé par l'habitat durable.**

Afin de penser le futur de la ville et du logement il faut réfléchir aussi bien au **parc immobilier existant** qu'aux **futures constructions.**

L'EXISTANT doit être utilisé comme une ressource primaire. Il doit être **densifié**, il faut utiliser tous les espaces libres dans les zones urbaines pour endiguer l'étalement urbain. Les constructions désuètes doivent être **recyclées et utilisées.** Les infrastructures non utilisées (casernes, docks, parkings) situés dans les centres villes doivent être transformés en logements.

Les logements existants et détériorés ne doivent pas être détruits mais réhabilités. La destruction de logements tels que les Damiens à La Défense ou le Robin Hood Gardens à Londres aurait pu être évitée. En plus d'être un désastre écologique, leurs destructions sont des pertes patrimoniales.

LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS peuvent continuer à être colossales pour loger le plus grand nombre mais elle doivent être plus « humaines » et rectifier les erreurs du passé à savoir les problèmes d'isolement, d'échelle et le caractère froid. La **localisation** des nouveaux grands ensembles est primordiale, il faut les mettre au plus près des centres villes et bien desservis par les transports publics. Il faut réussir à penser à **l'imbrication des échelles**, le grand ensemble doit être subdivisé afin d'introduire une échelle appréciable par l'homme. De plus, d'un point de vue durable et esthétique, le choix des **matériaux** est primordial. Les nouveaux immeubles ossature bois sont un bon exemple des pistes à privilégier. Il faut réfléchir au cycle de vie du bâtiment et penser ses transformations à long terme. Dans cette même perspective il faut penser à l'aspect évolutif et donc à la **flexibilité** aussi bien dans la répartition intérieure du bâtiment que ses possibles extensions.

CONCLUSION

En matérialisant l'utopie sociale, les grands ensembles construits après-guerre nous prouvent combien l'architecture est un élément majeur de l'évolution de la société et du bien-être de la population.

Néanmoins, il y a souvent une dichotomie dans la perception des projets architecturaux entre leur concepteur et leurs utilisateurs. Cet énoncé théorique m'a aidé à apporter une explication à cette différence en mettant en exergue combien la chronologie et le rapport au temps de l'architecture sont différents de ceux de la population.

L'architecte construit pour l'avenir. Il a un projet sur le long terme. C'est pourquoi il se doit d'être visionnaire. A contrario, l'usager a un besoin immédiat, il a une vision à court-terme de son habitat. C'est tout à fait normal mais les 2 positions peuvent s'affronter.

Dans le cas des grands ensembles, on assiste à cette divergence de points de vue. Dans un premier temps le projet fait rêver mais à l'usage les illusions se heurtent à la réalité. Il faut donc laisser le temps agir et que l'échelle du temps de l'habitant rattrape l'échelle du temps de l'architecte.

Et on le constate avec le regain d'intérêt que suscitent aujourd'hui les grands ensembles. A Londres, la Balfron Tower est devenue désirable après avoir été honnie et stigmatisée.

L'évolution est à la fois spatiale et temporelle.

Spatiale car le temps a fait son travail et la ville en grandissant a absorbé ce projet alors qu'elle le rejetait comme un corps étranger quelques années auparavant. Le projet est accepté car il fait partie de notre territoire. Il est entré dans notre sphère personnelle.

Temporelle car le goût des habitants évolue. On devient nostalgique de ce que l'on a vécu et même ce que l'on rejetait avant devient partie de notre vie et donc constitutif de notre mémoire. Le projet est accepté car il entre dans l'héritage commun, il partage une histoire temporelle commune avec les habitants.

Si l'on en croit l'exemple de la Balfron Tower on peut imaginer que le quartier de la Défense et le projet Vision 80 suivront le même cheminement. Sous la pression immobilière de Paris, les communes constituant de la Défense sont déjà largement gentrifiées mais l'îlot futuriste résiste encore. Toutefois la tendance à magnifier le béton brut et surtout les préoccupations écologiques devraient sauver Vision 80 et lui assurer un avenir en espérant qu'une réhabilitation en fasse un projet d'avenir.

Quant à Märkisches Viertel, il semblerait que le temps ait déjà fait son travail d'apaisement et qu'il soit en train de devenir le quartier résidentiel dans un parc prévu initialement, tourné vers le futur où les problèmes de violence et de délinquance ont été résolus en même temps que la végétation poussait.

Il est donc plus que jamais nécessaire de laisser le temps faire son travail pour pouvoir mettre en perspective le travail de l'architecte et que ce dernier reste dans son rôle avant-gardiste pour participer à l'évolution de nos sociétés.

BIBLIOGRAPHIE

Littérature

BANHAM Reyner, *Le Brutalisme en Architecture, Éthique ou Esthétique* [1966], Dunod, Paris, 1970.

CANTEUX Camille, *Filmer les Grands Ensembles*, Creaphis Editions, Paris, 2014.

ROWE Colin, « L'architecture de l'utopie » [1959], *Mathématiques de la villa idéale et autres textes*, Parenthèses, Marseille, 2014.

ROWE Colin, « L'architecture de l'utopie » [1959], *Mathématiques de la villa idéale et autres textes*, Parenthèses, Marseille, 2014.

CUPERS Kenny, *La Banlieue, un Projet Social, Ambitions d'une politique urbaine, 1945-1975*, Parenthèses, Marseille, 2018.

FORTY Adrian, *Being or Nothingness: Private Experience and Public Architecture in Post-War Britain*, *Architectural History*, vol.38, 1995, pp.25-35.

GUERRAND Roger-Henri, *Une Europe en Construction, Deux Siècles d'Habitat Social en Europe*, La Découverte, Paris, 1992.

GUERRAN Roger-Henry et QUILLOT Roger, *Cent Ans d'Habitat Social, Une Utopie Réaliste*, Albin Michel, Paris, 1989.

HARWOOD Elain, *Space, Hope and Brutalism, English Architecture 1945-1975*, Historic England, Londres, 2015.

KLEIMAN Mark, *Housing, Welfare and the State in Europe: a Comparative Analysis of Britain, France and Germany*. Edward Elgar Publishing Limited, 1996.

KLEIN Richard, MACLEAN Alex S., LAMBERT Guy, NEGRE Valérie, *Les grands ensembles, Une architecture du XXe siècle*, Éditions Dominique Carré, Paris, 2011.

KOOLHAAS Rem, *New York Délire, Un manifeste rétroactif pour Manhattan* [1978], Parenthèses, Marseille, 2002.

LONDON COUNTY COUNCIL, « Public Housing in Poplar: The 1940s to the early 1990s », in *Survey of London: Volumes 43 and 44, Poplar, Blackwall and Isle of Dogs*, ed. Hermione Hobhouse, Londres, 1994. pp. 37-54. British History Online (url: <http://www.british-history.ac.uk/survey-london/vols43-4/pp37-54>)

LUCAN Jacques, *Architecture en France (1940-2000)*, Le Moniteur, Paris, 2001.

LUCAN Jacques, *Habiter, ville et architecture*, EPFL Press, Lausanne, 2021.

MERRIEN François-Xavier, *L'État-Providence*. Presses Universitaires de France, 2007.

ROBERTS David, « "We felt Magnificence being up there" Ernö Goldfinger's Balfron Tower and the campaign to keep it public ». *Mobilising Housing Histories, Learning from London's Past*. Édité par Peter Guillery et David Kroll, RIBA publishing, London, 2017.

TEXIER Simon, *Les architectes de La Défense*. Carré, Paris, 2011.

UNGERS Oswald Mathias et KOOLHAAS Rem, *The City in the City, Berlin: A Green Archipelago* [1977], Lars Müller Publisher, 2012.

URBAN Florian, « Chapter 5: Large Housing Estates of Berlin, Germany », *Housing Estates in Europe: Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges*, Springer Open, 2018.

URBAN Florian, « The Märkisches Viertel in West Berlin », *Architecture and the Welfare State*, Routledge, 2015.

WARBURTON Nigel, *Ernö Goldfinger, The Life of an Architect*, Routledge, London, 2005.

Articles

BROWN Derek, « 1945-51: Labour and the creation of the welfare state », The Guardian, 14 Mars 2001. (url: <https://www.theguardian.com/politics/2001/mar/14/past.education>)

BURROWS Tim, « Balfron 2.0: how Goldfinger's utopian tower became luxury flats », The Guardian, 19 septembre 2019. (url: <https://www.theguardian.com/cities/2019/sep/19/balfron-20-how-goldfingers-utopian-tower-became-luxury-flats>)

CLAUDIUS-PETIT Eugène, « Renaissance », l'Architecture d'Aujourd'hui, n°1, mai-juin 1945.

CRAWFORD Vanessa, « Balfron residents: 'Privatising the tower will segregate the community' », Architect's Journal, 3 Novembre 2015. (url: <https://www.architectsjournal.co.uk/news/opinion/balfron-residents-privatising-the-tower-will-segregate-the-community>)

DOWARD Jamie, « The Chronicle of a Tragedy Foretold: Grenfell Tower », the Guardian, 17 juin 2017. (url: <http://www.theguardian.com/uk-news/2017/jun/17/grenfell-tower-government-councils-fire-safety>.)

FABRIZI Mariabruna, « A City Made of Rooms : The "Neue Stadt" of Köln (1961-1964) by O.M. Ungers », Socks Studio, 5 février 2014. (url: <https://socks-studio.com/2014/02/05/the-neue-stadt-of-koln-1961-1964-by-o-m-ungers/>)

GEORGEN Annabelle, « Quand Berlin fut détruite pour la seconde fois », Slate, 5 mai 2014 (url : <https://www.slate.fr/monde/86657/berlin-fut-detruite-seconde-fois>)

GUICHARROUSSE Hubert, « Gropiusstadt, Neukölln : un patronage prestigieux, une réputation sulfureuse », Revue d'Allemagne et des pays de langue allemande, 49-1 | 2017, 85-98.

HENNING Moritz, « Mein Block, damals noch ohne WDVS, Märkisches Viertel » Bauwelt, n°33, août 2014. (url: <https://www.bauwelt.de/themen/betrifft/Mein-Block-damals-noch-ohne-WDVS-Maerkisches-Viertel-Berlin-2159029.html>)

KINDERMANS Marion, « Le quartier de La Défense veut attirer des habitants », Les Échos, 14 déc. 2016. (<https://www.lesechos.fr/2016/12/le-quartier-de-la-defense-veut-attirer-des-habitants-236142>)

MEEK James, "Where Will We Live?", London Review of Books, Londres, 2014.

MUNICIPAL DREAMS, « The Lansbury Estate, Poplar, Part 1: meeting 'the needs of the people' », Municipal dreams blog, 13 août 2013 (url: <https://municipaldreams.wordpress.com/2013/08/13/the-lansbury-estate-poplar-part-1/>)

MUNICIPAL DREAMS, « Balfron Tower, Poplar: imparting 'a delicate sense of terror' », Municipal Dreams blog, 14 octobre 2014. (url: <https://municipaldreams.wordpress.com/2014/10/14/balfron-tower-poplar/>)

RELLENSMANN Luise et BECKER Stephan « Humanismus Statt Mietskaserne, Ein Gespräch Mit Georg Heinrichs », Baunetz Woche, n°408, 7 mai 2015.

ROBERTS Gareth, National Trust adopts 'Britain's ugliest building' as star attraction for two-week architecture tour, Mirror, 24 septembre 2014. (url: <https://www.mirror.co.uk/news/national-trust-adopts-britains-ugliest-4317134>)

SECOMBE David, « Balfron Remembered », The London Column, September 19, 2014 (url: <https://thelondoncolumn.com/tag/balfron-tower/>)

SMITHSON Alison et Peter, « The New Brutalism », Architectural Design, n°27, avril 1957.

TAJERI Niloufar, « Märkisches Viertel Residential Buildings », Werner Dueettmann, 2017. (url: <https://wernerduettmann.de/en/karte/wohnbauten-im-maerkischen-viertel>)

UNGERS Oswald Mathias, interview télévisée : « Oswald Mathias Ungers, urbaniste », Europe des Cultures, Ina, 23 septembre 1969. (url : <http://fresques.ina.fr/europe-des-cultures-fr/fiche-media/Europe00060/oswald-mathias-ungers-urbaniste.html>)

VINCENDON Sibylle, « A la Défense, les mauvais tours du projet Hermitage », Libération, publié le 8 novembre 2020. (url : https://www.liberation.fr/france/2020/11/08/a-la-defense-les-mauvais-tours-du-projet-hermitage_1804998/?redirected=1)

WILLIAMS Fran, « Brutal refurbishment: Studio Egret West upgrades Balfron Tower », Architect's Journal. 28 octobre 2019 (url : <https://www.architectsjournal.co.uk/buildings/brutal-refurbishment-studio-egret-west-upgrades-balfron-tower>)

Couverture : Les Damiers, La Défense, 23 novembre 2021, par Maylis Pillet / **p.8 à 11** : Grands ensembles parisiens, Souvenir d'un futur, 2011-2015. ©Laurent Kronental./ **p.15**: La Phalange, journal de la science sociale découverte et constituée par Charles Fourier, Paris, 1836-1849. Tiré de familistere.com / **p.16** : Plans Narkomfin, tiré de socks-studio.com / **p.22** : Cité d'urgence de Noisy-le-Grand tirée de GUERRAN Roger-Henry et QUILLLOT Roger, Cent Ans d'Habitat Social, Une Utopie Réaliste, Albin Michel, Paris, 1989. / **p.27** : Le Corbusier « Libérer les villes de la contrainte, de la tyrannie de la rue » originale de Le Corbusier, Manière de penser l'urbanisme, Boulogne, Editions de L'architecture d'aujourd'hui, 1946 tirée de LUCAN Jacques, Architecture en France (1940-2000), Le Moniteur, Paris, 2001./ **p.28** : Concours pour l'îlot Rotterdam à Strasbourg issue de « L'équipement de l'habitation », L'Architecture d'aujourd'hui, n°36, août 1951, tirée de KLEIN Richard, MACLEAN Alex S., LAMBERT Guy, NEGRE Valérie, Les grands ensembles, Une architecture du XXe siècle, Éditions Dominique Carré, Paris, 2011. / **p.31** : Extrait photographique du film de KASSOVITZ Mathieu, La Haine, 1995. / **p.32** : Desastre de Ronan Point en 1968, photographie par Ernö Goldfinger tirée de WARBURTON Nigel, Ernö Goldfinger, The Life of an Architect, Routledge, London, 2005./ **p.37** : « Social and Functional Analysis Plan of London » par JH. Forshaw et Partick Abercrombie, « County of London Plan », 1943/ **p.38** : Robin Hood Gardens par Alison and Peter Smithson, 1972. The Smithson Family Collection © Photo Sandra Lousada / **p.41** : Extrait photographique du film de KUBRIK Stanley, Orange Mécanique, 1972. / **p.42** : démolition d'une mietkaserne de Berlin dans les années 60 © Heinrich Kuhn / Sabine Krüger / **p.47** : illustration de La ville dans la ville tirée de UNGERS Oswald Mathias et KOOLHAAS Rem, The City in the City, Berlin: A Green Archipelago [1977], Lars Müller Publisher, 2012. / **p.48** : Interbau 1957 tiré de hansaviertel.berlin @Oettel / **p.51** : Photo de Christiane F tirée de <https://loeildelaphotographie.com> / **p.52 et 53** : Architecture d'après-guerre berlinoise, Stacked , 2016. @Malte Brandenburg / **p.56 à 72** : Vision 80 à la Défense, 23 novembre 2021 par Maylis Pillet / **p.76** : Balfron tower extérieur @Riba Collections / **p.85**: Erno Goldfinger face à la Balfron Tower @Keystone Pictures USA / **p.87** : passerelle d'entrée Balfron Tower tiré de deezen.com / entrée Balfron tower tiré de deezen.com / **p.89** : coursière de la Balfron tower tiré de deezen.com / **p.92** : réhabilitation de la Balfron tower @The Modern House / **p.94** : bâtiment de Ungers à Markische Viertel @Gerhard Ullman / **p.98** : Photo aérienne origine inconnu / **p.99** : Markische Viertel @Gerhard Ullman / **p.100** : espace public de Markisches Viertel @Hartwig Klappert / **p.104** : maquette conceptuelle Neue Stadt à Cologne en 1960, tiré de socks-studio.com / **p.106**: photos avant réhabilitation des bâtiments de Ungers tiré de www.capitalieuropee.altervista.org / **p.110** : photos markisches viertel après rénovation tiré de gesobau.de / **p.119** : cuisine de mietkaserne délabrée _ © Heinrich Kuhn et Sabine Krüger / Cuisine HLM à La Rochelle 1985 tiré de musee-hlm.fr / salon IKEA tiré de ikea.com / Lacaton et Vassal projet réhabilitation logement à Bordeaux 2017 tiré de architectes.org

A l'issue de ce travail, je tiens à remercier,

Nicola Braghieri pour ses judicieux conseils et sa patience,

Frederick Kimpour son soutien et sa disponibilité sans faille,

XX pour les moments partagés lors de ce semestre,

Ma famille pour les encouragements permanents et particulièrement,
Mrs Boss, ma mère pour la relecture,

et Jeffrey Huang pour tout ce qu'il va m'apporter durant les prochains
mois.

