



**HAL**  
open science

**“ La démolition d’une œuvre du vivant des architectes.  
L’affaire du quartier des Poètes à Pierrefitte-sur-Seine  
ou l’écueil juridique? ”,**

Elise Guillerm

► **To cite this version:**

Elise Guillerm. “ La démolition d’une œuvre du vivant des architectes. L’affaire du quartier des Poètes à Pierrefitte-sur-Seine ou l’écueil juridique? ”. Droit et ville, 2014, 76/2013. hal-02547120

**HAL Id: hal-02547120**

**<https://hal.science/hal-02547120>**

Submitted on 19 Apr 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L’archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d’enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# Droit & ville

Urbanisme, Construction, Aménagement du territoire, Environnement

**• Colloque****LA BALANCE ET LE COMPAS**

Rouen, le 13 novembre 2012

- Avant-propos « par Anne-Victoire Védant »
- Introduction « par Céline Vallée »
- La production de l'œuvre architecturale par le droit d'acte ? « par Aurélie Chapon »
- La donation d'une œuvre du vivant d'un architecte : l'affaire de quartier des Poytes à Pierrefite-sur-Seine ou l'écueil juridique « par Elise Guillemé »
- Le litigieux du droit d'urbanisme, architecture, urbanisme et paysage « par Michel Rauf »
- Quand les architectes jugent leurs pairs, les juristes représentent-ils encore le droit des bâtiments ? L'histoire des relations pratiques entre droit et architecture « par Robert Cervau »
- La représentation architecturale du droit « par Vincent Quétrago »
- Antichambre moderne : la théorie esthétique du « précédent » dans l'œuvre de Peter Collins « par Elise Pélissier »
- L'architecture carcérale. Entre fondations pures et problèmes de sécurité « par Paul Mbanzouko »
- Architecture électorale : de la création de la loi à la préparation à la sortie « par Bernard Hamel »
- Entreprendre et construire : les pratiques urbaines de Friedrich Julius Wolff (1865-1957) « par Marie-Gemma »
- Les architectes oubliés toujours ? Essai sur les missions, les responsabilités de la maîtrise d'œuvre « par Gilles Naffré »
- Triplex éphémères « par Johanna Guillemé »

**• Doctrine**

- Aménageur et État : le droit à trois temps des biens publics du Palais-Royal « par Maxime Boidin »
- Les transferts involontaires de propriété en matière contractuelle : l'occupation à l'usage des choses foncières « par Christa Gerhardt »
- La projection constitutionnelle des procédures administratives à l'usage public « par Jean-Philippe Chénedolle »
- Le droit de propriété : un droit absolument relatif « par Romain Scabbio »

# La démolition d'une œuvre du vivant des architectes. L'affaire du quartier des Poètes à Pierrefitte-sur-Seine ou l'écueil juridique

Élise GUILLERM<sup>1</sup>

Doctorante en histoire de l'art à l'université Paris 1 Panthéon- Sorbonne

## Résumé

L'article porte sur l'histoire d'un ensemble de logements sociaux, le quartier des Poètes, construit à Pierrefitte-sur-Seine au tournant des années 1980 par les architectes Jeronimo Padron-Lopez et Yves et Luc Euvremer. Cet ensemble, visé par un projet de démolition-reconstruction, dès la création de l'Agence nationale de renouvellement urbain (ANRU) en 2003, fut l'objet d'une bataille patrimoniale et juridique pour sa sauvegarde.

Cet ensemble méconnu est subitement devenu le support d'une mobilisation, orchestrée par les architectes eux-mêmes. Une requête est menée devant le tribunal qui, à l'instar d'autres combats juridiques pour la reconnaissance d'une œuvre architecturale, a tourné court, à la défaveur du champ patrimonial. Cette affaire permet de circonscrire les obstacles à la sauvegarde et à la reconnaissance d'un héritage architectural et, symétriquement, de réfléchir aux leviers patrimoniaux évitant de tels déboires judiciaires.

L'étude sur le quartier des Poètes à Pierrefitte-sur-Seine fut engagée dans le cadre d'un mémoire de recherches de Master 1 en Histoire de l'architecture contemporaine, soutenu à

---

<sup>1</sup> Sous la direction de Claude Massu, sa thèse porte sur l'architecte Jean Dubuisson. Elle est l'auteure de la première monographie qui lui est consacrée (*Jean Dubuisson. L'abstraction constructive*, Éditions du Patrimoine/Infolio, collection « Carnets d'architectes », 2011). Avec Marie Gaimard et Claude Massu, elle a codirigé l'ouvrage *Métier : architecte. Dynamiques et enjeux professionnels au cours du xx<sup>e</sup> siècle*, qui vient de paraître aux Publications de la Sorbonne (collection « Histo.art »).

l'université de Paris 1 Panthéon-Sorbonne en 2006<sup>2</sup>. À travers ce sujet, il s'agissait de faire l'histoire d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) de Seine-Saint-Denis, construite entre 1973 et 1995 par des architectes qui, bien que relativement méconnus, s'étaient inscrits dans un mouvement d'architecture dite proliférante, conçue à distance des formes de tours et de barres. Cette étude de cas avait été retenue pour pouvoir approfondir conjointement l'histoire de l'architecture du logement social et la valeur patrimoniale qui pouvait y être attachée, au moment où cet ensemble était concerné par un projet de démolition-reconstruction très contesté. Il s'agissait notamment d'expliquer pourquoi un ensemble envisagé « comme une autre façon d'habiter – a[vait] finalement rejoint le sort des ensembles les moins chargés de pensée urbanistique ? »<sup>3</sup>. Alors que cette étude s'achevait, une bataille juridique, à l'initiative d'une association de sauvegarde du patrimoine architectural du xx<sup>e</sup> siècle, s'engageait. Un procès relativement retentissant allait s'en suivre, donnant à ce débat un verdict qui fut sans appel ; au-delà de l'issue funeste qu'allait connaître cette réalisation emblématique de son époque, cet ensemble jusqu'alors méconnu allait pousser le Tribunal administratif dans ses retranchements, en progressant vers un jugement de fond, tout en révélant la vacuité juridique qui entoure la notion de droit d'auteur en architecture.

## I. LE QUARTIER DES POÈTES : UNE ÉDIFICATION REPRÉSENTATIVE DE SON TEMPS

Avec pour particularité de s'étendre sur une période très longue (une construction entamée en 1973 et achevée en 1994), le quartier des Poètes fut une réalisation extrêmement importante à l'échelle communale, pour une ville qui possède, au début des années 1960, un parc immobilier « nettement plus ancien que celui du département » où seulement 35,8 % de la population possède un bain ou une douche<sup>4</sup>. Ce besoin aigu de logements guide la municipalité dans l'aménagement d'un site de près de dix hectares (9,7 ha) : la zone dite du Barrage, un site longtemps

---

<sup>2</sup> Élise Guillerm, « La réception du quartier des Poètes à Pierrefitte-sur-Seine », Master 1 d'Histoire de l'art, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, dir. Claude Loupiac, 2006, 222 p. + ill.

<sup>3</sup> Paul Landauer et Benoît Pouvreau, « Les Courtillères, cité ordinaire, histoire singulière ? », *Espaces et sociétés*, n° 130, mars 2007, p. 72.

<sup>4</sup> Les chiffres donnés concernent l'année 1962. Voir « Pierrefitte - Plan d'occupation des sols : Rapport de présentation », août 1975, Archives communales, 861 W 7-C.

dédié à la culture de vergers et constitué de petites parcelles, situé à l'extrême nord de la commune, en limite de la commune de Sarcelles (Val d'Oise) et bordé à l'Ouest par la Route Nationale n° 1.

Pendant près d'une décennie, la municipalité y projette un programme d'envergure : environ 800 logements associés à une surface commerciale de 1000 mètres carrés et à des équipements sanitaires et sociaux<sup>5</sup>. Après une première demande infructueuse en 1972, les études se concrétisent par la création de la Zone par arrêté préfectoral du 8 novembre 1973 qui prévoit la construction de vingt tours d'habitation<sup>6</sup>. Ce programme est confié à l'architecte Jacques Beufé, mandaté par la Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts (SCIC), puissant maître d'ouvrage qui vient d'achever le grand ensemble de Sarcelles, à proximité immédiate de la ZAC de Pierrefitte. Le programme est édifié sur la base d'espaces verts et d'immeubles élevés « en raccordement de l'ensemble de Sarcelles-Lochères, avec une densité particulièrement élevée »<sup>7</sup>. Sur le plan de l'écriture architecturale, les façades présentent des balcons saillants et sont formées d'un remplissage léger et de composants d'huissieries industrialisés, qui s'apparenteraient aux réalisations modernes de Marcel Lods avec lequel Beufé a collaboré. Les premiers coups de pioche sont donnés en 1974 dans le secteur est de la ZAC.

En cette fin des Trente Glorieuses, l'évolution de la conjoncture économique et la préoccupation en faveur du cadre de vie incitent Olivier Guichard, ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement, du Logement et du Tourisme, à publier la circulaire « relative aux formes d'urbanisation dites “grands ensembles” et à la lutte contre la ségrégation sociale par l'habitat »<sup>8</sup>. Cette circulaire dite « ni tours ni barres » met fin aux constructions de grands ensembles d'habitations et arrête certains chantiers en cours. Le chantier est finalement gelé par la

---

<sup>5</sup> En vertu de la circulaire du 15 décembre 1971, relative aux locaux collectifs résidentiels dans les ensembles d'habitations, « Dossier de demande de création, rapport justificatif et programme, Zone d'aménagement concerté “le Barrage” secteur est », avril 1972, Archives communales, 965 W 308-3.

<sup>6</sup> *Ibid.* et « Arrêté préfectoral et plan de zone », 8 novembre 1973, dans « ZAC du Barrage secteur Est : chronologie des actes administratifs », classeur informatique « Chrzacba.xls » du 17 juillet 2000, Archives Communales, sans cote.

<sup>7</sup> « Avenant n° 3 à la convention du 17 mars 1962 concernant la mission d'architecte en chef de la ZAC de Pierrefitte Le Barrage », Archives communales 965 W 308-5.

<sup>8</sup> Journal officiel de la république française, 5 avril 1973, p. 3864.

préfecture en 1976, alors qu'une dizaine de tours sont déjà en cours de livraison.

Reste à achever le secteur occidental du périmètre d'aménagement. La forme des tours et des barres n'étant plus en odeur de sainteté au ministère, la SCIC est écartée de cette seconde tranche au profit d'un nouvel aménageur : la Sodédât 93, une société d'économie mixte (SEM) départementale qui est mandatée « en tant que concessionnaire de la ville de Pierrefitte ». Afin de « réaliser pour les villes du département un habitat social et de qualité prenant en compte les besoins des mal-logés et les préoccupations légitimes des habitants pour l'amélioration de leur cadre de vie »<sup>9</sup>, elle collabore régulièrement avec des maîtres d'œuvre « influencé[s] par les conceptions de Jean Renaudie »<sup>10</sup>. Les propositions de cet architecte se fondent sur une contestation à l'encontre des grands ensembles et se caractérisent, sur le plan formel, par des structures pyramidales multipliant les terrasses plantées et enchevêtrées, à rebours des tours et des barres. Cette conception antinomique du plan-masse, de l'enveloppe et des usages est nourrie par les apports de la sociologie marxiste et marquée du sceau de Mai 68 ; une culture du projet que la Sodédât appelle de ses vœux et qu'elle cherche à appliquer à la ZAC de Pierrefitte. Par arrêté préfectoral du 30 juin 1977, la tranche restante fait alors l'objet d'un nouveau plan d'aménagement de zone, tandis que les habitants s'installent dans les tours de la SCIC.

La SEM confie aux frères Yves et Luc Euvremer, tous deux architectes, l'étude de la partie ouest. Le programme à exécuter n'est pas négligeable : il comprend 403 logements et 800 mètres carrés d'équipements, comptant notamment un centre culturel. Définitif en 1978, le plan d'ensemble présente une complète rupture formelle et morphologique avec le projet initial. En lieu et place des dix tours envisagées, on opte pour un plan-masse asymétrique qui comprend deux immeubles de logements, respectivement baptisés Brassens et Desnos. Le premier édifice est confié aux frères Euvremer auxquels on adjoint un architecte d'opération, Jeronimo Padron-Lopez, pour réaliser le second.

---

<sup>9</sup> « Note d'information de la Sodédât 93 aux résidents sarcellois voisins », 5 juin 1979, Archives Communales, 965 W 10-4.

<sup>10</sup> Marie-Hélène Bacqué et Sylvie Fol, *Le devenir des banlieues rouges*, Paris, Montréal, L'Harmattan, (Habitat et sociétés), 1997, p. 73.

## II. « DE BEAUX QUARTIERS EN SEINE-SAINT-DENIS »<sup>11</sup>

L'immeuble Brassens s'articule autour d'une place du même nom, inscrite à l'intersection des circulations principales Est-Ouest et Nord-Sud. Cet immeuble abrite 203 logements, réalisés pour le compte du Logement Familial du Bassin Parisien (LFBP), tous sur le mode de la location. De part et d'autre de la place Brassens, des corps de bâtiment se déploient librement, dans des directions divergentes. Les façades se développent en forme pyramidale sur trois à sept niveaux. Grâce à une trame triangulaire (de 90 à 130 degrés), les étages se superposent en gradins, offrant des duplex ou des triplex. Les différences de charge sont soutenues par des poteaux supportant des dalles qui permettent l'agencement en biais des cellules d'habitation. L'édifice présente également des terrasses plantées, offrant jusqu'à 80 mètres carrés d'espace extérieur par logement. L'ambition est de dégager plusieurs petits espaces de convivialité pour favoriser l'appropriation active des lieux, en opposition délibérée avec le *zoning* du précédent plan-masse afin « que les bâtiments et les cheminements constituent un quartier de ville »<sup>12</sup>. L'immeuble Brassens est exécuté en béton brut, en large partie teinté de rose dans la masse. Les contrastes polychromiques et le jeu de modénatures acérées lui confèrent une forte matérialité.

À ce premier ensemble de forme longitudinale, vient s'adosser, sur le flanc nord, le second immeuble, étudié par l'architecte Jeronimo Padron-Lopez à partir de 1979. L'ensemble Desnos comporte deux corps de bâtiments ouvrant chacun sur des patios plantés. Ces deux ailes sont distribuées par une grande halle nommée séjour urbain, sorte de passage couvert végétalisé qui comporte de nombreuses coursives et forme le morceau de bravoure de l'édifice. Certains de ses motifs (coursives, cour intérieure couverte d'une verrière) évoquent la naissance du logement ouvrier ; on pense en particulier au Familistère de Guise. La verrière centrale contraste avec les parois exécutées en béton brut, cher à Jean Renaudie, avec qui les architectes pierrefittois ont collaboré. Entre autres hommages à ses réalisations, on retrouve, à Desnos comme à Brassens, une superstructure pyramidée, une utilisation de la trame diagonale, une réédition des triplex ou duplex ou encore de nombreuses terrasses plantées. Certaines de ces dispositions (le jardin attenant propice à la vie collective, les balustres en moucharabieh, la

---

<sup>11</sup> Jean-Pierre Lefebvre, *Banlieue 93*, Paris, Messidor/Sodédat 93, 1989.

<sup>12</sup> « Compte-rendu de la réunion du 28 juillet 1978 », Archives communales, 965 W 311-1.

végétation des terrasses, les volumes pyramidaux, les duplex et triplex pour imiter la maison individuelle) revendiquent un retour à une architecture vernaculaire et à des références extra-européennes. Ces prestations constituent également la marque de fabrique de la Sodédât.

Cette seconde et dernière parcelle de la ZAC vient toutefois s'implanter sur un site plus exigu, avec pour lourd inconvénient d'être situé au bord du talus de la très passante RN1. Pour y palier, on implante un nouveau corps de bâtiment, dénommé « bâtiment écran » qui modifie une nouvelle fois le plan d'aménagement de zone en 1984, alors que les 203 logements de la place Brassens ont été livrés l'année précédente<sup>13</sup>. Le long de la RN1, l'agencement des volumes permet de constituer une barrière contre les nuisances sonores, étudiée en liaison avec deux acousticiens et avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment afin d'éviter un surcoût dû à l'emploi de doubles fenêtres ou de murs anti-bruit<sup>14</sup>. L'adaptation au site et les innovations typologiques (patio, séjour urbain, bâtiment-écran) sont alors largement remarquées par la presse spécialisée<sup>15</sup>. L'opération est également primée par le Plan Construction du Ministère pour sa qualité architecturale<sup>16</sup>. Pourtant, l'achèvement de la seconde tranche se fait au forceps et l'aide financière du Plan Construction ne suffit, loin s'en faut, à garantir l'avenir du projet.

### III. UNE RÉCEPTION EN DEMI-TEINTE

Dès 1984, la question de la viabilité financière de l'opération est clairement posée, alors que 40 logements demeurent vacants dans l'ensemble Brassens fraîchement livré. Dès 1985, l'office gestionnaire de l'ensemble Desnos, La Campinoise d'Habitation

---

<sup>13</sup> Sodédât, « Historique de la ZAC des Poètes », 1984, Archives communales, 965 W 311-2.

<sup>14</sup> Jeronimo Padron-Lopez, « Musicaliser l'espace. La ZAC du Barrage », dans Collectif, *Jeu, Son, Espace*, (Actes du colloque, Versailles, 19-21 novembre 1986), Paris, Centre National d'Action Musicale/Laboratoire acoustique-musique urbaine, 1988, p. 45.

<sup>15</sup> Pierre Mariétan, « Rue Couverte. L'oreille orientable », *Urbanisme*, n° 206, Mars 1985, p. 84-85 et Hilda Maitino et Arnaud Sompairac, *Expérimentations. Formes urbaines et habitat social : 120 réalisations expérimentales du Plan Construction et Habitat (1978-1984)*, Paris, ministère de l'Équipement, du Logement, de l'Aménagement du Territoire et des Transports, 1984.

<sup>16</sup> *Ibid.*



voit d'un mauvais œil les changements survenus dans l'aménagement du site et se retire du programme de Desnos<sup>17</sup>. En substitution de celle-ci, l'aménageur Sodédât, endosse de façon inédite la gestion des logements au titre d'office HLM, avant que le patrimoine ne soit finalement repris par l'Office Départemental<sup>18</sup>.

Le problème porte sur le financement de ces 218 logements qui bénéficient d'un prêt locatif aidé (PLA) pour lequel la DDE rechigne à verser le financement, bien qu'elle « s'était engagée à financer sans discontinuité la seconde tranche dès achèvement de la première »<sup>19</sup>. Pour obtenir ces 40 millions de francs, des requêtes se multiplient de toutes parts, tandis que la Sodédât essuie un blocage similaire pour l'opération Basilique à Saint-Denis, conduite par Renée Gailhoustet, où un îlot de 200 logements est retardé<sup>20</sup>. La situation devient franchement critique : « Dès lors les difficultés se sont multipliées, les retards sur la date de livraison de logements se sont accumulés, des subventions promises [...] ont été supprimées déséquilibrant le compte d'investissement »<sup>21</sup>. Entre 1986 et 1995, six garanties d'emprunt sont réalisées par la SEM pour « complément » du financement des travaux de construction du programme Desnos<sup>22</sup>. L'achèvement du chantier connaît de « nombreux mois de retard provoquant un déficit d'exploitation qui vient s'ajouter au déficit déjà signalé »<sup>23</sup>, déplore Jean-Pierre Lefebvre, le directeur général de la Sodédât.

Entre temps, le chantier Desnos, qui s'étale sur près de dix années, est régulièrement vandalisé : « les entreprises sous-traitantes quittant le chantier où tout disparaissait au fur et à mesure que les installations avançaient : WC, éviers, chauffe-eau, etc. »<sup>24</sup>. Les rapports entre la municipalité et la maîtrise

---

<sup>17</sup> Lettre de La Campinoise à D. Bioton, 5 mars 1985, Archives communales, 965 W 311-2.

<sup>18</sup> Sodédât, « Réalisation du projet de l'architecte J. Padron-Lopez », 6 novembre 1984, Archives communales, 965 W 311-2.

<sup>19</sup> Lettre de D. Bioton au Préfet, 3 septembre 1987, Archives communales, 965 W 311-2.

<sup>20</sup> Lettre du Député François Asensi au Préfet, 12 novembre 1985, Archives communales, 965 W 311-2 et Yves Bordenave, « Les HLM mis en panne », L'Humanité, 11 juillet 1987.

<sup>21</sup> Sodédât, « Opération Desnos-Historique », [1992 ?], Archives personnelles de J.-P. Lefebvre.

<sup>22</sup> « ZAC du Barrage secteur Est : chronologie des actes administratifs », doc. cité.

<sup>23</sup> Sodédât, « Opération Desnos-Historique », doc. cité.

<sup>24</sup> J.-P. Lefebvre, « Note confidentielle sur les problèmes de trésorerie : opération SODEDAT à Pierrefitte », [1992 ?], Archives personnelles de J.-P.

d'ouvrage deviennent acrimonieux : « une collaboration qui n'a jamais pu s'instaurer véritablement entre la Sodédat et la ville de Pierrefitte, et même qui s'est dégradée au fil du temps »<sup>25</sup>. En 1991, la situation s'aggrave encore : le directeur de la SEM signale que la Ville et l'Office doivent 46,5 millions de francs sur l'opération, tandis que la commercialisation des logements, lancée dans la foulée, ne se fait que difficilement<sup>26</sup>. La Sodédat met 500 000 francs de fonds propres pour en « accélérer l'achèvement correct »<sup>27</sup>. En 1993, le maire Daniel Bioton est convoqué à la Chambre des comptes<sup>28</sup>.

Pour parer au plus pressé, l'achèvement des travaux se fait avec des moyens de fortune. Les moins-values et les solutions de remplacement sont lourdes de conséquences : ainsi, les logements de la RN1 ne bénéficient pas du travail de remblai prévu. Les baies ainsi que les terrasses côté RN1 se trouvent ainsi trop profondément enfoncées dans le talus, devenant sujettes aux infiltrations.

Durant ce temps, la réception de cet ensemble architectural de la part des habitants, usagers, acteurs de la maîtrise d'ouvrage, professionnels de la ville ou riverains, est chahutée. Conçus dès 1978, Desnos et Brassens apparaissent à leur livraison définitive, en 1995, comme une opération tardive. Au regard du renouvellement des propositions dans le domaine du logement social, le style renaudien ne constitue plus véritablement à cette époque une avant-garde. En Seine-Saint-Denis par exemple, Jean Nouvel réalise à la même époque à Saint-Ouen un de ses premiers édifices (1983-1987), avec bardage métallique et coursives.

Surtout, le parti esthétique de ces réalisations n'est pas compris. En cause, les architectes à qui l'on demande « s'ils s'engageraient à vivre dans leur création »<sup>29</sup>. L'originalité est dès lors ressentie comme une aberration : c'est ainsi tout un projet architectural qui est décrié, qualifié de « n'importe quoi » et

---

Lefebvre et *Id.*, Une expérience d'écologie urbaine, Paris, Le Linteau, 1999, p. 98.

<sup>25</sup> Lettre de D. Bioton à J.-P. Lefebvre, 9 décembre 1993, Archives personnelles de J.-P. Lefebvre. Et, réciproquement : « [le maire] trouva habile de ne plus rien payer, et, plutôt que d'inscrire les sommes à son budget, de nous prendre comme tête de turc, jusque dans la presse "bourgeoise" » (J.-P. Lefebvre, *op. cit.*, 1999, p. 96).

<sup>26</sup> Sodédat, « Compte-rendu de réunion », 2 octobre 1991, Archives personnelles de J.-P. Lefebvre.

<sup>27</sup> *Id.*, « Note confidentielle... », doc. cité.

<sup>28</sup> Lettre de D. Bioton à J.-P. Lefebvre, doc. cité.

<sup>29</sup> Laurent Aragnouet, « Franchise postale », *L'Humanité*, 25 juin 2005.

« d'hérésie »<sup>30</sup>. En raison des attermolements gestionnaires, la dévalorisation symbolique devient puissante dans cet ensemble de logements collectifs. Malgré de nombreuses mesures d'accompagnement social, mises en œuvre dans le cadre d'institutionnalisation progressive de la politique de la ville, le projet initial de la Sodédat de faire des « Beaux quartiers en Seine-Saint-Denis » est mis à rude épreuve. Un gouffre se crée entre la réception positive dans le milieu professionnel et la réception décevante chez les usagers et riverains. À titre d'exemple, les habitants du grand ensemble de Sarcelles, eux-mêmes longtemps pointés du doigt par leurs voisins, s'inquiètent de voir ces nouveaux immeubles sortir de terre péniblement.

#### IV. LES TERMES DU DÉBAT PATRIMONIAL

Lorsqu'est créée l'Agence de la Rénovation Urbaine (ANRU) en 2003, le quartier des Poètes fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain. La procédure de démolition-reconstruction concerne exclusivement les bâtiments de Brassens et Desnos, au contraire des tours voisines qui sont épargnées. Au tournant des années 2000, le Grand Projet de Ville avait déjà envisagé la destruction des deux immeubles édifiés par Euvremer et Padron-Lopez.

Dès qu'il est annoncé publiquement, le projet de démolition suscite une émotion et une mobilisation du milieu professionnel. Cette frange du monde de l'architecture se regroupe au sein d'un « comité de défense » et cherche à se faire entendre au moyen de pétitions, adressées successivement au ministère de la Cohésion sociale, à la Communauté d'agglomération et au préfet. Le comité est constitué de personnalités de la profession : aussi bien des personnes impliquées dans le chantier de Pierrefitte (les frères Euvremer, Jeronimo Padron-Lopez, Jean-Pierre Lefebvre), que des architectes de diverses influences (Ricardo Porro, Francis Gausse) ou encore des praticiens qui s'illustrent par leur réflexion sur le patrimoine du xx<sup>e</sup> siècle, comme Anne Lacaton et Philippe Vassal. Jean-Pierre Lefebvre, les frères Euvremer, Renée Gailhoustet -ancienne collaboratrice et compagne de Renaudie- et l'architecte Édith Girard en forment le nucléus. Les défenseurs des Poètes mettent principalement en avant les qualités plastiques et esthétiques des réalisations. Les édifices

---

<sup>30</sup> Carole Guechi, « Cité Desnos : ils vivent au milieu d'un chantier », Le Parisien, 26 octobre 1991.

sont défendus au titre d'œuvres à part entière : on insiste sur le caractère expérimental de la démarche architecturale et la singularité typologique du séjour urbain et du bâtiment-écran. Renée Gailhoustet fait valoir qu'il s'agit d'« une utopie réalisée »<sup>31</sup>.

Si certains d'entre eux refusent de comparer le quartier des Poètes à « la énième barre de La Courneuve »<sup>32</sup>, d'autres récusent plus largement le principe de la démolition-reconstruction des édifices de logements sociaux. Au corps architectural se joignent des personnalités politiques, tels le sénateur Yves Dauge, des enseignants et des plasticiens. Tous s'accordent pour contester le manque de solutions durables pour reconstruire et dénoncer ce qu'ils estiment être une gestion inconséquente des deniers publics. Comme pour l'ensemble de Jean Renaudie à Villetaneuse, voué à la démolition dans le cadre de l'ANRU et qui fit l'objet d'un sauvetage *in extremis*, les signataires réclament une intervention des pouvoirs publics, en particulier de la rue de Valois<sup>33</sup>.

La mobilisation va progressivement étendre ses formes d'expression (pétitions, articles, débats, émission). Le 15 février 2006, François Chaslin consacre son émission *Métropolitains* de France Culture à la polémique soulevée par le projet de démolition-reconstruction de Pierrefitte et de la sauvegarde de Villetaneuse ; Renée Gailhoustet et les frères Euvremer y sont conviés. En 2006, une exposition sur l'opération de Desnos, mettant particulièrement l'accent sur le Séjour urbain et le bâtiment-écran, est présentée à l'ENSA Paris La Villette. Parallèlement, dans le cadre de l'exposition « Archipeinture » organisée par le Plateau (Fonds régional d'art contemporain d'Ile-de-France), le peintre Yves Bélorgey -également signataire de la pétition- présente deux toiles d'un style hyperréaliste dépeignant le bâtiment Desnos. Dans *Séjour urbain de l'ensemble Desnos* (diptyque, huile sur toile) et *Desnos, vue du patio* (huile sur toile), l'artiste n'omet pas de souligner les signes de vieillissement prématuré du bâtiment causés par les défauts d'entretien<sup>34</sup>. Aux signataires, s'ajoutent un certain nombre de

---

<sup>31</sup> Cité par Sibylle Vincendon, « HLM, rénover l'innovant », Libération, 17 décembre 2005.

<sup>32</sup> *Ibid.*

<sup>33</sup> Cyril Poy, « Crise du logement. À Villetaneuse, la cité Renaudie en sursis », L'Humanité, 31 janvier 2004.

<sup>34</sup> Exposition « Lieux de musique/ Musique du lieu », École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-La Villette, 2-17 mars 2006 et « Archipeinture », Le Plateau, 16 mars-21 mai 2006.

personnalités de l'architecture qui se penchent, d'une manière ou d'une autre, sur ce dossier, comme François Barré, ancien directeur de l'architecture et du patrimoine au ministère de la Culture : « Le quartier des Poètes à Pierrefitte-sur-Seine, de Jeronimo Padron Lopez et de Luc et Yves Euvremer, est également menacé. La Cité des Étoiles de Jean Renaudie, à Givors, le fut il y a peu. Il est intéressant de noter, d'ailleurs, que dans deux des exemples que je viens de nommer, il s'agit de Jean Renaudie ou de disciples de Renaudie ou de Renée Gailhoustet, et que la mise en cause de ce type d'architecture, que vous connaissez, est quelque chose de significatif parce que justement l'architecture de Renaudie ne fabrique pas des objets »<sup>35</sup>.

## V. DES ARCHITECTES POUR UN FEUILLETON JUDICIAIRE

En dépit de cette agit-prop, le projet de démolition-reconstruction est finalement approuvé en 2007, pour un coût de 150 millions d'euros, dont 63 millions financés par l'ANRU<sup>36</sup>. Parmi les deux permis de démolir concernant les bâtiments des frères Euvremer et de Padron-Lopez, celui de Desnos est, en 2009, le premier acté<sup>37</sup>.

Entre-temps, une action est engagée par l'association internationale pour la Documentation et Conservation des édifices et sites du Mouvement Moderne (DoCoMoMo). Cette ONG fédère « des personnes d'horizons variés : historiens, architectes, étudiants, enseignants, professionnels du patrimoine, citoyens, toute personne animée par son engagement pour la valorisation et la protection de l'architecture du xx<sup>e</sup> siècle (Mouvement Moderne), ceci dans le cadre d'un réseau international de compétences »<sup>38</sup>.

La section française se saisit du dossier au nom de la valeur patrimoniale et du droit d'auteur en architecture. L'association

---

<sup>35</sup> François Barré, « Architecture du xx<sup>e</sup> et politiques patrimoniales publiques », Architectures et patrimoines du xx<sup>e</sup> siècle, de l'indifférence à la reconnaissance, (Actes du colloque), Saint-Nazaire, 9-10 novembre 2006, p. 23.

<sup>36</sup> Grégoire Allix, « Table rase pour deux expériences d'architecture sociale », Le Monde, 20 janvier 2008.

<sup>37</sup> Permis de démolir du bâtiment Desnos, délivrés le 27 avril 2009 et le 3 juin 2009 à l'OPH Plaine Commune Habitat, consultés en mairie de Pierrefitte-sur-Seine en 2010.

<sup>38</sup> « Compte-rendu de la réunion Projets subventions », 20 janvier 2010, Archives Docomomo France.

alerte le Ministère de la Culture, en s'appuyant sur une nouvelle pétition, étoffée des signatures de son réseau relationnel. Des personnalités de renom adressent des lettres de soutien à l'association. Ainsi, Jean Nouvel, affirme que : « la décision de démolir la cité des Poètes [lui] paraît tout à fait contraire au développement durable qui doit présider au projet du Grand Paris et au Grenelle de l'environnement ». Comme d'autres, il vient « sout[enir] Docomomo France dans son action auprès des administrations et de l'État pour obtenir de réhabiliter cet ensemble architectural et urbain de qualité, et en tout premier lieu, d'annuler les permis de démolir qui le frappent »<sup>39</sup>. Anne Lacaton, de l'agence Lacaton et Vassal, lauréat du Grand Prix National de l'Architecture 2008, estime quant à elle qu'« il y a un vrai savoir-faire dans ces bâtiments... C'est un gâchis énorme, un gâchis financier [...] c'est une aberration totale »<sup>40</sup>. Au printemps 2009, en partenariat avec l'association Les Promenades urbaines et afin de sensibiliser un large public, une visite du site est organisée par DoCoMoMo, faisant intervenir des praticiens -tels Yves Euvremet et Jean-Pierre Lefebvre- et des spécialistes de l'architecture<sup>41</sup>. L'action de Docomomo France est relayée dans la presse spécialisée et généraliste<sup>42</sup>.

Déjà en 2008, la question du procès était soulevée : « M. Lefebvre menace de porter l'affaire en justice, au nom de la propriété artistique des architectes »<sup>43</sup>. Au printemps 2009, la délivrance du permis de démolir de Desnos incite l'architecte Padron-Lopez à solliciter des recours gracieux<sup>44</sup>. Cette requête étant rejetée par le maire (le 24 août 2009), l'association va alors appuyer la démarche de l'architecte, en lançant à ses côtés une procédure, passant d'un rôle de lanceur d'alerte à celui de soutien juridique. Fin 2009, Docomomo France saisit le Tribunal administratif de Montreuil en référé.

---

<sup>39</sup> Lettre de Jean Nouvel à Agnès Cailliau, présidente de Docomomo France, 11 novembre 2009, Archives Docomomo France.

<sup>40</sup> Cité dans A. Cailliau, « Arrêt des bulldozers à Pierrefitte (93) par décision du Tribunal administratif », Communiqué de presse, 30 novembre 2009, Archives Docomomo France.

<sup>41</sup> Promenade urbaine du 17 mai 2009. Consulté en 2010 sur la page : [http://www.tourisme93.com/document.php?pagendx=1035&engine\\_zoom=A-CHI00000018X](http://www.tourisme93.com/document.php?pagendx=1035&engine_zoom=A-CHI00000018X)

<sup>42</sup> Caroline Taix, « Architectes contre résidents : la démolition d'une cité du 93 fait débat », Le Point, 1er Février 2009 et « Architecture group Docomomo stops demolition of Cité des Poètes ghetto », The Times, 8 Février 2010.

<sup>43</sup> G. Allix, art. cité.

<sup>44</sup> Cabinet Hélians, « Mémoire en réponse pour l'audience du 25 novembre 2009 », Tribunal administratif de Montreuil, requête n° 0912965, 2009, Archives Docomomo France.

Dans l'attente du jugement, l'association formule une demande de protection au titre des Monuments historiques auprès du Ministre de la Culture. Si la Direction Générale des Patrimoines consent à recevoir la section française et concède que « pour le Ministère de la Culture, ces logements ont vingt ans d'avance sur les préoccupations actuelles de l'environnement, à l'avant-garde d'un habitat vert et durable »<sup>45</sup>, cette demande de classement -restée lettre morte- a surtout pour enjeu de bloquer le permis de démolir.

La première audience a lieu le 25 novembre 2009, pour l'association Docomomo France, conjointement à Jeronimo Padron-Lopez, ainsi que deux habitants du quartier, avec pour enjeu d'annuler la démolition programmée de Desnos. Le mémoire verse au dossier la pétition de 800 habitants du quartier, tous opposés à la disparition de l'immeuble.

La commune ne conteste pas la procédure de classement adressée au ministre, pas plus que les propos contenus dans les nombreux témoignages communiqués par les requérants et émanant d'architectes renommés ou proches des praticiens pierrefittois, comme Iwona Buckowska et Serge Renaudie. Devant la difficulté de statuer sur le fond, les vices de forme relevés dans le permis de démolir -*a priori* secondaire dans ce débat- forment l'argument massue des requérants. Les panneaux d'affichage installés devant le site sont en première ligne : une démolition indiquée comme « partielle », pour 21 logements au lieu de 100, sur une superficie de 998 mètres carrés au lieu d'une superficie de 8793 mètres carrés, le tout sur un panneau à plus de dix mètres du sol, non conforme car illisible. La stratégie du cabinet d'avocats repose en effet sur la dénonciation de la complète « mauvaise foi » de la collectivité territoriale<sup>46</sup>. Sans se prononcer sur ces points, la ville de Pierrefitte argue quant à elle d'une « urgence » à démolir compte-tenu d'un projet de gymnase en cours qui justifie la libération rapide du sol à l'emplacement de l'immeuble de Desnos.

Cadastré à l'appui, il est rapidement démontré par Docomomo que le terrain concerné pour la réalisation du gymnase ne se situe pas sur l'emprise de Desnos mais « précisément dans un endroit dépourvu de toute construction ». Les requérants déplorent qu'on cherche à entretenir « une véritable confusion » et réclament une

---

<sup>45</sup> « Arrêt des bulldozers... », doc. cité.

<sup>46</sup> Cabinet Hélians, « Mémoire en réponse pour l'audience du 25 novembre 2009 », doc. cité.

indemnité de 3000 euros<sup>47</sup>. Dans son ordonnance du 27 novembre 2009, le juge des référés pointe également l'« imprécision » du permis de démolir<sup>48</sup>. En conséquence, il ordonne de stopper l'exécution du permis de démolir, tout en relevant l'intérêt architectural de l'œuvre. Dans la foulée, la presse -générale ou spécialisée- s'empare de cette affaire<sup>49</sup>.

La municipalité conteste la décision de justice et, au mépris du jugement rendu, exécute des démolitions sauvages sur la partie Desnos fin 2009. Le séjour urbain, partie emblématique de l'architecture de l'édifice, est le premier élément à partir en poussière. La municipalité fait déposer des tracts dans la boîte aux lettres des résidents qualifiant la requête de « prise d'otages »<sup>50</sup>.

Le second mémoire des avocats de Docomomo justifie alors « l'intérêt à agir » de Padron-Lopez : « [L'architecte] a bien un droit de propriété intellectuelle sur son œuvre garanti par la Déclaration des Droits de l'Homme selon laquelle chacun a le “droit à la protection de ses intérêts moraux et matériels découlant de toute production scientifique, littéraire ou artistique dont il est l'auteur” »<sup>51</sup>. Par ailleurs, il est rappelé que le droit de propriété intellectuelle est un élément du droit de propriété de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen (garanti par l'article 17) : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé. » S'ajoute à cela le protocole additionnel de la convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des libertés fondamentales qui prévoit justement dans son article premier que « la protection et la propriété de toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international ». Dans son arrêt du 11 octobre 2005, la Cour européenne des Droits de l'Homme reconnaît également que « La propriété intellectuelle en tant que telle bénéficie de la protection de l'article 1<sup>er</sup> de la Convention Européenne des Droits de

---

<sup>47</sup> *Id.*, « Mémoire complémentaire n° 2 », Tribunal administratif de Montreuil, requête n° 0913260-2, non daté, 2009, p. 2. Archives Docomomo France.

<sup>48</sup> S.-L. Formery, « Ordonnance n°0912965 », 27 novembre 2009, Archives de Docomomo France.

<sup>49</sup> Christophe Catsaros, « Les poètes réduits au silence ? », *D'A*, Fév. 2010, n°188, p. 20 et Élodie Soulié « Le Chantier de la cité des Poètes suspendu », 1<sup>er</sup> décembre 2009, *Le Parisien*, Édition 93.

<sup>50</sup> Cabinet Hélians, « Mémoire complémentaire n° 2 », doc. cité.

<sup>51</sup> Les articles de lois cités dans ce paragraphe sont empruntés à Cabinet Hélians, *Ibid.*



l'Homme ».

Le cabinet d'avocats relève donc que « le projet de démolition de la cité Robert Desnos constitue incontestablement une atteinte au droit de propriété intellectuelle de Monsieur Jeronimo Padron-Lopez ». Enfin, on note que « toute référence à des jurisprudences [...] ne statuant pas au visa de la Convention européenne des Droits de l'Homme et de ses protocoles additionnels » est inopérante ; le jugement ne peut donc se fonder sur l'affaire de 1994 concernant l'implantation d'un restaurant sur le toit-terrasse du théâtre des Champs-Élysées d'Auguste Perret, passée en Conseil d'État, et dont le jugement était devenu caduque à la suite de la Convention européenne<sup>52</sup>.

Finalement, le jugement rendu à l'issue de la seconde audience début 2010, stipule que « l'ambiguïté » quant aux emprises à démolir n'est pas « de nature à empêcher » le maire de Pierrefitte d'y procéder<sup>53</sup>. Mieux, le Tribunal administratif procède à une analyse de fond des qualités architecturales de l'immeuble, justifiant ou non sa protection. Le tribunal reconnaît ainsi que « la conception de la cité Desnos, qui s'inscrivait dans le mouvement de l'architecture proliférante [...] dans le souci de promouvoir un logement social aux dimensions humaines, était en outre à l'avant-garde d'un mouvement plus récent, tendant à prendre en compte les impératifs de développement durable en architecture »<sup>54</sup>. Sur le fond, ce jugement apporte une lecture très spécifique des valeurs architecturales, avec pour critère central, la capacité à remplir les « objectifs » initiaux. Le jugement rendu considère en effet que « la réalisation de cet ensemble immobilier, si ce n'est sa conception même, n'a pas atteint les objectifs poursuivis par son concepteur en matière d'écologie et de qualité de vie de ses habitants ». Au terme de son analyse, le tribunal conteste « que l'ensemble dont la démolition est envisagée doit être regardé comme un symbole d'une période de l'histoire de l'architecture et ferait partie d'un patrimoine à protéger ou à mettre en valeur »<sup>55</sup>. Cette appréciation s'écarte d'ailleurs de celle émise en 2009 par le juge des référés et rejette les arguments de fond développés contre les deux permis de démolir.

---

<sup>52</sup> Conseil d'État, Section du Contentieux, 16 décembre 1994, Société immobilière du théâtre des Champs-Élysées, requête n° 119099, cité par Cabinet Hélians, *Ibid.*

<sup>53</sup> Lettre du Cabinet Hélians à Docomomo France [à la suite du jugement défavorable n° 0912619 et 0913260 du Tribunal administratif de Montreuil le 25 février 2010], 2010, Archives Docomomo France.

<sup>54</sup> Citation du jugement dans *Ibid.*

<sup>55</sup> *Ibid.*

Dans ces circonstances, les requérants sont tenus de rembourser à l'Office et à la Ville une partie des frais d'avocats et des dommages. Si, dans un premier temps, le cabinet d'avocat « dissuade d'envisager un appel », la section française de l'association saisit la Cour administrative d'appel de Versailles le 8 mai 2010 et demande l'annulation du précédent jugement, en réitérant que « le plan de masse général inexact » a induit en erreur « l'autorité administrative [qui] n'a pu exercer son pouvoir de contrôle, ni apprécier la portée exacte du projet »<sup>56</sup>.

Sur le fond, les requérants contestent que les immeubles des Poètes n'aient « pas atteint les objectifs poursuivis par le concepteur ». Qui plus est, Docomomo ne peut admettre que « l'intérêt architectural d'un immeuble s'apprécie indépendamment de sa "fonctionnalité" ». La deuxième Chambre, dans son jugement du 16 juillet 2012, estime au contraire que « le jugement attaqué n'est pas entaché d'irrégularité » et qu'en aucun cas, « les principes les plus élémentaires du droit administratif » -selon les termes de la requête au greffe- n'ont été bafoués. En effet, la Cour d'appel estime que « le tribunal n'a pas commis d'erreur de droit ni entaché son jugement d'une contradiction de motifs » dans son appréciation des valeurs architecturales de l'édifice. En s'inscrivant dans la lignée du précédent jugement, la Cour signale que si « le caractère original et l'intérêt architectural des bâtiments ne sont pas contestables, leur disparition n'est pas pour autant manifestement de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou des quartiers où ils sont situés ». Enfin, l'argumentaire « présenté dans les mêmes termes qu'en première instance et sans réelle critique du jugement » ne permet de le réviser. Sans réels nouveaux arguments juridiques vis-à-vis des motifs adoptés par les premiers juges, la demande est définitivement déboutée et, dans la foulée, est donné acte de son désistement.

Lorsqu'elle jette l'éponge en 2012, la section française de l'association Docomomo France, constituée exclusivement de bénévoles, est acculée sur le plan financier. Le comité de défense s'est, quant à lui, dissolu. À l'issue de ce combat de longue haleine, aucune autre forme de contestation n'a plus été formulée et, c'est finalement dans le silence de la profession, que les engins de chantier ont, depuis lors, fait table rase des ensembles Desnos et Brassens.

---

<sup>56</sup> Les citations de l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Versailles en date du 8 mai 2010 sont tirées de <http://www.juricaf.org/arrêt/FRANCE-COURADMINISTRATIVEDAPPELDEVERSAILLES-20120716-10VE01471>, consulté en 2013.

La notion de droit d'auteur révèle les difficultés du statut artistique de la discipline architecturale. Au rang des arts, l'architecture se distingue pour une part par l'échelle de ses objets et, d'évidence, demeure un cadre matériel, malgré la valeur esthétique et formelle des réalisations. Conçu par l'architecte mais voulu par autrui et géré par un tiers, l'édifice peut se transformer en une succession de hiatus et de contradictions. Œuvre de commande par excellence, le logement social est dépendant d'une histoire administrative, où les bailleurs, les maîtres d'ouvrage, les élus, les usagers occupent une place prédominante, rendant difficile la notion d'appartenance personnelle et intellectuelle<sup>57</sup>.

Ici, les architectes ont répondu à un programme important et valorisé, validé par tous les rouages de l'administration, pour lequel on leur a demandé de faire preuve d'un travail de création et qui se retrouve pourtant déprécié. Dans le cadre du renouvellement urbain, les architectes contemporains se trouvent ainsi dans une position singulière ; la pratique accélérée de la démolition met fin à la perception de l'ouvrage bâti comme objet de pérennité. Face à ces disparitions prématurées, si la légitimité des architectes est remise en cause, on peut envisager que le droit d'auteur devienne une préoccupation majeure pour nombre d'architectes.

En attendant, l'élargissement de la notion de patrimoine -qui gagne indéniablement des typologies comme celles du logement collectif, incontournable dans l'histoire urbaine du XX<sup>e</sup> siècle- a montré que la légitimation d'un édifice et sa réappropriation peut passer par les habitants, par les élus, par les professionnels de l'aménagement urbain, parfois en s'appuyant sur des labellisations au titre du « Patrimoine xx<sup>e</sup> siècle ». D'une certaine façon, le travail de divulgation, de pédagogie, d'apprentissage collectif, sur bien des édifices, en lien avec les habitants, porte -pour l'instant- davantage ses fruits, par le changement concret du regard porté sur l'architecture, que la procédure juridique. La montée des marches du Palais demeurant un pis-aller, le recours au Tribunal administratif n'a pu combler un travail d'appropriation, de compréhension, dans la mémoire collective, sur le terrain et auprès des usagers.

---

<sup>57</sup> Collectif, « Effacer, conserver, transformer, valoriser. Le renouvellement urbain face à la patrimonialisation », Les Annales de la recherche urbaine, n°97, janvier 2005, p. 26.