



HAL
open science

La patrimonialisation du logement social, observatoire de l'omnipatrimonialisation fragile

Geraldine Djament

► **To cite this version:**

Geraldine Djament. La patrimonialisation du logement social, observatoire de l'omnipatrimonialisation fragile. Les Cahiers de la recherche architecturale, urbaine et paysagère, 2020, 8, 10.4000/craup.4776 . hal-03442038

HAL Id: hal-03442038

<https://hal.science/hal-03442038>

Submitted on 22 Nov 2021

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.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0
International License

La patrimonialisation du logement social, observatoire de l'omnipatrimonialisation fragile

Le cas de Plaine Commune

*Observing the Delicate Omni-Heritagization Paradigm in The Heritagization of
Social Housing: The case of the Plaine Commune, in the northern Parisian
suburbs*

Géraldine Djament



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/craup/4776>

DOI : 10.4000/craup.4776

ISSN : 2606-7498

Éditeur

Ministère de la Culture

Référence électronique

Géraldine Djament, « La patrimonialisation du logement social, observatoire de
l'omnipatrimonialisation fragile », *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère* [En
ligne], 8 | 2020, mis en ligne le 05 novembre 2020, consulté le 12 novembre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/craup/4776> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/craup.4776>

Ce document a été généré automatiquement le 12 novembre 2020.



Les Cahiers de la recherche architecturale, urbaine et paysagère sont mis à disposition selon les termes
de la Licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 3.0
France.

La patrimonialisation du logement social, observatoire de l'omnipatrimonialisation fragile

Le cas de Plaine Commune

Observing the Delicate Omni-Heritagization Paradigm in The Heritagization of Social Housing: The case of the Plaine Commune, in the northern Parisian suburbs

Géraldine Djament

Introduction

- 1 Habiter le patrimoine constitue une problématique le plus souvent appliquée à des quartiers préindustriels. La patrimonialisation et le logement social forment deux champs d'étude traditionnellement disjoints. Le logement social, inventé à la fin du XIX^e siècle par une « nébuleuse réformatrice¹ » puis construit par le socialisme ou le communisme municipal et/ou par l'État pour loger le peuple², se développe en dehors des logiques de patrimonialisation. Dans le paradigme des monuments historiques, le logement social, alors en cours de construction, ne peut pas faire patrimoine. Après la Seconde Guerre mondiale, une production massive de logement social gagne les périphéries urbaines, tandis que la patrimonialisation de l'urbain s'étend aux quartiers anciens des centres-villes. Ce n'est qu'à partir de la fin du XX^e siècle, avec les mutations de la patrimonialisation et du logement social, que l'on commence à envisager l'entrée de certains logements sociaux dans le champ patrimonial.
- 2 Sujet pionnier voire paradoxal interrogeant l'ère du tout patrimoine (tant dans l'imaginaire collectif les deux thématiques restent disjointes), la patrimonialisation du logement social soulève trois grandes séries de questions :
- 3 - Définition patrimoniale : le logement social peut-il faire patrimoine ?
- Construction de la valeur patrimoniale : qu'est ce qui fait patrimoine dans le logement

social ? Trois types d'argumentaires, architectural, historique et/ou social, sont convoqués. Les deux premiers étant désormais bien connus, nous insisterons sur le troisième.

- Fonction sociale de la patrimonialisation : pour qui et pour quoi le logement social fait-il patrimoine ?

- 4 Après de premières études à l'échelle française³, dans les agglomérations parisiennes⁴ et nantaises⁵, lyonnaises⁶ ou stéphanoises⁷, à l'heure du nouveau programme de renouvellement urbain (2014-2024), nous réinterrogeons, au-delà des approches institutionnelles et/ou architecturales, comment le logement social modifie la patrimonialisation et réciproquement.
- 5 Loin de constituer une question patrimoniale sectorielle, la valorisation du logement social⁸ interroge le paradigme contemporain de l'omnipatrimonialisation fragile (Gravari-Barbas, 2014).
- 6 Nous aborderons la patrimonialisation, dans une perspective constructiviste et transversale, à l'aide des outils théoriques suivants :
- 7 La patrimonialisation du logement social pose des problèmes épistémologiques relatifs à la théorie du patrimoine. Observatoire du nouveau régime patrimonial, elle suggère deux hypothèses :
- 8 - La coexistence en son sein de différents paradigmes patrimoniaux, dont certains relèvent d'une alternative patrimoniale, d'un patrimoine populaire et/ou quotidien.
- Le dépassement de la typologie dichotomique des processus de patrimonialisation proposée par M. Rautenberg⁹, qui distingue la patrimonialisation par désignation (institutionnelle) et la patrimonialisation par appropriation, conçue dans le cadre du paradigme du patrimoine ethnologique.
- 9 La patrimonialisation interroge également les politiques du logement, conduisant à formuler deux hypothèses complémentaires :
- 10 - Le logement social contemporain n'est pas seulement touché par une remise en cause néolibérale¹⁰, mais aussi par des logiques de revalorisation¹¹.
- Dans certains cas, une réactualisation du modèle généraliste du logement social¹² permet une convergence entre défense de l'habitat social et patrimonialisation du logement social.
- 11 Pour étayer ces hypothèses, nous nous appuyons, sur la base d'un travail d'entretiens semi-directifs avec les acteurs de la patrimonialisation, du logement, de la rénovation urbaine et quelques habitants, sur le cas de Plaine Commune, intercommunalité créée au début des années 2000 en banlieue nord de Paris regroupant aujourd'hui 400 000 habitants dans 9 communes¹³. Ce territoire, foyer historique¹⁴ et haut lieu du logement social¹⁵, présente différentes expériences de patrimonialisation ainsi qu'une politique intégrant cette nouvelle typologie patrimoniale.

Le logement social, observatoire d'une diversification des processus de patrimonialisation

La patrimonialisation du logement social, observatoire de l'omnipatrimonialisation fragile

La patrimonialisation de logements sociaux, typique d'un paradigme omnipatrimonial

- 12 La patrimonialisation récente de logements sociaux est rendue pensable et possible du fait d'un changement de logique patrimoniale. Elle s'inscrit dans les extensions chronologique, géographique, typologique et surtout conceptuelle de la notion de patrimoine¹⁶. Le patrimoine du logement social date au maximum d'un peu plus d'un siècle et se situe le plus souvent dans les périphéries urbaines. Ce « patrimoine du pauvre¹⁷ » constitue un nouveau type de patrimoine reconnu, fruit de la déhiérarchisation de la notion. Plus profondément, il témoigne du passage d'une logique de l'*unicum*, où seuls les monuments exceptionnels et anciens faisaient patrimoine, à une logique du *typicum*¹⁸, dans laquelle des bâtiments typiques d'une époque historique font patrimoine, voire du *totum*¹⁹, selon laquelle tout dans la ville peut potentiellement faire patrimoine.
- 13 En France, la « patrimonialisation par expertise » se révèle importante pour le logement social. Nous proposons de désigner ainsi une reconnaissance patrimoniale et une tentative de protection menée par des experts²⁰ en dehors des institutions patrimoniales. Souvent en décalage et en avance sur la patrimonialisation par désignation et *a fortiori* sur les pratiques courantes de renouvellement urbain, celle-ci s'est manifestée dès l'invention du patrimoine urbain²¹, puis lors de la patrimonialisation de quartiers anciens dans les années 1960, comme dans le cas des Halles²². À partir de la fin des années 1980²³ et surtout 1990²⁴, quelques architectes-urbanistes et historiens (de l'art) initient la reconnaissance du logement social, qui attire ensuite l'attention de la sociologie et de la géographie sociale. Ils soulignent la valeur et/ou l'originalité architecturale de certains logements sociaux et/ou la contribution du logement social à l'histoire de l'architecture voire à l'histoire²⁵.

La patrimonialisation du logement social par désignation partielle et fragile

- 14 À partir de la fin du XX^e siècle, la patrimonialisation par désignation, qui peut avoir un impact indirect sur le logement social via la protection des abords des monuments historiques²⁶, commence à protéger le logement social de la première moitié du XX^e siècle par les procédures classiques : classement ou inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, inscription au titre des sites, inscription comme zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).
- 15 Quant au logement social de la seconde moitié du XX^e siècle et notamment les grands ensembles, leur reconnaissance institutionnelle s'effectue le plus souvent via le label Patrimoine du XX^e siècle²⁷ créé en 1999 par le ministère de la Culture. Elle a suscité des débats. Une première liste de 40 ensembles (1945-1975) est labellisée en Île-de-France en 2008²⁸, suivant le modèle de l'étude menée par la DRAC de Provence-Alpes-Côte d'Azur sur les « ensembles et résidences à Marseille 1955-1975 ». Les résistances envers ce type de patrimoine nécessitent une modification de la première liste, un

renouvellement de la commission et un second passage devant la commission régionale du patrimoine et des sites²⁹. Les critères de choix des grands ensembles relèvent de la valeur architecturale, mémorielle et historique. Cette liste représentative devait initialement être complétée, mais les labellisations ultérieures se sont orientées vers d'autres sujets moins débattus³⁰.

- 16 Les institutions patrimoniales françaises oscillent, au sein d'un paradigme patrimonial déhiérarchisé, entre une logique de l'*unicum* (privilégiant quelques signatures exceptionnelles, précocement Le Corbusier) et une logique du *typicum* (le grand ensemble de Sarcelles-Lochères, réputé incarner le « mal des grands ensembles », ayant été reconnu Patrimoine du XX^e siècle car typique de la construction du plan Courant).
- 17 La patrimonialisation par désignation démultiplie en outre de façon inédite ses procédures, jusqu'à dissocier reconnaissance et protection, les autorités locales assurant la valorisation. Ce découplage inédit montre la fragilité de ce nouveau patrimoine, d'autant que le modèle résiduel du logement social le disqualifie architecturalement, socialement et symboliquement et que la rénovation urbaine privilégie la destruction-reconstruction ou la dénaturation d'un parc immobilier vieillissant.
- 18 La patrimonialisation du logement social s'effectue donc partiellement en marge d'une patrimonialisation par désignation élargie.

Une patrimonialisation du logement social par les institutions locales et/ou par appropriation habitante

- 19 La patrimonialisation émane souvent des institutions locales et/ou des habitants, en fréquente continuité avec des politiques culturelles et/ou résidentielles alternatives. Historiquement, le logement social constitue, avec les équipements culturels, un fleuron de l'urbanisme du socialisme ou du communisme municipal, porteur d'un idéal d'habitat collectif de qualité pour le plus grand nombre.

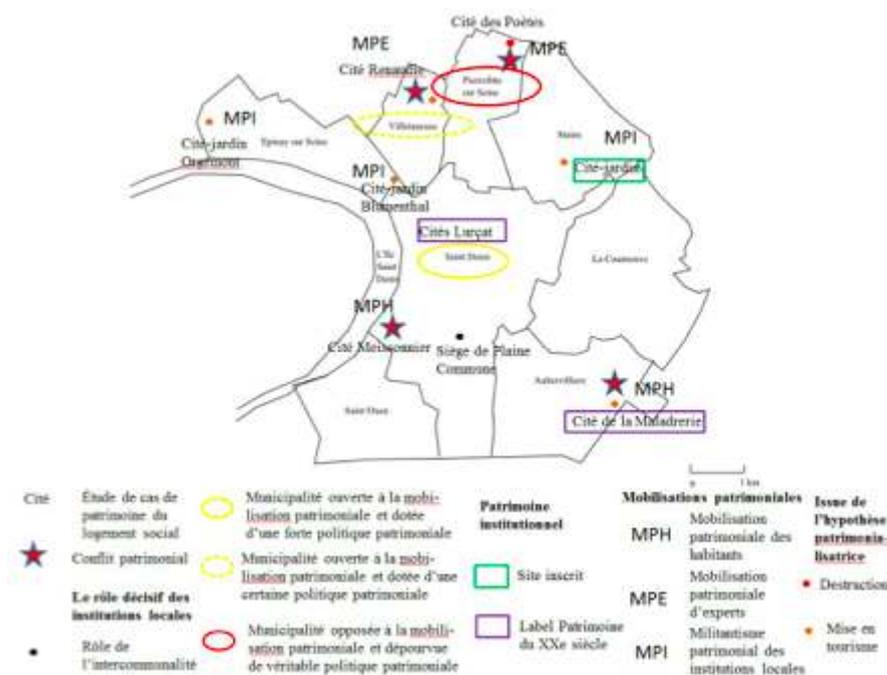
La patrimonialisation du logement social par les institutions locales : un paradigme patrimonial alternatif

- 20 Le département de la Seine-Saint-Denis milite en faveur de la patrimonialisation du logement social, un inventaire de ce patrimoine ayant été mené par un historien. En son sein, l'intercommunalité de Plaine Commune dirigée par les communistes « réformateurs » se caractérise à la fois par la part très importante qu'occupe le logement social – qui concerne 46 % des habitants soit deux fois plus qu'en Île-de-France selon l'Insee – et par une politique patrimoniale et touristique alternative incluant le logement social. Elle hérite en partie de la politique menée par la municipalité de Saint-Denis sous l'égide de Maurice Soucheyre dès le début des années 1980³¹, marquée par une conception précocement élargie du patrimoine et par la création d'une unité d'archéologie et d'un musée municipaux. Au début des années 1990, Patrick Braouezec, nouveau maire communiste « réformateur » de Saint-Denis, initie une politique touristique volontariste pionnière en proche banlieue et une hybridation des politiques sociales et patrimoniales qui se déploie à partir du début des années 2000 à l'échelle intercommunale. Plaine Commune se dote en 2002 de la compétence « actions touristiques » puis élabore des schémas touristiques, célèbre en

2012 le centenaire du logement social³² et obtient fin 2013 le label VPAH (Villes et pays d'art et d'histoire).

- 21 Le territoire présente différents types de logements sociaux : trois cités-jardins, de nombreux grands ensembles, typiques de la production standardisée des Trente Glorieuses (comme le quartier des 4 000 à la Courneuve) ou à l'architecture originale (comme plusieurs cités d'architecture renaudienne ou les cités Lurçat de Saint-Denis, labellisées Patrimoine du XX^e siècle). Leur mise en valeur émane essentiellement de la politique patrimoniale, touristique et/ou urbanistique³³ des institutions locales. Son fleuron, la cité-jardin de Stains, est doté depuis le début des années 2000 d'une chargée de mission tourisme. À Plaine Commune, la valorisation du logement social se manifeste aussi dans le programme local de l'habitat qui prévoit pour 2016-2021 de « porter l'effort de construction à 4 200 logements neufs par an dont 35 % à 40 % en locatif social ».

Figure 1. La patrimonialisation du logement social à Plaine Commune.



G. Djament.

La patrimonialisation par appropriation du logement social

- 22 La patrimonialisation du logement social se trouve également dans certains cas liée à une appropriation habitante. À la cité-jardin de Stains, de style art déco et construite par les HBM du département de la Seine entre 1921 et 1933, l'Amicale des locataires sollicite au début des années 2000 le service Patrimoine du conseil général de Seine Saint-Denis en vue d'une exposition. À la Maladrerie, la reconnaissance experte de l'association Docomomo³⁴ et le label Patrimoine XX^e siècle accordé en 2008 s'accompagnent d'une vigoureuse patrimonialisation par appropriation habitante. Ce quartier de 800 logements (dont 51 en copropriété et quelques pavillons) et 2 270 habitants géré par l'OPHLM d'Aubervilliers a été conçu entre 1975 et 1984 par Renée

Gailhoustet en reprenant les principes élaborés avec Jean Renaudie pour le centre-ville d'Ivry³⁵. L'urbanisme, opposé à la charte d'Athènes, favorise l'imbrication des fonctions urbaines. L'architecture, caractérisée par la quête d'une alternative aux grands ensembles standardisés et à « l'éternelle opposition entre habitat collectif et individuel³⁶ », des formes en étoile, des appartements tous différents, un rôle essentiel accordé à la végétalisation, a été conçue pour être achevée par l'appropriation des résidents. Les terrasses-jardins visent à « favoriser la sociabilisation des habitants, dans la mesure où elles sont visuellement interconnectées³⁷ » et où les échanges autour des plantations catalysent les échanges sociaux.

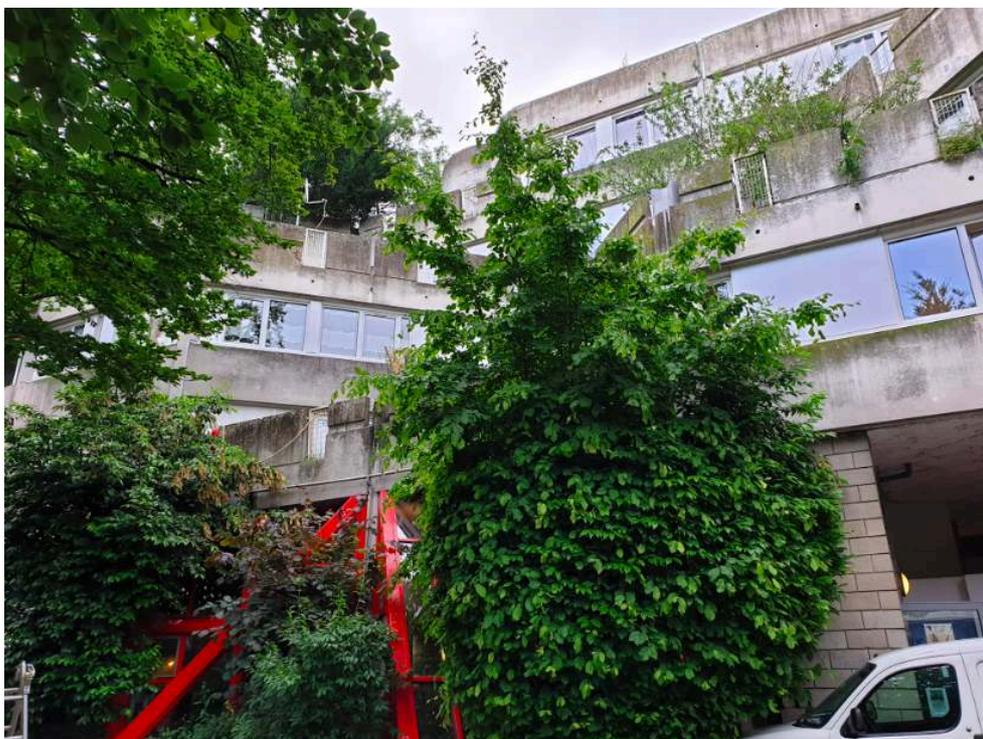
Figure 2. L'architecture de la Maladrerie.



G. Djament.

- 23 La patrimonialisation par appropriation habitante est notamment assurée par Jardins à tous les étages. Créée en 1995 pour lutter contre le dallage des terrasses, cette association gérée par des architectes ayant participé aux côtés de R. Gailhoustet à la conception et à la création de ce grand ensemble alternatif dans le cadre des mobilisations post-soixante-huitardes transmet l'idéal social associé au projet architectural³⁸. Elle regroupe à l'heure actuelle une cinquantaine d'habitants présents depuis l'origine et une vingtaine plus récemment arrivés, auxquels s'ajoute une dizaine de membres extérieurs, et se mobilise pour faire vivre le quartier et entretenir les terrasses plantées. L'association Malabyrinthe, « collectif d'initiatives composé d'habitants, d'artistes et d'associations », vise également à « faire rayonner la cité et (à) révéler la magie de ses espaces publics (...) dans un esprit de convivialité³⁹ ».

Figure 3 : Siège de l'association Jardins à tous les étages.



G. Djament.

- 24 La patrimonialisation par appropriation est aussi menée par des artistes, dont certains membres de Jardins à tous les étages, qui y disposent d'une cinquantaine d'ateliers. Leurs œuvres d'art et interventions dans les espaces publics traduisent et renforcent l'attachement territorial en impliquant les habitants : une paysagiste a installé un verger doté de moulins à vents et de composteurs, une réalisatrice consacré un documentaire aux « chants de la Maladrerie ». Le centre d'arts plastiques d'Aubervilliers organise des expositions, par exemple *Utopie/Maladrerie* au printemps 2019. Un artiste ayant habité le quartier dans son enfance et souhaité y revenir à l'âge adulte (« on peut difficilement partir ailleurs après »), lui consacre des pièces de théâtre et le fait visiter depuis une vingtaine d'années à l'occasion d'interventions artistiques, poétiques ou musicales⁴⁰.
- 25 L'appropriation des quartiers et la conscience de leur valeur patrimoniale chez les habitants sont variables. À la Maladrerie, certains déplorent des appartements dans lesquels « il n'y a aucun angle droit », ce qui pose des problèmes de mobilier ; d'autres s'enthousiasment pour « relancer l'utopie⁴¹ » dans un quartier « vraiment pensé, autrement qu'en termes de beaucoup de monde à loger très vite, avec un espace et un environnement pensés, des appartements spacieux⁴² ». À la cité Renaudie de Villetaneuse, opération en partie posthume de J. Renaudie réalisée entre 1976 et 1983, la faiblesse du tissu associatif et de l'organisation collective des habitants explique leur indifférence et leur passivité globale lors du conflit autour de la rénovation urbaine.

Les conditions d'une patrimonialisation par appropriation en logement social

- 26 La patrimonialisation par appropriation du logement social intéresse la théorie du patrimoine. En effet, la patrimonialisation a historiquement valorisé les vestiges des classes sociales supérieures et la patrimonialisation habitante est le plus souvent portée par des catégories sociales moyennes ou supérieures, comme l'illustre à Plaine Commune un ancien couvent du XVII^e siècle mis en patrimoine dans la rue bourgeoise du centre de Saint-Denis par l'association des Amis du couvent des Ursulines.
- 27 Dans le logement social, la patrimonialisation par appropriation des habitants n'est pas systématique. Quelles en sont les conditions ? Deux paramètres apparaissent particulièrement propices : l'ancrage des habitants et/ou l'organisation de quartier, l'attachement à un modèle social, fréquemment associé à une politisation.
- 28 La première condition se trouve réunie à la fois à la cité-jardin de Stains et à la Maladrerie. À Stains, l'Office HLM a donné aux locataires un droit de filiation dans les années 1960, favorisant un ancrage plurigénérationnel et un attachement des habitants. À la Maladrerie, les habitants présents depuis la construction racontent avec émotion l'effervescence de la vie de quartier.
- 29 La seconde condition semble en revanche plus présente à la Maladrerie qu'à Stains. Dans la cité-jardin, un équipement culturel occupe la place centrale. Le parti communiste, qui dirige la municipalité, possède un local au cœur du quartier, mais la chargée de mission tourisme note une faible politisation des habitants. À la Maladrerie, la patrimonialisation par appropriation est liée à une vie associative et de quartier très riche, à des équipements culturels.

Figure 4 : les équipements culturels de la Maladrerie.



G. Djament.

- 30 Dans ce bastion communiste⁴³ où a logé le maire Jacques Ralite, commanditaire de la cité, jusqu'à sa mort fin 2017, la section PCF et des syndicalistes de la CGT s'impliquent dans la mise en valeur de ce grand ensemble original. Des habitants ne partageant pas ce positionnement politique y sont cependant également attachés.

Trois modèles d'infléchissement patrimonial de la rénovation urbaine

- 31 La patrimonialisation du logement social s'oppose aux destructions de la rénovation urbaine avec plus ou moins de succès⁴⁴. Trois types d'alternatives à la rénovation urbaine dominante sont ici distingués, cette typologie ne prétendant pas à l'exhaustivité⁴⁵, mais semblant susceptible d'une montée en généralité : une réhabilitation patrimoniale institutionnelle à la cité-jardin de Stains, un infléchissement patrimonial de la rénovation urbaine à la cité Renaudie de Villetaneuse et une réhabilitation patrimoniale par appropriation à la Maladrerie.
- 32 Ces trois quartiers se caractérisent par des expérimentations à la fois architecturales et sociales. La cité-jardin de Stains concrétise l'utopie du socialiste anglais E. Howard, diffusée en France par G. Benoît-Lévy et le Musée social et en Île-de-France par H. Sellier, maire socialiste réformateur de Suresnes à la tête de l'Office d'habitations bon marché du département de la Seine⁴⁶. Transformée en faubourg-jardin, elle conçoit un habitat de qualité pour les ouvriers de Saint-Denis, La Courneuve, Le Bourget, assorti d'équipements scolaires, culturels et sanitaires et d'une végétalisation structurant la composition urbaine.

Figure 5 : la cité-jardin de Stains.



G. Djament.

- 33 La cité Renaudie de Villetaneuse et la Maladrerie présentent des caractéristiques architecturales très proches : respectivement conçus par l'architecte J. Renaudie⁴⁷

(1925-1981), membre du parti communiste, Prix d'architecture en 1978, et par R. Gailhoustet⁴⁸ (née en 1929, médaille d'honneur de l'Académie d'architecture en 2018 et Grand Prix de Berlin en 2019) et/ou leurs disciples, ils partagent une architecture qualifiée par certains de « proliférante⁴⁹ », ses défenseurs évoquant plutôt une architecture « organique », en référence à F.Lloyd Wright, ou « organique-géométrique ». Ces grands ensembles présentent cependant des trajectoires patrimoniales différentes et des rapports divergents à la rénovation urbaine, ce qui relativise le rôle de l'architecture dans la patrimonialisation du logement social.

La cité-jardin de Stains : une réhabilitation patrimoniale portée par les institutions patrimoniales, les politiques locales et les habitants

- 34 Protégée au titre des sites depuis 1986, la cité-jardin de Stains a été rénovée par l'ANRU sous le contrôle d'un architecte des bâtiments de France entre 2006 et 2018. Le quartier, délaissé dans les années 1950 et 1960, ne répondait pas aux normes du confort moderne. L'Amicale des locataires revendiquait sa réhabilitation, avec l'appui du service Patrimoine du conseil général.
- 35 L'ABF de Seine-Saint-Denis a concilié authenticité (respectant couleurs, fenêtres et venelles d'origine) et mise aux normes contemporaines (notamment en termes d'isolation). Il s'est opposé à la construction de grandes grilles visant à remédier à des intrusions dans les jardins des pavillons, privilégiant des franges plantées typiques des cités-jardins, alternative à la résidentialisation. L'ABF considère cette réhabilitation comme « une réussite », dans un quartier où « le patrimoine se vit bien⁵⁰ ».
- 36 Les habitants se sont investis dans la réhabilitation. Face à la dégradation et aux usages illicites de certains cœurs d'îlots, le « collectif des mamans » a monté une exposition et lancé une pétition. Plaine Commune a suivi leur réinvention des usages des cœurs d'îlots, les deux plus grands accueillant aires de jeux, terrain de sports et prairies fleuries, propices à l'organisation d'initiatives collectives, les autres devenant jardins familiaux partagés.

Figure 6. Les cœurs d'îlot de la cité-jardin de Stains réaménagés par Plaine Commune à l'instigation des habitants.



G. Djament.

- 37 Le cas de la cité-jardin de Stains fournit le modèle d'une réhabilitation patrimoniale « respectueuse des habitants et des bâtiments⁵¹ », à la fois consensuelle et alternative aux logiques dominantes de l'ANRU, portée conjointement par les institutions patrimoniales, locales et les habitants.

La cité Renaudie de Villetaneuse : un infléchissement patrimonial de la rénovation urbaine

- 38 La cité Renaudie de Villetaneuse⁵², logement social beaucoup plus récent et non protégé, présente le cas d'une rénovation urbaine plus problématique, mais qui a bénéficié d'un infléchissement patrimonial.
- 39 Le grand ensemble expérimental était confronté à une dégradation de la situation sociale, marquée par des intrusions dans les cœurs d'îlots. Un de ses bailleurs, ICF La Sablière, qui y avait regroupé des populations très défavorisées, a déposé un dossier de démolition partielle au début des années 2000. Une partie de la cité, murée, est alors vidée de ses habitants.
- 40 Le projet de rénovation urbaine suscite alors une patrimonialisation experte. S. Renaudie, fils de l'architecte, contacté par Plaine Commune pour le concours d'architecture prévu dans le cadre de la rénovation urbaine, s'oppose à la destruction partielle. Il lance en 2003 une pétition adressée au ministre de la Culture réunissant de nombreux signataires, qui défend non seulement d'une « architecture emblématique » mais aussi un « exemple du vivre ensemble ». L'ABF de Seine-Saint-Denis prend position contre la démolition. Un débat s'ouvre au sein des architectes et des médias nationaux.

- 41 Le service Patrimoine du conseil général, qui a repéré la cité, interpelle avec la DRAC d'Île-de-France dans le cadre du protocole de décentralisation, le ministère de la Culture, auquel est demandée une instance de classement. Le ministère lui préfère la mission d'enquête, coréalisée avec le ministère de l'Équipement, dont le rapport recommande en 2004 de conserver cet îlot représentatif des utopies du XX^e siècle, tout en préconisant de l'adapter au vu de ses dysfonctionnements. La mairie communiste refuse de signer le permis de démolir et lance une politique de patrimonialisation des « utopies réalisées⁵³ ». Plaine Commune mentionne la cité dans son dossier de candidature au label Ville et pays d'art et d'histoire. La pose d'une signalétique touristique s'accompagne de l'organisation de balades urbaines.

Figure 7. L'architecture de la cité Renaudie de Villetaneuse.



G. Djament.

- 42 La cité Renaudie de Villetaneuse illustre ainsi un processus de patrimonialisation hybride, mené à la fois par des experts, par les institutions locales et par un entrepreneur. Le rapport interministériel d'inspection préconisait un passage à l'accession à la propriété. La démolition a été évitée par le rachat de la partie menacée de la cité par le promoteur dionysien DCF, dont le président, proche de Plaine Commune⁵⁴, sensibilisé à l'architecture de Renaudie, constitue la SCI Les Jardins Renaudie.
- 43 Le dossier de réhabilitation monté avec la société Les Jardins de Renaudie conduit à la vente de 84 logements entre 2010 et 2012 et à une certaine fermeture résidentielle. Cependant, toute destruction est évitée et la réhabilitation est menée de concert avec l'ABF et S. Renaudie. Ce cas d'infléchissement patrimonial et de compromis avec la rénovation urbaine semble assez comparable aux cas des Courtillières à Pantin⁵⁵ ou de la cité de l'Étoile à Bobigny⁵⁶.

La Maladrerie : une réhabilitation patrimoniale par appropriation habitante

- 44 La Maladrerie présente une alternative plus radicale aux logiques de l'ANRU, un exemple de rénovation urbaine patrimoniale comparable à celle de logements sociaux institutionnellement protégés, mais issue d'une patrimonialisation par appropriation.
- 45 L'action de Jardins à tous les étages a permis de limiter et d'infléchir l'ANRU 1, qui n'a concerné que l'îlot Daquin. Elle a également modifié l'ANRU 2, dont le schéma d'aménagement de 2018 prévoit des travaux à l'horizon 2028. La mobilisation patrimoniale a limité les destructions et dénaturations (notamment les opérations de dallage des terrasses, liées à des problèmes d'étanchéité et/ou d'appropriation).
- 46 Un diagnostic patrimonial a été réalisé par deux architectes sur demande du représentant départemental de l'ANRU dès 2016. En 2017, un protocole d'accord a été signé entre Jardins à tous les étages, l'ANRU, les acteurs du logement et la collectivité locale pour protéger les terrasses-jardins en évitant leur minéralisation. L'association devient alors partie prenante de la réhabilitation du quartier. La Maladrerie présente un cas inédit d'une coproduction patrimoniale par appropriation habitante de la rénovation urbaine.

Les fonctions sociales de la patrimonialisation du logement social

- 47 Outre sa fonction urbanistique d'alternative à la rénovation urbaine, la patrimonialisation du logement social présente une fonction symbolique et sociale.

Pour qui patrimonialiser le logement social ?

- 48 La patrimonialisation du logement social soulève la question de ses destinataires. Deux questions sont particulièrement étudiées. La première interroge le profil sociologique des habitants. La seconde étudie les relations entre patrimonialisation, rénovation urbaine et « participation ».
- 49 La question des liens entre patrimonialisation et gentrification, le plus souvent posée à propos de quartiers anciens, a suscité une abondante littérature, qui met en évidence leur ambiguïté⁵⁷. La contribution de la patrimonialisation à la gentrification, via des interactions entre valeurs symbolique, économique et sociale, a été souvent pointée⁵⁸. Cependant, d'autres études de cas ont montré que, comme dans le centre ancien de Barcelone, une patrimonialisation par appropriation habitante porteuse d'une conception plus large du patrimoine pouvait accompagner une appropriation populaire de la ville et des résistances à la gentrification⁵⁹.
- 50 En ce qui concerne le logement social, la patrimonialisation représente-t-elle une cause et/ou une conséquence de la gentrification ou au contraire une alternative à la ségrégation ? L'évolution sociologique des logements sociaux patrimonialisés varie. Certains sont gentrifiés, comme l'unité d'habitation de Marseille, d'autres largement populaires, comme l'unité d'habitation de Firminy. La « continuité du mélange des populations » se manifeste à la Maison Radieuse de Rezé et dans les étoiles de Renaudie d'Ivry⁶⁰.

- 51 À Plaine Commune, la patrimonialisation de logements sociaux perpétue un habitat populaire. À la Maladrerie, où le revenu moyen par personne oscille entre 800 et 900 euros/mois, les « convaincus⁶¹ » et les « adeptes⁶² » qui assurent la patrimonialisation par appropriation cherchent à permettre aux « captifs⁶³ » (la préfecture loge dans le quartier via le dispositif Dalo), pour reprendre la typologie de la sociologue Sabrina Bresson⁶⁴, de s'approprier un habitat qu'ils n'ont pas choisi.
- 52 Quant à la « participation », nous proposons de dépasser les approches du rôle des habitants dans la patrimonialisation⁶⁵ et/ou dans la rénovation urbaine⁶⁶ en ces termes. En effet, la notion peut renvoyer à des réalités sociales et politiques extrêmement différentes. Alors que ce thème a été développé à partir des années 1960 par des syndicats et mouvements politiques souvent alternatifs, sa résurgence actuelle et son institutionnalisation relèvent souvent d'une modification marginale et/ou politiquement correcte⁶⁷. Nous privilégierons donc un questionnement de l'ampleur de la patrimonialisation par appropriation habitante (dans laquelle les producteurs et les destinataires de la patrimonialisation coïncident) et des destinataires de la patrimonialisation⁶⁸ comme de la rénovation urbaine.
- 53 Au départ, à la cité-jardin de Stains, quelques habitants manifestent leur hostilité à la valorisation patrimoniale et touristique : « Nous, on n'est pas dans une réserve indienne, qu'est-ce que vous venez voir ? C'est ça, c'est les pauvres que vous venez voir ? ». Cependant, l'Amicale des locataires et l'attachement de nombreux habitants au quartier participent d'une patrimonialisation par appropriation, cultivée par le travail d'insertion dans la vie de quartier de la chargée de valorisation touristique.
- 54 À Plaine Commune, qui intègre dans la définition du patrimoine la relation que les habitants y entretiennent, les destinataires de la patrimonialisation du logement social sont des visiteurs, majoritairement franciliens, mais surtout les habitants.
- 55 À la cité Renaudie de Villetaneuse, très populaire (y compris après la vente d'une partie des logements en copropriété), l'Association pour les équipements sociaux organise des ateliers de jardinage ; un livret et une « outillhèque » sont fournis pour la plantation des terrasses.
- 56 À la Maladrerie, où, avec un taux de chômage de 25 %, plus de 40 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté, « l'association Jardins à tous les étages ne peut à elle seule combattre les injustices, le chômage, la précarité qui frappent la population (...), mais elle peut lui redonner de la dignité, le goût du vivre ensemble, le sens du commun⁶⁹ ».

Pour quoi patrimonialiser le logement social ?

La patrimonialisation comme changement de l'imaginaire du logement social

- 57 La patrimonialisation du logement social assume une fonction symbolique : elle produit un nouvel imaginaire du logement social, à usage interne (la chargée de mission touristique de la cité-jardin de Stains explique aux habitants « la valeur du lieu dans lequel ils habitent, tout en ne cachant pas les difficultés du quotidien⁷⁰ ») et externe. Cette inversion du stigmatisme territorial s'inscrit dans la promotion d'un patrimoine de banlieue revendiquant une identité territoriale banlieusarde⁷¹ et d'un tourisme alternatif. Elle revalorise des expérimentations indissociablement architecturales et

sociales, approche très différente de l'ANRU qui traite par l'architecture et l'urbanisme des problèmes sociaux.

Une requalification patrimoniale des conditions de vie en logement social

- 58 Mais surtout, l'hybridation des politiques sociales et patrimoniales vise à favoriser l'appropriation habitante et à améliorer les conditions de vie dans le logement social.
- 59 À Stains, la valorisation du patrimoine s'inscrit dans une politique d'« amélioration du cadre de vie pour les habitants de la cité-jardin », aujourd'hui dotée d'une signalétique patrimoniale.
- 60 Le local « Mémoires de cité-jardin » ouvert en 2008 dans une ancienne boutique de quincaillerie préfigure un Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine, mais anime aussi la vie de quartier. Il propose une exposition permanente, des visites et ateliers, accueille les comités de quartier, crée du lien social⁷².

Figure 8 : Le local « Mémoires de cité-jardin ».



G. Djament.

- 61 La patrimonialisation contribue à ce que la cité-jardin de Stains soit « une cité qui vit plutôt bien⁷³ », malgré la présence de poches localisées de problèmes, un quartier populaire mais une vitrine et un centre pour la commune.
- 62 À la Maladrerie, Jardins à tous les étages milite pour la qualité du logement social. Une charte écocitoyenne proclame en 2014 le « droit à la beauté » dans les quartiers populaires. Dans la lignée des livrets adressés aux premiers habitants, une bourse aux plantes, des ateliers de jardinage ou de bricolage réguliers permettent aux nouveaux habitants de s'approprier les terrasses-jardins (environ la moitié étant soigneusement entretenue) et des logements aux formes non standards. L'association a obtenu de l'OPH la mise à disposition d'un appartement-témoin : l'espace pédagogique « Terrasses d'avenir », inauguré en 2016. L'association milite pour que les habitants cultivent leur jardin au sens propre, mais aussi philosophique.

La patrimonialisation comme transmission du modèle généraliste du logement social

- 63 *In fine*, cette étude de cas montre que la patrimonialisation de logements sociaux réactualise des expérimentations architecturales et sociales. Les cités-jardins comme les étoiles renaudiennes sont présentées comme « les témoins d'une utopie sociale réalisée⁷⁴ », un modèle social « qui a vécu et qui vit encore aujourd'hui », comme un modèle environnemental précurseur des écoquartiers voire alternatif à ces derniers. La patrimonialisation de logements sociaux peut ainsi perpétuer le modèle généraliste du logement social, une « vision sociale du logement et pas une vision du logement social⁷⁵ ». Dans cette optique, ce qui fait patrimoine, ce sont non seulement certains logements sociaux à l'architecture originale et de qualité, mais aussi un modèle social.
- 64 Ces expériences locales sont susceptibles d'une diffusion. La cité-jardin de Stains labellisée en 2017 Patrimoine d'intérêt régional d'Île-de-France a organisé une mise en réseau efficace : le Printemps des cités-jardins créée en 2012 a débouché en 2015 sur la création de l'Association régionale des cités-jardins d'Île-de-France, pilotée avec la cité-jardin de Suresnes⁷⁶.

Conclusion

- 65 La patrimonialisation du logement social contribue épistémologiquement à l'analyse des patrimonialisations contemporaines. Laboratoire de nouvelles patrimonialisations typiques de l'omnipatrimonialisation (habiter le patrimoine n'est plus réservé aux quartiers anciens centraux et/ou aux catégories sociales favorisées), elle constitue aussi un observatoire de sa fragilité. Elle révèle également la complexité de ce paradigme, au sein duquel coexistent différentes conceptions de ce qui fait patrimoine, des processus de patrimonialisation de plus en plus diversifiés, souvent hybridés⁷⁷, voire différents paradigmes patrimoniaux.
- 66 Les patrimonialisations par désignation et par appropriation se diversifient de plus en plus. Des habitants ne relevant pas des sociétés « traditionnelles » transmettent le mode de vie d'un quartier. D'autres catégories sociales, artistes, entrepreneurs, sont également susceptibles d'une patrimonialisation par appropriation. S'y ajoutent d'autres processus de patrimonialisation. La patrimonialisation par expertise joue un rôle important pour le logement social. La patrimonialisation par les institutions locales, favorisée par la décentralisation, révèle l'existence de paradigmes patrimoniaux alternatifs au sein d'une patrimonialisation désormais caractérisée par la diversité des ancrages territoriaux et irréductible à la patrimonialisation ou à l'hyperspectacularisation patrimoniale⁷⁸.
- 67 Sur le plan paradigmatique, la notion même de patrimoine du logement social constitue un oxymore dans le modèle résiduel du logement social, seuls quelques logements sociaux à l'architecture exceptionnelle pouvant prétendre à une patrimonialisation souvent associée à une gentrification et/ou à une privatisation. Au contraire, dans le modèle généraliste du logement social, des expérimentations architecturales mais aussi sociales font patrimoine. La patrimonialisation à la fois matérielle et immatérielle de logements sociaux remarquables architecturalement peut alors pousser à son terme la

logique du *typicum* voire du *totum* et participer de la revalorisation du logement social en général.

- 68 Sur le plan du paradigme patrimonial, Plaine Commune offre un exemple alternatif. Sa patrimonialisation se distingue par son exceptionnel élargissement typologique et géographique, la transmission d'un modèle social et par ses destinataires, habitants de territoires populaires. Cette étude de cas reste à comparer à d'autres expériences, par exemple les « utopies réalisées » de la région lyonnaise, qui comprennent les étoiles Renaudie de Givors, très proches des quartiers de Plaine Commune.

BIBLIOGRAPHIE

- Elisabeth Auclair et Anne Hertzog (dir.), « Grands ensembles, cités ouvrières, logement social : patrimoines habités, patrimoines contestés », *EchoGéo*, 33, 2015.
- Emmanuel Bellanger et al., *Les HLM, une aventure collective*, Saint-Denis, éditions PSD.
- Sabrina Bresson, *Du plan au vécu. Analyse sociologique des expérimentations de Le Corbusier et de Jean Renaudie pour l'habitat social*, thèse de l'université de Tours, 2010.
- Bénédicte Chaljub, *Les œuvres des architectes Jean Renaudie et Renée Gailhoustet 1958-1998*, doctorat de l'université Paris VIII, 2007.
- Bénédicte Chaljub, *Renée Gailhoustet, une poétique du logement*, Monum Patrimoine, 2019.
- Françoise Choay, *L'allégorie du patrimoine*, Paris, Seuil, 1992.
- Julie Corteville (dir.), *Les cités-jardins d'Île-de-France, une certaine idée du bonheur*, Lyon, Lieux Dits, 2018.
- Xavier Desjardins, « Le logement social au temps du néolibéralisme », *Métropoles*, 4, 2008.
- Didier Desponds, Elisabeth Auclair, Pierre Bergel et al. (dir.), *Les habitants : acteurs de la rénovation urbaine ?*, Rennes, PUR, 2014.
- Ruth Fiori, *L'invention du vieux Paris. Naissance d'une conscience patrimoniale dans la capitale*, Paris, Mardaga, 2012.
- Jean-Paul Flamand, *Loger le peuple. Essai sur l'histoire du logement social*, Paris, La Découverte, 1989.
- Annie Fourcaut, « Les banlieues populaires ont aussi une histoire », *Revue Projet*, vol. 299, n° 4, 2007, pp. 7-15.
- Valérie Gaudard et al. (dir.), *1945-1975, une histoire de l'habitat : 40 ensembles de logements « Patrimoine du XX^e siècle »*, Issy les Moulineaux, Beaux-Arts2010.
- Patrick Gourbin, « Patrimoine et logement social. De la cité 2012 à la résidence Germain Dorel », *Les Cahiers du Patrimoine de Seine-Saint-Denis*, n° 1, 2011.
- Maria Gravari-Barbas, « Tourisme et patrimoine, le temps des synergies ? », dans C. Khaznadar (dir.), *Le patrimoine oui, mais quel patrimoine ?*, Paris, Éditions Babel (Internationale de l'imaginaire), n° 27, 2012, pp. 375-399.

Maria Gravari-Barbas, *Atelier de Réflexion Prospective Nouveaux défis pour le Patrimoine culturel. Rapport final*, Université Paris 1, 2014, https://www.pantheonsorbonne.fr/fileadmin/Colloques_IREST/Rapport_final04_14.pdf

Élise 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*, vol. 76, n° 2, 2013, pp. 25-41.

Nathalie Heinich, *La fabrique du patrimoine : de la cathédrale à la petite cuillère*, Paris, Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme, 2014.

Sébastien Jacquot, « Politiques de valorisation patrimoniale et figuration des habitants en banlieue parisienne (Plaine Commune) », *EchoGéo*, n° 33, 2015.

Sébastien Jacquot, Edith Fagnoni, Maria Gravari-Barbas, « Patrimonialisation et tourisme dans la région métropolitaine parisienne. Le patrimoine, clé de métropolité touristique ? » In Gravari-Barbas, M., Fagnoni, E. (dir.), *Métropolisation et tourisme. Comment le tourisme redessine la métropole parisienne*, Paris, Belin, 2013, pp. 103-117.

Rachid Kaddour, *Quand le grand ensemble devient patrimoine : réflexions sur le devenir d'un héritage du logement social et la fabrication du patrimoine à partir de cas exemplaires en région stéphanoise*, thèse de l'Université de Saint-Étienne, 2013.

Richard Klein (dir.), *La cité de l'Étoile à Bobigny : un modèle de logement social : Candilis, Josic, Woods*, Paris, Creaphys, 2014.

Julien Lacaze, « La bataille des Halles de Paris (1968-1971) : un moment de réappropriation sociale de la ville », dans I. Backouche et al., *La ville est à nous ! Aménagement urbain et mobilisations sociales depuis le Moyen Âge*, Paris, Éditions de la Sorbonne, 2018.

Jean-François Lasnier, « HBM, HLM, ZUP, ZAC : les grands ensembles, patrimoine de demain. Principaux legs architectural du XX^e siècle, le logement collectif peut-il être protégé ? », *Le journal des arts*, n° 97, 2000, pp. 18-19.

Christine Mengin, « Le patrimoine du pauvre : l'habitat social en France et en Allemagne », dans Jean-Yves Andrieux (dir.), *Patrimoine et société*, Rennes, PUR, 1998, pp. 133- 141.

Nicolas Navarro, *Le patrimoine métamorphe : circulation et médiation du patrimoine urbain dans les villes et pays d'art et d'histoire*, thèse de l'université d'Avignon, 2015.

Arthur Niez, *La figure de la terrasse-jardin dans le logement collectif*, mémoire dirigé par Christophe Bouriette, École nationale supérieure d'architecture et du paysage de Bordeaux, 2015

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

Benoît Pouvreau, « Le Coin du feu à Saint-Denis (1894-1914). Une société coopérative d'HBM pionnière pour la Caisse des dépôts et consignations », *Histoire urbaine*, n° 23, 2008, pp. 41- 54.

Benoît Pouvreau, Marc Couronné, Marie-Françoise Laborde, *Les cités-jardins de la banlieue du nord-est parisien*, Paris, Éditions Le Moniteur 2007.

Gilles Ragot, *Utopies réalisées : un autre regard sur l'architecture du XX^e siècle*, Paris, Somogy, 2010.

Michel Rautenberg, *La rupture patrimoniale*, Bernin, À la croisée, 2003.

Michel Rautenberg, « Le patrimoine dans les projets urbains entre gentrification et revendications », dans Nassima Driss (dir.), *Patrimoines et développement durable*, Rennes, PUR, 2012, pp. 35-43.

Nora Semmoud, « Valorisation patrimoniale et changement social : un pléonasme ? », dans maria Gravari-Barbas (dir.), *Habiter le patrimoine : enjeux - approches - discours*, Rennes, PUR, 2005, pp. 265-280.

Hovig Ter Minassian, « Patrimonialisation et gentrification : le cas de Barcelone », *Cahiers Construction politique et sociale des territoires*, n 1, 2012.

Christian Topalov (dir.), *Laboratoires du nouveau siècle. La nébuleuse réformatrice et ses réseaux en France (1880-1914)*, Paris, Éditions de l'EHESS, 1999.

Bruno Vayssière, *Reconstruction, déconstruction*, Paris, Picard, 1988.

Vincent Veschambre, *Traces et mémoires urbaines. Enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la démolition*, Rennes, PUR, 2008.

Vincent Veschambre, « Défense de l'habitat social versus "patrimoine" : deux registres d'argumentation contre les démolitions qui ne convergent pas », dans Didier Desponds et al. (dir.), *Les habitants acteurs de la rénovation urbaine ?*, Rennes, PUR, 2014, pp. 46-61.

Vincent Veschambre, « Les grands ensembles français : un patrimoine encombrant en ce début de XXI^e siècle », dans G. Djament-Tran et P. San Marco (dir.), *La métropolisation de la culture et du patrimoine*, Paris, Éditions Le Manuscrit, 2014, pp. 367-406.

NOTES

1. Christian Topalov (dir.), *Laboratoires du nouveau siècle. La nébuleuse réformatrice et ses réseaux en France (1880-1914)*, Paris, Éditions de l'EHESS, 1999.

2. Jean-Paul Flamand, *Loger le peuple. Essai sur l'histoire du logement social*, Paris, La Découverte, 1989.

3. Vincent Veschambre, *Traces et mémoires urbaines. Enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la démolition*, Rennes, PUR, 2008 ; Vincent Veschambre, « Défense de l'habitat social versus "patrimoine" : deux registres d'argumentation contre les démolitions qui ne convergent pas », dans Didier Desponds et al. (dir.), *Les habitants acteurs de la rénovation urbaine ?*, Rennes, PUR, 2014, pp. 46-61 ; Vincent Veschambre, « Les grands ensembles français : un patrimoine encombrant en ce début de XXI^e siècle », dans G. Djament-Tran et P. San Marco (dir.), *La métropolisation de la culture et du patrimoine*, Paris, Éditions Le Manuscrit, 2014, pp. 367-406.

4. Benoît Pouvreau, « Le Coin du feu à Saint-Denis (1894-1914). Une société coopérative d'HBM pionnière pour la Caisse des dépôts et consignations », *Histoire urbaine*, n°23, 2008, pp. 41- 54 ; Benoît Pouvreau, Marc Couronné, Marie-Françoise Laborde, *Les cités-jardins de la banlieue du nord-est parisien*, Paris, Éditions Le Moniteur 2007.

5. Sabrina Bresson, *Du plan au vécu. Analyse sociologique des expérimentations de Le Corbusier et de Jean Renaudie pour l'habitat social*, thèse de doctorat, Université de Tours, 2010.

6. Veschambre, *op. cit.*

7. Rachid Kaddour, *Quand le grand ensemble devient patrimoine : réflexions sur le devenir d'un héritage du logement social et la fabrication du patrimoine à partir de cas exemplaires en région stéphanoise*, thèse de doctorat, Université de Saint-Étienne, 2013.

8. Sa patrimonialisation peut se caractériser, en appliquant la définition d'A. Micoud (2005), comme le processus de collecte et de valorisation par lequel un collectif social décide de sortir des logements sociaux du commerce ordinaire des choses pour leur accorder un statut d'objets emblématiques de son identité dans le temps.

9. Michel Rautenberg, *La rupture patrimoniale*, Bernin, À la croisée, 2003.

10. Dans le cadre du modèle résiduel qui construit peu de logements sociaux et les réserve aux plus démunis, pour favoriser l'accès à la propriété cf. Xavier Desjardins, « Le logement social au temps du néolibéralisme », *Métropoles*, 4, 2008.
11. Qu'illustrent les mobilisations en faveur du droit au logement ou des politiques plus ou moins ambitieuses, à l'échelle nationale, intercommunale ou municipale.
12. Ce modèle, dominant durant les Trente Glorieuses, prône la construction de logement social pour les catégories populaires mais aussi pour une partie des classes moyennes, et considère ce type d'habitat comme un haut lieu d'expérimentation architecturale et sociale (*Ibid.*).
13. Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, La Courneuve, Île Saint-Denis, Pierrefitte, Saint-Denis, Saint-Ouen, Stains, Villetaneuse.
14. Benoît Pouvreau, « Le Coin du feu à Saint-Denis (1894-1914)... », *op. cit.*
15. Annie Fourcaut, « Les banlieues populaires ont aussi une histoire », *Revue Projet*, vol. 299, n°4, 2007, pp. 7-15.
16. Françoise Choay, *L'allégorie du patrimoine*, Paris, Seuil, 1992.
17. Christine Mengin, « Le patrimoine du pauvre : l'habitat social en France et en Allemagne », dans Jean-Yves Andrieux (dir.), *Patrimoine et société*, Rennes, PUR, 1998, pp. 133- 141.
18. Nathalie Heinich, *La fabrique du patrimoine : de la cathédrale à la petite cuillère*, Paris, Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme, 2014.
19. Nicolas Navarro, *Le patrimoine métamorphe : circulation et médiation du patrimoine urbain dans les villes et pays d'art et d'histoire*, thèse de doctorat, Université d'Avignon, 2015.
20. Qui peuvent sur le plan professionnel appartenir ou non aux institutions patrimoniales, mais n'agissent pas en leur nom.
21. Ruth Fiori, *L'invention du vieux Paris. Naissance d'une conscience patrimoniale dans la capitale*, Paris, Mardaga, 2012.
22. Julien Lacaze, « La bataille des Halles de Paris (1968-1971) : un moment de réappropriation sociale de la ville », dans I. Backouche *et al.*, *La ville est à nous ! Aménagement urbain et mobilisations sociales depuis le Moyen Âge*, Paris, Éditions de la Sorbonne, 2018.
23. Bruno Vayssièrre, *Reconstruction, déconstruction*, Paris, Picard, 1988.
24. Christine Mengin, « Le patrimoine du pauvre... », *op. cit.* ; Jean-François Lasnier, « HBM, HLM, ZUP, ZAC : les grands ensembles, patrimoine de demain. Principaux legs architecturaux du XX^e siècle, le logement collectif peut-il être protégé ? », *Le journal des arts*, n°97, 2000, pp. 18-19.
25. Benoît Pouvreau, « Faut-il « patrimonialiser » les grands ensembles ? », *Métropolitiques*, 28 mars 2011.
26. Le secteur du Long Sentier de la Maladrerie, dans le périmètre des abords de la cheminée de la Manufacture des allumettes, est soumis à l'avis de l'ABF.
27. Transformé par la Loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine de 2016 en label Architecture contemporaine remarquable.
28. Valérie Gaudard *et al.* (dir.), *1945-1975, une histoire de l'habitat : 40 ensembles de logements « Patrimoine du XX^e siècle »*, Issy les Moulineaux, Beaux-Arts2010.
29. Entretien avec le conservateur régional des MH d'Île-de-France.
30. Entretien avec l'ancienne chargée de mission Patrimoine XX^e siècle de la DRAC d'Île-de-France.
31. Cf. le dépouillement d'archives municipales de Saint-Denis.
32. Centenaire de la loi Bonnevey créant les offices publics municipaux ou départementaux d'HBM. Voir Emmanuel Bellanger *et al.*, *Les HLM, une aventure collective*, Saint-Denis, éditions PSD, 2015.
33. La Maladrerie est protégée par le PLU patrimonial d'Aubervilliers, la cité Renaudie par celui de Villetaneuse.
34. Association française pour la documentation et la conservation des édifices, sites et ensembles urbains du Mouvement moderne.

35. Bénédicte Chaljub, *Renée Gailhoustet, une poétique du logement*, Monum Patrimoine, 2019.
36. Sabrina Bresson, *Du plan au vécu...*, *op. cit.*, p. 97.
37. Arthur Niez, *La figure de la terrasse-jardin dans le logement collectif*, mémoire dirigé par Christophe Bouriette, École nationale supérieure d'architecture et du paysage de Bordeaux, 2015, p. 54.
38. Entretien avec une architecte de Jardins à tous les étages, 2019.
39. Blog du quartier Maladrerie-Émile Dubois, 2016.
40. Entretien avec un habitant artiste de la Maladrerie, 2015.
41. Propos d'habitants rapportés par un membre de Jardins à tous les étages, 2015.
42. Entretien avec un habitant artiste de la Maladrerie, 2015.
43. La municipalité est tenue par le parti communiste sans interruption de la livraison du quartier en 1985 à aujourd'hui, à l'exception d'une mandature socialiste de 2008 à 2014.
44. Elle connaît certains échecs, comme à la cité des Poètes de Pierrefitte (Élise 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*, vol. 76, n 2, 2013, pp. 25-41), cas d'« une convergence entre des habitants et des architectes (...) qui n'a pas abouti » (Vincent Veschambre, « Défense de l'habitat social versus "patrimoine"... », *op. cit.*).
45. La cité Germain-Dorel au Blanc-Mesnil illustre un infléchissement patrimonial de la rénovation urbaine par les institutions patrimoniales. L'ABF a obtenu une instance de classement face au projet de rénovation urbaine (Patrick Gourbin, « Patrimoine et logement social. De la cité 2012 à la résidence Germain Dorel », *Les Cahiers du Patrimoine de Seine-Saint-Denis*, n°1, 2011).
46. Benoît Pouvreau et al., *Les cités-jardins de la banlieue du nord-est parisien*, *op. cit.*
47. « Admis en 1946 à l'atelier d'Auguste Perret, il reçoit un enseignement du savoir constructif moderne (...) En 1949, il fait partie du groupe à l'origine de la création de l'atelier de M. Lods (...). En 1956, il rejoint l'agence Écochard, où (...) il travaille avec P. Riboulet, G. Thurnauer et J.-L. Véret (...) En 1958, les quatre architectes fondent l'Atelier de Montrouge (...) dès son départ de l'Atelier de Montrouge, il rejoint l'équipe de la rénovation du centre-ville d'Ivry-sur-Seine, où il devient rapidement co-architecte en chef auprès de R. Gailhoustet » (S. Bresson, *op. cit.*, p. 59-63).
48. « En 1952, elle intègre l'école nationale supérieure des Beaux-Arts dans l'atelier de M. Lods. Engagée à gauche, elle s'intéresse au logement social, en proposant (...) d'autres modèles que ses contemporains tournés vers les grands ensembles produits en série. Elle entre dans l'agence de R. Dubrulle en 1962 et se voit confier le projet de rénovation urbaine d'Ivry-sur-Seine dont elle devient architecte en chef en 1969. (...) elle fonde sa propre agence en 1964 et collabore avec plusieurs municipalités communistes en proche banlieue parisienne » (Bénédicte Chaljub, *Renée Gailhoustet...*, *op. cit.*).
49. Gilles Ragot, *Utopies réalisées : un autre regard sur l'architecture du XX^e siècle*, Paris, Somogy, 2010.
50. Entretien avec l'ABF de Seine-Saint-Denis, 2012.
51. Pour reprendre le titre d'une conférence organisée par des associations en 2019 pour la cité-jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry.
52. Entretien avec S. Renaudie, 2019.
53. Entretien de 2015 avec la responsable du service culturel à la mairie de Villetaneuse.
54. Ex-président d'Initiative Plaine Commune, « association créée en 2001 sous l'impulsion de Plaine Commune et de Saint-Ouen (...) pour aider les créateurs et repreneurs de petites entreprises » (source : Initiative Plaine Commune, <http://www.initiative-plainecommune.fr/qui-nous-sommes.html>) et de Plaine Commune Promotion, association regroupant depuis 2002 des entreprises et collectivités territoriales agissant « aux côtés des élus locaux pour que les nombreux grands chantiers du territoire puissent profiter aux acteurs économiques locaux » (source : Plaine Commune Promotion, <https://www.plainecommunepromotion.com/lassociation/>), co-porteuse de la charte entreprise-territoire créée par l'intercommunalité en 2005.

55. Rachid Kaddour, *Quand le grand ensemble devient patrimoine...*, op. cit.
56. Richard Klein (dir.), *La cité de l'Étoile à Bobigny : un modèle de logement social : Candilis, Josic, Woods*, Paris, Creaphys, 2014.
57. Michel Rautenberg, « Le patrimoine dans les projets urbains entre gentrification et revendications », dans Nassima Driss (dir.), *Patrimoines et développement durable*, Rennes, PUR, 2012, pp. 35-43.
58. Nora Semmoud, « Valorisation patrimoniale et changement social : un pléonasme ? », dans Maria Gravari-Barbas (dir.), *Habiter le patrimoine : enjeux - approches - discours*, Rennes, PUR, 2005, pp. 265-280.
59. Hovig Ter Minassian, « Patrimonialisation et gentrification : le cas de Barcelone », *Cahiers Construction politique et sociale des territoires*, n 1, 2012.
60. Sabrina Bresson, *Du plan au vécu...*, op. cit., p. 422.
61. Qui « emménagent dans le contexte enthousiaste d'ascension sociale des Trente glorieuses ».
62. Habitants plus récents qui font « le choix (...) de réinvestir un patrimoine architectural reconnu ».
63. Qui « arrivent alors que la crise économique génère une stigmatisation des quartiers d'habitat social ».
64. Sabrina Bresson, *Du plan au vécu...*, op. cit., p. 416.
65. Elisabeth Auclair et Anne Hertzog (dir.), « Grands ensembles, cités ouvrières, logement social : patrimoines habités, patrimoines contestés », *EchoGéo*, 33, 2015.
66. Didier Desponds, Elisabeth Auclair, Pierre Bergel et al. (dir.), *Les habitants : acteurs de la rénovation urbaine ?*, Rennes, PUR, 2014.
67. *Ibid.*
68. Sébastien Jacquot, « Politiques de valorisation patrimoniale et figuration des habitants en banlieue parisienne (Plaine Commune) », *EchoGéo*, n°33, 2015 » ; Sébastien Jacquot, Edith Fagnoni, Maria Gravari-Barbas, « Patrimonialisation et tourisme dans la région métropolitaine parisienne. Le patrimoine, clé de métropolité touristique ? », dans M. Gravari-Barbas, E. Fagnoni (dir.), *Métropolisation et tourisme. Comment le tourisme redessine la métropole parisienne*, Paris, Belin, 2013, pp. 103-117.
69. *Bulletin de l'association Jardins à tous les étages.*
70. Entretien avec la chargée de valorisation touristique à la cité-jardin de Stains, 2013.
71. Sébastien Jacquot, Edith Fagnoni, Maria Gravari-Barbas, « Patrimonialisation et tourisme dans la région métropolitaine parisienne... », op. cit. ; Sébastien Jacquot, « Politiques de valorisation patrimoniale ... », op. cit.
72. Le local a accueilli 5 300 personnes (pour moitié des Stanois) entre son ouverture et 2013, 1 190 en 2014. Au fil des années, cet espace ouvert trois jours et demi par semaine a accueilli environ 9000 visiteurs grand public et stanois. (Source : ville de Stains, Milena Crespo, [en ligne] <http://www.stains.fr/divertir/culture/cite-jardin/>, consulté en novembre 2020). 140 visites guidées ont drainé entre septembre 2006 et 2013 environ 2 100 visiteurs, principalement des Séquano-Dionysiens, beaucoup de Franciliens, plus quelques touristes internationaux.
73. Entretien avec la chargée de mission tourisme, 2015.
74. Association régionale des cités-jardins d'Île-de-France.
75. Pour reprendre des principes défendus par la directrice de l'Office HLM d'Ivry (entretien avec S. Renaudie).
76. Julie Corteville (dir.), *Les cités-jardins d'Île-de-France, une certaine idée du bonheur*, Lyon, Lieux Dits, 2018.
77. La patrimonialisation par appropriation peut réclamer une protection institutionnelle (Jardins à tous les étages milite pour l'inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques). La patrimonialisation par les institutions locales vise à développer une patrimonialisation par appropriation à Stains et Villetaneuse.

78. Maria Gravari-Barbas, « Tourisme et patrimoine, le temps des synergies ? », dans C. Khaznadar (dir.), *Le patrimoine oui, mais quel patrimoine ?*, Paris, Éditions Babel (Internationale de l'imaginaire), n°27, 2012, pp. 375-399 ; Maria Gravari-Barbas, *Atelier de Réflexion Prospective Nouveaux défis pour le Patrimoine culturel. Rapport final*, Université Paris 1, 2014, https://www.pantheonsorbonne.fr/fileadmin/Colloques_IREST/Rapport_final04_14.pdf

RÉSUMÉS

La patrimonialisation du logement social, étudiée à partir du cas de Plaine Commune, intercommunalité de banlieue nord de Paris, constitue un observatoire du paradigme de l'omnipatrimonialisation fragile et un laboratoire de processus de patrimonialisation plus diversifiés que la dichotomie entre patrimonialisation par désignation et patrimonialisation par appropriation. Elle propose différentes formes d'alternative aux logiques dominantes de la rénovation urbaine tendant à privilégier la destruction-reconstruction de logements sociaux. Trois types sont ici analysés. La cité-jardin de Stains illustre une réhabilitation patrimoniale portée par les institutions patrimoniales, les institutions locales et les habitants. La cité Renaudie de Villetaneuse correspond à un infléchissement des logiques de l'ANRU, forme de compromis obtenu par une patrimonialisation par expertise (concurrente et/ou complémentaire de l'expertise des institutions patrimoniales), par les institutions locales et par appropriation entrepreneuriale. La Maladrerie à Aubervilliers présente le cas d'une réhabilitation patrimoniale permise par une patrimonialisation par appropriation habitante. La mise en parallèle de ces deux derniers quartiers à l'architecture très comparable mais aux trajectoires patrimoniales différentes relativise le rôle de la qualité architecturale dans la patrimonialisation du logement social. Cette dernière vise à transmettre à la postérité non seulement une architecture, mais aussi un modèle social, comme elle vise à améliorer les conditions de vie des habitants. Ainsi, la politique patrimoniale et touristique alternative de Plaine Commune contribue à perpétuer le modèle généraliste du logement social.

The Plaine Commune is an intermunicipality of the northern Parisian suburbs, where the heritagization of social housing can be seen as both a site of the delicate omni-heritagization paradigm and a laboratory of heritage processes that are more diverse than the dichotomy between *heritagization by designation* and *heritagization by appropriation*. This case proposes alternatives to dominant principles which tend to favor the destruction and reconstruction of social housing. In this article, we analyze three types of social housing. The garden city of Stains illustrates heritage rehabilitation carried out by heritage institutions, local institutions and residents. The Cité Renaudie de Villetaneuse corresponds to a shift in the logic of the National Urban Renewal Agency (*Agence nationale pour la rénovation urbaine*, ANRU), a form of compromise achieved through heritagization by expertise (that is concurrent and/or complementary to the expertise of heritage institutions), by local institutions and by entrepreneurial appropriation. The Maladrerie in Aubervilliers presents a case of heritage rehabilitation through heritagization by appropriation. Although the architecture of the latter two neighborhoods is comparable, their differing heritage trajectories allows us to relativize the role of architecture in the heritagization of social housing. The aim is therefore not only to transmit an architecture, but also a social model, as well as to improve the living conditions of the inhabitants.

INDEX

Mots-clés : Architecture renaudienne, banlieue parisienne, cité-jardin, logement social, patrimonialisation

Keywords : Garden-City, Social Housing, Heritagization, Parisian Suburbs, Renaudian Architecture

AUTEUR

GÉRALDINE DJAMENT

Géraldine Djament est maître de conférences en géographie à l'université de Strasbourg, membre de l'UMR 7363 SAGE (Sociétés, acteurs et gouvernements en Europe) et associée à l'EA 7337

EIREST (Équipe interdisciplinaire de recherches sur le tourisme de l'université Paris I-Panthéon-Sorbonne). Ses recherches récentes portent sur les patrimonialisations alternatives. Elle a

soutenu en novembre 2016 une habilitation à diriger des recherches intitulée *Patrimonialisation et métropolisation en banlieue. Le cas de Saint-Denis/Plaine Commune*. Parmi ses dernières publications :

« La place des habitants dans la patrimonialisation conflictuelle du logement social. Études de cas croisés à Plaine Commune », *EchoGéo*, 33, 2015.

djament@unistra.fr