

PATRIMOINE ET
LOGEMENT SOCIAL

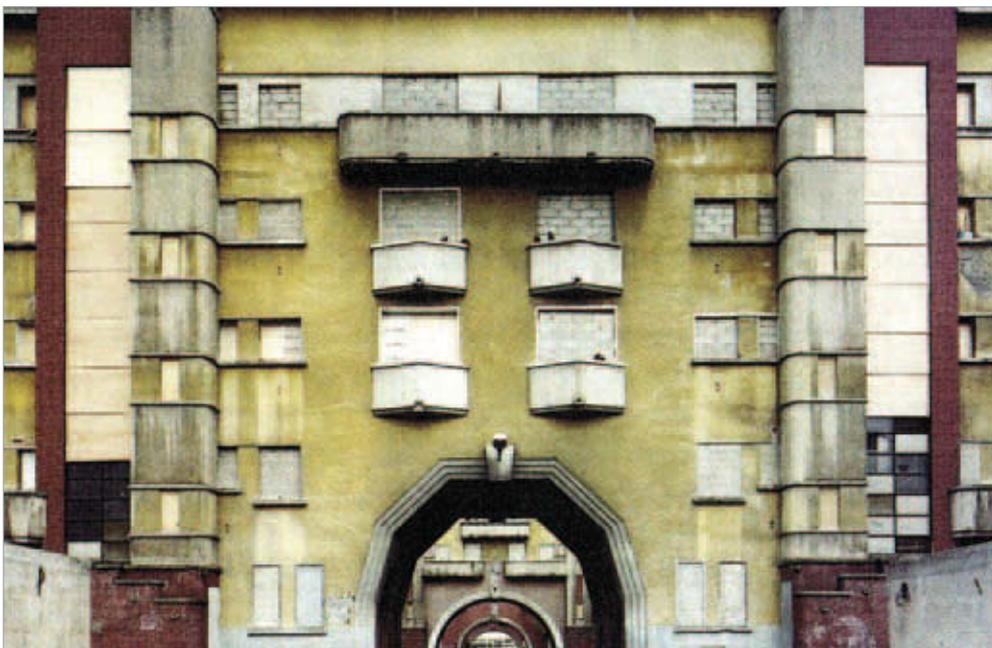
**DE LA CITÉ 212
À LA RÉSIDENCE
GERMAIN DOREL**

N° 1

LES CAHIERS DU PATRIMOINE

seine · saint · denis

Photographie de couverture : La cité après sa réhabilitation (Stéphane Asseline, Région Île-de-France Inventaire général, Département de la Seine-Saint-Denis (ADAGP), 2003).



**De la cité 212 à la résidence Germain Dorel
Patrice GOURBIN, 2011**



La cité avant restauration (Claire Vigne-Dumas, DRAC Île-de-France) et après sa réhabilitation (Stéphane Asseline, Région Île-de-France Inventaire général, Département de la Seine-Saint-Denis (ADAGP)).

Sommaire

Introduction	9
De la construction à la protection (1933-1995)	13
De l'origine à la dégradation (1933-1979)	13
Premières réactions institutionnelles (1978-1990).....	16
Une image contrastée.....	19
La protection Monument historique	25
Les choix de l'été 1995	26
La COREPHAE du 12 octobre 1995.....	29
Les critères de la protection : art et histoire	32
La protection du logement social	38
Les rapports avec le bailleur.....	41
La restauration	43
Les appartements	43
Les interventions extérieures	45
Accompagnement social et communication	50
Médiation et valorisation	55
Une cité valorisée.....	55
La médiation	60
Une organisation problématique	62
De la difficulté de visiter un lieu habité.....	63
Un patrimoine habité.....	69
Le monument historique	69

Un lieu de vie	74
Une vie de cité	76
Conclusion	79
Bibliographie	83
Bibliographie générale sur la protection des édifices du XX^e siècle	83
La cité 212 dans les guides et ouvrages d'architecture contemporaine ...	84
Études et rapports	85
Articles de presse (presse nationale) par ordre chronologique	85
Articles de la presse locale (par ordre chronologique)	86
Documents de communication et de valorisation édités	87
Sources	89
Entretiens	89

Fig. 1 : Plan schématique de la cité 212. Dessin P. Gourbin.

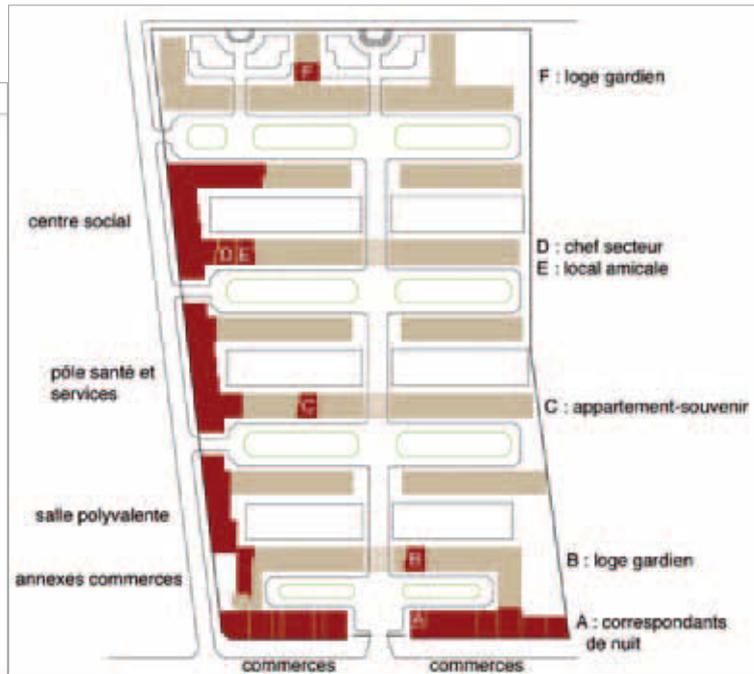
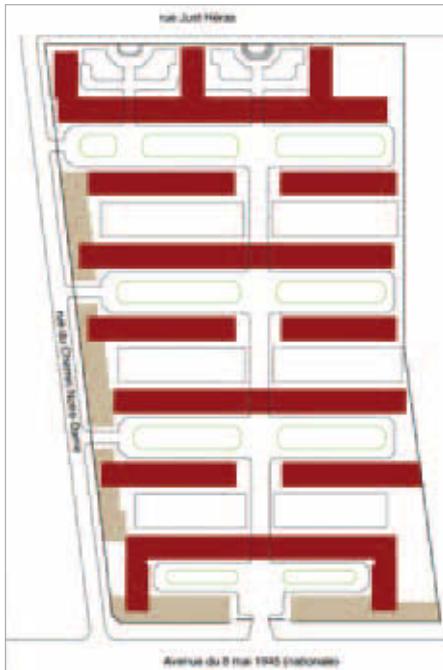
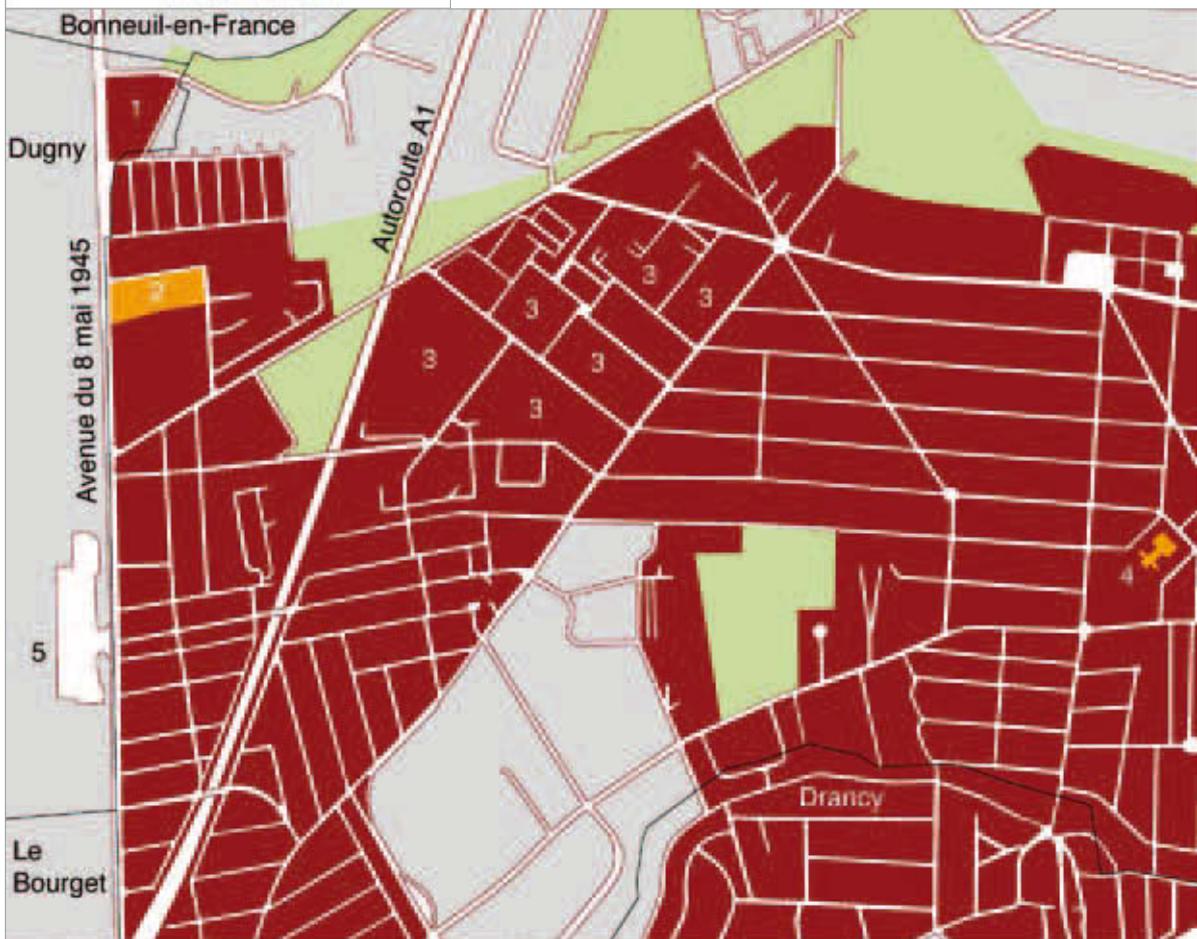


Fig. 2 : Localisation des équipements et services de la cité 212. Dessin P. Gourbin.



- 1 : cité du Pont-Yblon (commune de Dugny)
- 2 : cité du 212
- 3 : grand ensemble des Tilleuls
- 4 : hôtel de ville du Blanc-Mesnil (centre-ville)
- 5 : aéroport du Bourget (musée de l'Air et de l'Espace)

- espace non bâti
- zone urbanisée
- zone industrielle

Fig. 3 : Carte de situation et localisation des principaux lieux cités dans l'étude. Dessin P. Gourbin.

Introduction

Dans les années 1990, l'accession de l'architecture du XX^e siècle au rang de patrimoine reconnu était encore un combat à l'issue incertaine, mené par quelques spécialistes particulièrement motivés. Moins de vingt ans plus tard, le patrimoine du XX^e siècle a obtenu une légitimité incontestable. Les services du ministère de la Culture travaillent depuis un demi-siècle à le connaître et à le protéger, et ces efforts ont fini par aboutir. Aujourd'hui, nul ne songe à s'indigner du classement de l'œuvre de Le Corbusier ou de l'inscription du centre reconstruit du Havre au patrimoine mondial. Le grand public a suivi, et la reconnaissance se lit dans la multiplication des publications ou dans le succès des visites de monuments ouverts au public. L'œuvre de protection est bien entendu loin d'être achevée, plusieurs édifices majeurs échappent encore à la tutelle patrimoniale, certains ont été détruits ou défigurés et la seconde moitié du siècle est encore trop peu représentée. Globalement toutefois, le panorama est cohérent. Toutes les typologies et périodes chronologiques tendent à une reconnaissance proportionnelle à leur intérêt ou leur importance, à l'exception d'un seul domaine : le logement social, dont la patrimonialisation piétine. La quantité des logements construits, l'expérimentation incessante dont ils furent l'objet en font pourtant un objet fondamental dans la production du siècle écoulé. Sans lui, l'histoire de l'architecture du XX^e siècle n'existerait pas.

Hors du champ patrimonial, l'appréhension de ce colossal héritage est très négative. L'actuelle Politique de la Ville préconise une démolition massive, tandis que l'image du logement social est totalement dévalorisée dans l'opinion. L'idée d'une protection Monument historique en est d'autant plus difficile, et face aux immenses problèmes des quartiers sensibles, passerait aisément pour une indécente préoccupation d'esthète. Pourtant, la reconnaissance culturelle qu'elle apporte constitue une piste en matière de revalorisation des quartiers délaissés. Le savoir-faire patrimonial - qu'il s'agisse de connaissance historique, de technique de restauration ou de médiation auprès du grand public - peut-il trouver place au sein de la politique d'intervention sur le logement social ? Pour le service des Monuments historiques, c'est un enjeu majeur. Pour le logement social, peut-être un atout à développer.

La cité 212 au Blanc-Mesnil a été inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques en février 1996. La protection a été prononcée conjointement à un vaste programme de restructuration et de restauration. Il a fallu trouver des modes de financement adaptés pour inclure les contraintes patrimoniales dans l'équilibre financier. De nouvelles stratégies ont dû être mises au point en matière de restauration. Enfin, il était nécessaire de tenir compte du volet social de l'opération, destinée à une population très modeste. Douze ans après son inscription et sept ans après l'achèvement de la restauration, la cité 212 est aujourd'hui entrée

dans une phase de gestion courante. Le recul est suffisant pour faire un bilan, tant de la protection elle-même : à quoi est-elle due, comment a-t-elle été conduite ? que de la vie quotidienne du monument historique : sa gestion est-elle d'une lourdeur excessive ? comment les habitants apprécient-ils l'image patrimoniale de leur lieu de vie ?

Construite dans les années 1930, elle n'est pas le seul ensemble social à être protégé. Mais elle possède certaines caractéristiques qui en font un exemple particulièrement représentatif. Elle n'est pas l'œuvre d'un architecte connu, à la différence des unités d'habitation de Le Corbusier, toutes protégées aujourd'hui, et pour lesquelles le nom du maître a permis de mobiliser le grand public, les services du patrimoine et les historiens de l'architecture. Densément construite, elle ne bénéficie pas de la séduction qu'apportent les espaces verts aux cités-jardins. Son statut est celui d'un ensemble de logements HLM, avec tous les problèmes financiers qui en découlent en cas d'intervention lourde. Elle est située dans un territoire difficile, aujourd'hui classé zone urbaine sensible (ZUS), enclavé, faiblement équipé, et qui fait l'objet d'un projet global d'intervention. Ce territoire ingrat, peu attractif pour le tourisme, est situé dans une commune qui ne possédait, avant l'inscription à l'inventaire supplémentaire, aucun patrimoine reconnu.

Le service des Monuments historiques ne pouvait mener à bien la patrimonialisation de la cité sans la bonne volonté du propriétaire. De ce point de vue, l'accord du bailleur et la poursuite de la restauration jusqu'à son terme peuvent faire considérer l'opération comme une réussite. Mais l'évaluation doit aussi comporter un volet social. Comment les habitants vivent-ils leur cité au quotidien, les contraintes de la protection n'ont-elles pas diminué le confort et la remise à niveau attendus lors de la réhabilitation ? La notoriété de la cité 212 auprès des architectes et des historiens est-elle perçue, la valorisation patrimoniale a-t-elle quelque influence sur l'image que les usagers se font d'eux-mêmes à travers leur cadre de vie ? Notre étude portera sur les conditions de la protection, sur les débats qui eurent lieu de manière interne au service des Monuments historiques, sur la pertinence de l'inscription aussi bien que sur les négociations avec le bailleur et la Ville. Il s'agira aussi de donner place à la parole des habitants, mais celle-ci ne sera pas forcément considérée comme le principal étalon de mesure de l'opération. Une fois constitué dans toutes ses dimensions, intellectuelles et réglementaires, le patrimoine appartient en effet à la nation toute entière, et c'est à ce titre que l'État intervient pour sa conservation et sa mise en valeur. Du fait de cette propriété collective, le point de vue des spécialistes de l'architecture ou celui des visiteurs d'un jour n'ont pas moins de légitimité que l'avis des usagers ou du propriétaire.

La présente étude a été commandée par le Service du patrimoine culturel du Département de la Seine-Saint-Denis, en accord avec le service des archives du Blanc-Mesnil à partir de mai 2008. L'objectif était de mieux connaître les conditions et les conséquences de la protection de la cité, afin de développer sa valorisation dans le cadre de l'action menée par le service en faveur du patrimoine du département.

L'enquête a consisté en une analyse des archives disponibles, doublée d'une série d'entretiens avec les acteurs ou témoins, présents et passés. Nous avons déterminé plusieurs groupes dans lesquels devraient être choisis les personnes à interroger : les institutionnels (maire, fonctionnaires municipaux, préfet...) ; le personnel Monument historique (ABF, conservatrice des Monuments historiques, chargée de documentation à la DRAC...) ; les médiateurs (CAUE, Service du patrimoine culturel du Département de la Seine-Saint-Denis, service des archives du Blanc-Mesnil) ; les habitants ; le bailleur. Du fait de la durée de l'étude, limitée à trois mois, il n'a pas été possible d'approfondir le contact avec les habitants, ni d'élargir l'enquête autant qu'il aurait été souhaitable à différentes catégories (notamment jeunes et scolaires). Acteurs essentiels, les deux anciens directeurs du centre social La maison du chemin Notre-Dame n'ont pu être contactés : Pierre Meige est apparemment peu disposé à reparler de son expérience au Blanc-Mesnil et Félix Dieye habite aujourd'hui au Sénégal. Malgré ces manques, cette étude, premier retour d'expérience sur la patrimonialisation de la cité, s'inscrit dans le débat actuel sur l'avenir des logements sociaux, l'un des principaux enjeux des années à venir pour notre société.



Fig. 4 : Dugny, la cité de Pont-Yblon, Germain Dorel architecte. Photo P. Gourbin.



Fig. 5 : Le Blanc-Mesnil, la cité 212, vue générale depuis la rue du Chemin-Notre-Dame. Photo P. Gourbin.

De la construction à la protection (1933-1995)

De l'origine à la dégradation (1933-1979)

Le territoire sur lequel est située la cité 212 est principalement marqué par la présence de l'aéroport du Bourget, dont l'activité se développa immédiatement après la première Guerre mondiale. Implanté le long de la limite communale entre Le Bourget et Le Blanc-Mesnil, le long de la Nationale 2 (route de Flandres, puis avenue du 8 mai 1945), il devint officiellement l'aéroport de Paris en 1935. L'aérogare actuelle fut inaugurée en 1937, à l'occasion de l'exposition internationale¹.

Au début des années 1930, la société d'HBM La Cité envisagea, avec le soutien de la Préfecture de police la construction d'une cité-jardin de 300 pavillons à cheval sur les communes du Blanc-Mesnil et de Dugny, au sud-est de la route de Flandres. Administrateur de la société, Germain Dorel était aussi l'architecte auteur du projet². La société subit ensuite une série de mutations qui n'ont pas encore été tout à fait éclaircies. Elle prit d'abord le nom de Société des HBM de Boulogne, accueillit un diamantaire hollandais comme principal actionnaire, puis changea de nouveau de dénomination pour devenir le Foyer du Progrès et de l'Avenir en 1931, Germain Dorel conservant sa place d'administrateur-architecte³. En 1932, le projet de cité-jardin fut abandonné et le Foyer du Progrès et de l'Avenir entreprit, à la demande de la mairie du Blanc-Mesnil, la construction de deux cités d'habitations à bon marché (HBM) en immeubles collectifs au même emplacement. Le premier des deux ensembles fut construit sur la commune de Dugny (cité du Pont-Yblon) de 1932 à 1933 (fig. 4). Au Blanc-Mesnil, une cité, située au numéro 212 de la route de Flandres, fut élevée de 1933 à 1936 (fig. 5). La totalité des logements était habitable en 1935, la construction des commerces se poursuivant jusque 1936. La cité était composée de HBM « normaux », les plus modestes, destinés aux ouvriers. Suivant les normes de cette catégorie, les logements ne comportaient qu'un bac à linge transformable en douche, situé dans la cuisine. L'ensemble de Dugny fut construit sous le régime des HBM « améliorés », régime de financement plus généreux qui autorisa l'installation de salles de bains et de douches dans chaque appartement.

1 Inizan (Christelle), « Paris-Le Bourget », dans Smith (Paul), Toulhier (Bernard) (coord.), *Berlin Tempelhof. Liverpool Speke. Paris Le Bourget. Années 30 architectures des aéroports*, Paris : CNMHS Éditions du Patrimoine, 2000, p. 110-112.

2 Pouvreau (Benoît), Couronné (Marc), Laborde (Marie-Françoise), Gaudry (Guillaume), *Les cités-jardins de la banlieue du nord-est parisien*, Paris : Le Moniteur, 2007, p. 100.

3 Cornette (Marie-Astrid), *La cité 212 : un ensemble d'HBM au Blanc-Mesnil*, séminaire patrimoine, dir. D. Severo, École nationale supérieure d'architecture Paris Val-de-Seine, p. 18

L'ensemble du Pont-Yblon accueille exclusivement des militaires, à partir de 1934⁴. Dans celui du Blanc-Mesnil, un dixième des logements devaient à l'origine être attribués à des fonctionnaires civils et militaires et un tiers aux expropriés des taudis ou pour cause de loyers impayés⁵. Les premiers immeubles furent mis en location en 1934, mais ils ne furent remplis que très partiellement jusqu'au 1^{er} mai 1936. À cette date, un accord fut signé avec le ministère de la Guerre qui loua 324 appartements de la cité pour y loger des gardes républicains mobiles, soit la moitié est de la cité⁶. Leur besoin de logements était en effet pressant, leur effectif s'étant considérablement accru à ce moment. Le ministère tentait d'obtenir pour eux l'accès au parc social, ce qu'il obtint lorsque la crise rendit les logements sociaux inaccessibles aux ménages modestes⁷. À la cité 212, un mur intérieur fut construit pour séparer les deux parties. De par sa situation à la frontière de trois communes, la cité était éloignée de tout centre urbain et de tout équipement. Cette caractéristique fut encore accentuée lors de la construction de l'autoroute du Nord (A1) qui isola encore un peu plus ce territoire enclavé. En 1973, l'ouverture de l'aéroport de Roissy fit perdre à celui du Bourget le trafic commercial qui faisait l'essentiel de son activité. En 1975, le Musée de l'Air et de l'Espace fut transféré dans l'aérogare du Bourget.

En septembre 1976, la caserne fut supprimée, et les 250 logements environ qu'elle occupait dans la partie est furent libérés d'un seul coup⁸. Le Foyer du Progrès et de l'Avenir passa alors un accord avec les services préfectoraux des mal-logés⁹. Deux cents familles, très défavorisées pour la plupart, furent relogées dans ce cadre. Il s'agissait notamment d'expulsés de taudis de Paris¹⁰. La capitale se défaussait ainsi de ses problèmes sociaux sur la banlieue, et plus particulièrement sur la Seine-Saint-Denis, une stratégie courante jusque dans les années 1990. En 1977, une convention fut signée avec le service préfectoral des migrants¹¹. 80 logements lui

4 Chemetov (Paul), Dumont (Marie-Jeanne), Marrey (Bernard), *Paris-Banlieue 1919-1939 : architectures domestiques*, Paris : Dunod, 1989, p. 168-169.

5 Cornette (Marie-Astrid), *op. cit.* p. 18.

6 Foyer du Progrès et de l'Avenir, 19 juillet 1936, Archives municipales du Blanc-Mesnil, dossier documents Germain Dorel.

7 Entretien avec Benoît Pouvreau, chercheur au Service du Patrimoine culturel du Département de la Seine-Saint-Denis, 17 novembre 2009

8 Sur l'évolution de la composition sociale de la cité entre 1976 et 1990, Études Acadie/groupe Arcane architectes, *Le 212 avenue du 8 mai 1945 à Blanc-Mesnil. Vers une réhabilitation : étude de faisabilité*, dactylographié, 1987, 71 p. Les chiffres sont très variables selon les sources : de 238 (Études Acadie) à 379 (13 février 1979, AMBM 2 W 441). Les mêmes variations existent pour le nombre total de logements.

9 Division urbanisme, service du logement. Procès-verbal de réunion avec le Foyer du Progrès et de l'Avenir, 11 mars 87, AMBM 26 W 165.

10 Meige (Pierre), *La cité 212, utopie d'hier à vivre aujourd'hui*, diplôme des hautes études des pratiques sociales, université Paris VIII, dir Christian Hermelin, 2000, p. 24

11 Division urbanisme, service du logement, *op. cit.*

étaient attribués, soit 15% d'habitants étrangers sur l'ensemble de la cité¹². La géographie sociale de la cité 212 reflétait ces différentes vagues d'occupation. Dans la moitié est, la plus proche de l'avenue, les locataires habitaient les lieux depuis longtemps, il s'agissait d'une population modeste composée de personnes isolées ou sans enfants. L'appropriation était bonne et l'occupation sans problème particulier. Au centre, les appartements attribués par le service des migrants souffraient d'une suroccupation importante. Dans la moitié ouest, au fond de la cité vers la rue Héras habitait la population déshéritée installée par le service des mal-logés. La dégradation de la sécurité et de l'image de la cité fut immédiate ; dès 1979, les services municipaux la considéraient comme un fait acquis, pour lequel le seul remède était la démolition totale :

« Les conditions d'habitabilité actuelles sont toujours déplorables et ce type de construction mérite la démolition »¹³.

Le mur intérieur délimitant la partie anciennement réservée aux gardes mobiles subsista pendant quatre ans, renforçant l'impression de ghetto et favorisant tous les trafics. Lorsqu'il fut détruit en 1979, la mauvaise réputation de la partie est s'étendit à l'ensemble de la cité. Outre les questions de sécurité et de dégradation du bâti, le Foyer du Progrès et de l'Avenir devait faire face à l'insolvabilité de certaines familles : en 1981, elle annonçait 45% d'impayés sur la masse des loyers. Pour la mairie, la population déshéritée arrivée en 1976 à la cité 212 était considérée comme une charge indue, qui pesait lourdement sur le bureau municipal d'aide sociale. Le problème social se doublait enfin de la question de l'état des logements, qui n'avaient fait à ce moment l'objet d'aucune remise en état depuis leur construction. En 1979 par exemple, trente d'entre eux étaient considérés comme impropres à la location. Le constat était apparemment partagé par les demandeurs : en 1981, deux logements furent attribués, l'un après 25 refus, l'autre après 45¹⁴. En 1981, 38 appartements étaient inoccupés¹⁵.

12 Situation de l'immeuble du 212, avenue du 8 mai 1945, procès-verbal de réunion sous-préfecture, 23 octobre 1979, AMBM 2 W 441.

13 Situation de l'immeuble... *op. cit.*

14 Sous-préfecture du Raincy, réunion du 9 octobre 1980, AMBM, 2 W 441.

15 Réunion du 23 avril 1981 à la sous-préfecture concernant la situation du 212, avenue du 8 mai 1945, AMBM 2 W 441.

Premières réactions institutionnelles (1978-1990)

Dès 1977, la société HLM « le Foyer du Progrès et de l'Avenir » avait lancé la remise en état progressive des logements, à l'aide de subventions de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE), de prêts et de fonds propres¹⁶. Les travaux consistaient en l'installation d'un système de chauffage individuel au gaz, de salles de bain (ou salles d'eau) et cuisines, et de remise aux normes de l'électricité. Les appartements étaient traités les uns après les autres, en milieu occupé. En février 1979, 159 logements sur 498 avaient ainsi été réhabilités. Ces interventions étaient accompagnées de travaux divers sur les parties collectives : antenne TV, escaliers, sous-sol, colonnes de vide-ordure, sans oublier la réfection des jardins et espaces publics extérieurs. Mais à la fin de l'année 1979, les travaux engagés avaient épuisé les subventions de la DDE, et la poursuite de l'opération impliquait de nouveaux modes de financement¹⁷. Une possibilité de conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement (APL) fut ainsi examinée¹⁸. La municipalité, garante des prêts consentis à la société, était partie prenante des négociations menées à la sous-préfecture. Sa position était catégorique. Aucune intervention ne permettrait de rendre les logements à un niveau d'habitabilité suffisant, il fallait tout démolir :

« Dès que [la municipalité] a pris connaissance de l'état des locaux laissés vacants par le départ des gardes-mobiles, ainsi que la grande insalubrité qui en résultait, l'orientation vers une démolition de ces immeubles a été prise et la proposition en a été faite aux autorités préfectorales. Votre société s'est opposée à cette solution qui aurait permis, par le jeu des reconstructions successives, de mettre fin à cette situation critiquable et préjudiciable, et vous vous êtes engagé dans un programme dit de rénovation, dont les résultats ne sont pas de nature à modifier profondément l'état de ces habitations. »¹⁹

Les terrains situés au nord de la rue du Chemin Notre-Dame, occupés par des jardins ouvriers, constituaient une opportunité foncière (photo de couverture). Pour la mairie, ces terrains auraient pu permettre l'opération de démolition-reconstruction qu'elle soutenait, car ils offraient la possibilité de construire de nouveaux immeubles destinés à accueillir les habitants de la cité 212. Le bailleur, soutenu par le sous-préfet, estimait au contraire qu'il fallait poursuivre la réhabilitation engagée. Par ailleurs, la mairie tentait, sans succès, de créer une structure d'encadrement social²⁰. Plusieurs projets furent envisagés, mais les possibilités de financement

16 Société HLM, 13 février 1979, AMBM 2 W 441.

17 Situation de l'immeuble... *op. cit.*

18 Réunion du 14 décembre 1979 à la sous-préfecture du Raincy, AMBM 2 W 441.

19 25 juillet 1979, AMBM 2 W 441.

20 25 juillet 1979 ; réunions du 14 décembre 1979, du 9 octobre 1980, du 23 avril 1981, AMBM 2 W 441.

par l'État ne convenaient pas à l'infrastructure voulue par la mairie. Dans le même ordre d'idées, un équipement médico-social qui aurait pu être commun avec la ville de Dugny fut étudié en 1984²¹.

Au tout début des années 1980, les travaux et les efforts des acteurs de terrain avaient apporté une certaine amélioration. En matière de sécurité, il y avait « incontestablement une amélioration du climat. Monsieur le commissaire de police confirme que la situation s'est banalisée, mais la surveillance se poursuit »²². Quant à la société HLM, elle constatait avec satisfaction lors de la même réunion que « des familles qu'on peut qualifier de normales prennent des appartements »²³. Toutefois ce constat positif n'était pas suffisant, et le bailleur et la municipalité conduisaient, parallèlement, une réflexion sur la possibilité d'un traitement global du quartier, dans le contexte de la démarche Banlieue 89. En 1983, le cabinet Arnaud fut chargé par la mairie d'une mission de « conseil et assistance technique pour la mise en œuvre d'opérations découlant de la politique municipale en matière de cadre de vie et d'aménagement urbain »²⁴. Elle comprenait entre autres une étude préliminaire sur les cités 212 et des Tilleuls, avec pour chacune un inventaire social, un diagnostic architectural et la définition préliminaire d'un projet de quartier. Le premier dossier d'étape fut remis en 1986. La société HLM conduisait de son côté sa propre réflexion. Une mission d'étude fut confiée aux bureaux d'études Acadie (pour l'aspect social) et Arcane (pour le diagnostic et les propositions architecturales)²⁵. L'étude, remise en 1987, préconisait une transformation de la composition sociale du quartier, qui pourrait être orientée vers « une population jeune, isolée, personnes âgées, étudiants, y compris par l'implantation d'un foyer «soleil» »²⁶. Les architectes du groupe Arcane firent quelques propositions concrètes. Il n'était pas question de toucher au gros-œuvre, ni même à la composition des logements. Ceux-ci étant trop petits pour accueillir des familles, il était conseillé de viser un public d'étudiants, de célibataires ou de familles monoparentales. Il était aussi prévu de construire un nouveau quartier de ville sur le terrain nord, de l'autre côté de la rue du Chemin Notre-Dame, en reprenant dans les nouveaux bâtiments des éléments du vocabulaire architectural de la cité. Ces propositions furent reçues positivement par le bailleur qui en tirait argument pour intensifier le rééquilibrage social qu'il menait depuis un certain temps déjà :

21 Direction générale Santé Solidarité, proposition de décision au bureau municipal du 6 décembre 1984, objet : structure médico-sociale polyvalente du secteur ouest, AMBM 26 W 165.

22 Réunion du 23 avril 1981, *op. cit.*

23 Réunion du 23 avril 1981, *op. cit.*

24 Délibération du conseil municipal, 17 octobre 1984, AMBM 125 W 33.

25 Études Acadie/groupe Arcane architectes, *Le 212 avenue du 8 mai 45 à Blanc-Mesnil. Vers une réhabilitation : étude de faisabilité*, dactylographié, 1987, 71 p.

26 Division urbanisme service du logement, *op. cit.*

« En vue de préparer le début des travaux, le FPA [Foyer du Progrès et de l'Avenir] procède actuellement à l'expulsion d'un certain nombre de ces familles et il prévoit des déplacements d'autres à l'intérieur de la cité ». ²⁷

En 1986, la société le Foyer du Progrès et de l'Avenir fut rachetée par le Crédit foncier. Celui-ci avait lancé une politique de rachat et de regroupement de sociétés HLM de taille moyenne, afin de créer un groupe important. La création de la société Éfidis, par fusion de plusieurs sociétés HLM, dont celle du Foyer du Progrès et de l'Avenir rachetée selon le même processus, eut lieu au début de l'année 1991²⁸. Le Foyer du Progrès et de l'Avenir gérait environ 5000 logements ; le groupe Éfidis en compte aujourd'hui 50 000. Après 1986, les travaux de réhabilitation des logements se poursuivirent pendant deux ou trois ans selon le processus engagé depuis 1977, à chaque départ de locataire. Une étude fut engagée en vue de la réhabilitation éventuelle de la cité par la nouvelle direction²⁹, mais en 1989, le relogement fut entièrement arrêté³⁰. Les logements vacants étaient désormais neutralisés : leurs équipements étaient démontés et les fenêtres murées afin d'éviter les squats. Ceux-ci eurent lieu malgré tout, et en 1994, une compagnie de CRS fut mobilisée pour expulser une dizaine de squatters vivant dans les caves, qui furent elles aussi murées³¹. Au tournant des années 1990, la position du bailleur s'était profondément transformée. Il n'était plus question de mises à niveau ponctuelles, appartement par appartement, mais d'une intervention lourde sur l'ensemble de la cité. Dans cette perspective, la démolition était maintenant très sérieusement envisagée.

La création d'une structure d'accompagnement social, évoquée dès 1977, ne fut réalisée qu'en 1994. En 1979, la mairie élaborait un projet de structure d'encadrement comprenant quatre postes (une assistante sociale, un éducateur et deux animateurs)³². La société HLM y était tout à fait favorable et se déclarait prête à mettre des locaux à disposition pour l'accueillir. Le « club de prévention » devait être financé par le Conseil général, mais il semble que cette formule, dont la composition était réglementairement encadrée, ne convenait pas à la Ville qui craignait une concurrence avec ses propres services sociaux. Faute d'accord et de financement, ce

27 Note au bureau municipal du 9 avril 1987, AMBM 26 W 165.

28 Entretien avec M. Alain Gaonac'h le 26 novembre 2008, ancien directeur général adjoint à Éfidis ; Arnold (Françoise), « Avant/après », *Archicréé*, septembre 1999, p. 5-7.

29 Note au bureau municipal du 9 avril 1987, *op. cit.*

30 Airiau (Yves), Gesquieres (Marion), Guillaume (Céline), Maillard (Jérôme), *La Cité du 212 et l'avenir du triangle de Gonesse*, DESS de droit des collectivités territoriales et gestion urbaine, juin 1994, rapport d'études pour le compte de la SA HLM Éfidis, dactylographié, p. 2.

31 Meige (Pierre), *La Cité 212, utopie d'hier à vivre aujourd'hui*, diplôme des hautes études des pratiques sociales, université Paris VIII, dir. Christian Hermelin, 2000, p. 75.

32 Réunion du 14 décembre 1979, *op.cit.*

premier projet n'aboutit pas. En 1984, la mairie engagea la réflexion pour un centre de santé³³. L'implantation de celui-ci était prévue dans les locaux appartenant au Foyer du Progrès et de l'Avenir, qui les mettrait gracieusement à disposition de la municipalité, à charge pour elle de les aménager et de les gérer. En plus des prestations de santé, (centre de santé, prévention mère-enfant, planning familial, service social), un animateur-éducateur était prévu. Ce projet n'eut pas plus de suite que le premier, et ce n'est qu'en 1994 que le centre social ouvrit ses portes, dans le cadre du premier contrat de ville (1994-1998)³⁴. L'absence de contact avec Pierre Meige, premier directeur du centre, ne nous a pas permis de documenter précisément les circonstances de sa création. Il semble qu'une structure associative ait été d'abord mise en place à son initiative dans les années 1980, sans intervention de la mairie³⁵. Éfidis lui aurait attribué un petit local, et l'association aurait ensuite été pérennisée dans le cadre du contrat de ville. Elle prit alors le nom de Maison du Chemin Notre-Dame, et fut accueillie dans l'ancien mess des officiers, mis à disposition par le bailleur dans des conditions préférentielles et réaménagé par la ville. Quant au pôle Services et Santé, il n'ouvrit ses portes qu'en 2001, bien après le démarrage de la réhabilitation de la cité, dans le cadre du second contrat de ville (2000-2006). À l'instar de ce qui avait été envisagé pour le centre de santé de 1984, un accord avec la Ville de Dugny lui permettait d'intervenir sur l'ensemble du territoire adjacent, notamment la cité du Pont-Yblon, située sur cette commune.

Une image contrastée

Après la brutale dégradation sociale de 1976-77, le choix de vider et de murer les bâtiments avait ouvert, à partir de 1990, une seconde période de dévalorisation de la cité, en attendant une hypothétique restauration d'ensemble. Ce fut pourtant le moment où la cité fit l'objet des premières publications indépendantes. La première fut, en 1985, le mémoire d'un étudiant en architecture (fig. 6)³⁶. Son analyse dénonçait la densité comme source de tous les problèmes, « malgré quelques qualités architecturales »³⁷. Il convenait donc, selon l'auteur, d'en casser la monotonie pour « apporter le maximum de variété possible quant à l'organisation des espaces

33 Direction générale Santé Solidarité, proposition de décision au bureau municipal du 6 décembre 1984, objet : structure médico-sociale polyvalente du secteur ouest, AMBM 26 W 165.

34 A.L., « Cité du 212. Des améliorations prévues », *Le Mensuel*, mai 1994, p. 32 ; entretien avec Patrick Norymberg, directeur général adjoint, service de l'urbanisme et de l'habitat de la ville du Blanc-Mesnil le 5 novembre 2008 ; Leloup (Michèle), « Patrimoine. Les HLM ont droit de cité », *L'express*, 24 mai 2001, p. 110-114.

35 Entretien avec Mme Jung, conseillère sociale à Éfidis le 28 novembre 2008.

36 Oftadeh (Saïd), Grosbois (L.P.), *La restructuration d'un quartier HLM et l'aménagement d'un quartier au Blanc-Mesnil*, Paris : école d'architecture PARIS-LA VILLETTE, 1985, 79 p.

37 Oftadeh (Saïd), *op. cit.*

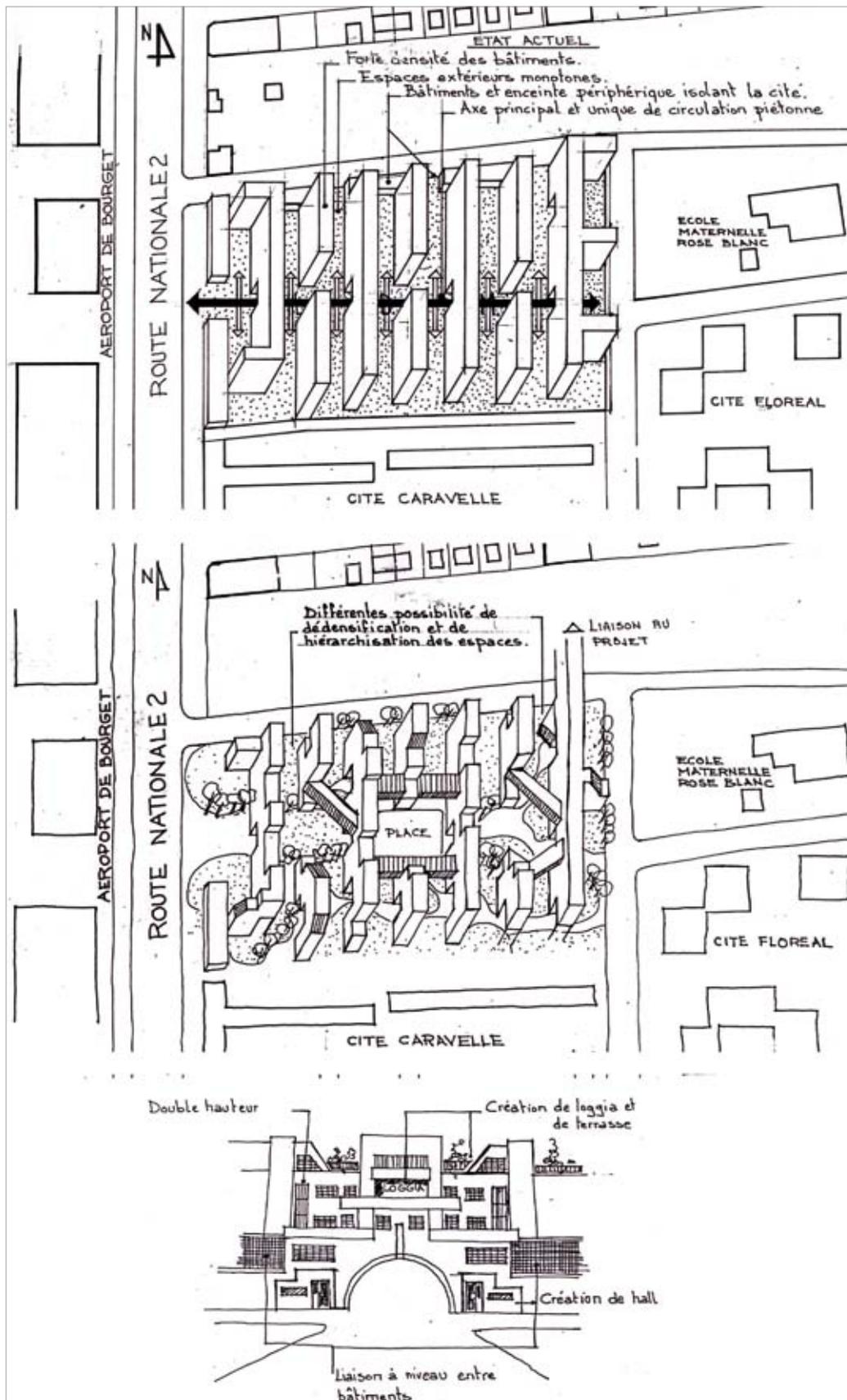


Fig. 6 : Said Oftadeh, proposition d'intervention, extraite de l'étude *La restructuration d'un quartier HLM et l'aménagement d'un quartier au Blanc-Mesnil*, travail personnel d'architecture, école d'architecture PARIS-LA VILLETTE, 1985.

libres entre les bâtiments ». Sa proposition d'intervention sur le bâti consistait en creusements divers dans le volume des barres, selon une méthode semblable à celle de Roland Castro sur l'ensemble du quai de Rohan à Lorient, et en ajouts de passerelles entre elles, dans l'esprit de l'intervention de Lucien Kroll à la ZUP de Perseigne à Alençon³⁸. Il préconisait un profond remaniement des logements et des cages d'escaliers, complété par des constructions nouvelles de l'autre côté de la rue du Chemin Notre-Dame. En 1989, la cité fit l'objet d'une notice détaillée dans l'ouvrage de Paul Chemetov, Marie-Jeanne Dumont et Bernard Dumont, « Paris-Banlieue 1919-1939 : architectures domestiques »³⁹. L'ambition de cet ouvrage qui fit date était de signaler l'existence d'un patrimoine intéressant dans la banlieue, menacé et méritant protection. Le livre s'achevait d'ailleurs sur un plaidoyer en faveur du sauvetage de ce patrimoine qui ne relève pas des courants d'avant-garde, alors seuls reconnus comme valables.

À partir de 1993, les Éditions Flohic lancèrent une ambitieuse collection d'ouvrages par département, présentant de manière exhaustive le patrimoine des communes de ceux-ci. Les premiers volumes, publiés en 1994, portaient sur la région parisienne : Val-de-Marne, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis. Le service des archives du Blanc-Mesnil fut contacté à cette occasion pour fournir une liste d'édifices susceptibles de figurer dans l'ouvrage. L'archiviste municipale, Françoise Vasseur, envoya les renseignements demandés, et ce fut pour elle l'occasion de prendre conscience de la valeur de la cité 212, et plus largement, de l'existence d'un patrimoine intéressant sur la commune. Largement diffusé, l'ouvrage mettait la connaissance à disposition d'un large public, même si les notices par édifice étaient de taille limitée et d'un niveau scientifique inégal. En avril 1995, le CAUE de Seine-Saint-Denis publia une série de brochures sur le patrimoine du département, sous forme d'itinéraire commenté. Le parcours numéro 2, sur le logement social (1920-1940), présentait six opérations, à Stains, Le Blanc-Mesnil, Dugny et Drancy. Parmi celles-ci, les ensembles de Germain Dorel, cité 212 et Pont-Yblon.

Sur le terrain, la cité souffrait, à la veille de sa patrimonialisation en 1996, d'une réputation très négative qui résultait de l'accueil d'une population difficile, de l'insécurité et du mauvais état du bâti et des équipements. Cette image était confortée par l'aspect lamentable de la cité, dont la moitié des logements seulement étaient occupés, l'autre étant murée. Par ailleurs, son environnement ne s'était guère amélioré depuis 1930 : peu d'équipements, des nuisances sonores et visuelles de plus en plus insupportables sur la Nationale et un isolement du quartier par rapport au reste du Blanc-Mesnil du fait de l'arrivée de l'autoroute dans les années 1970.

38 Lucan (Jacques), *Architectures en France 1940-2000*, Paris : Le Moniteur, 2001, p. 238-239.

39 Chemetov (Paul), Dumont (Marie-Jeanne), Marrey (Bernard), *op. cit.*

Ces points négatifs ne doivent pas toutefois pas occulter quelques atouts, dont certains furent déterminants lors de la protection. La cité était située à proximité d'un équipement culturel d'intérêt international, le Musée de l'Air et de l'Espace. Elle avait fait l'objet de publications et les spécialistes de l'architecture en avaient reconnu la qualité, déterminé l'auteur et écrit l'histoire. Malgré l'état de dégradation de certains appartements et l'absence de travaux depuis l'origine, le gros-œuvre ne présentait, à l'exception des verrières des escaliers, aucune pathologie grave. Les toitures faisaient l'objet d'un programme de réfection, réalisé à 30% en 1987⁴⁰. Les surfaces extérieures étaient en bon état, les dégradations des enduits et des revêtements étaient ponctuelles, le seul problème important étant celui des menuiseries. Un grand nombre des témoins originaux du second œuvre, revêtements de sols, boutons électriques, rampes d'escalier, etc. étaient encore présents dans les logements. La qualité de l'ensemble du bâti restait accessible pour qui savait la lire. Tous les interlocuteurs de nos entretiens et les auteurs de rapports soulignent, unanimes, combien ils ont été frappés par sa qualité esthétique, toujours perceptible à ce moment malgré l'aspect dramatique donné par les baies murées.

À partir de sa création en 1994, la maison du Chemin Notre-Dame entreprit plusieurs actions originales en direction des habitants. En 1995, un film vidéo tourné par les jeunes de la cité remporta le premier prix au concours départemental de vidéo organisé par la direction de la jeunesse et des sports de Seine-Saint-Denis⁴¹. À la fin 1996, un accueil fut organisé le matin de 7h à 10 h pour les personnes en très grande précarité, SDF, chômeurs en fin de droit, immigrés illégaux, illettrés...⁴² Une visite de la basilique Saint-Denis fut organisée pour les jeunes de la cité⁴³. Vers 1996-1997, Pierre Meige lança, de sa propre initiative, une ambitieuse enquête sur la cité, en trois volets, et qui aboutit à la publication, en 2000, d'un livret de 66 pages intitulé *Mémoire de la cité 212* (Fig. 7)⁴⁴. La première action consistait à faire l'histoire de la cité, à partir de recherches dans les archives ; les archivistes départementaux et des municipalités environnantes furent contactés dans ce cadre⁴⁵. La seconde était une enquête orale auprès des habitants, qui étaient invités à raconter leur propre histoire, leur expérience vécue, leurs souvenirs. La troisième était, à partir du matériau rassemblé, la création d'un spectacle racontant l'histoire du territoire du Chemin Notre-Dame de la préhistoire à l'an 2000, à l'aide d'un atelier

40 Études Acadie/groupe Arcane architectes, *op.cit.*

41 Lefevre (Allain), « premier prix », *Le Mensuel*, juin 1996, p. 22.

42 Meige (Pierre), *op. cit.* p. 73.

43 Meige (Pierre), *op. cit.* p. 66.

44 Meige (Pierre), Molin (Yann) (dir.), *Mémoire de la cité 212*, s.l., s.n., 2000, 66 p.

45 Meige (Pierre), *op. cit.* p. 13.

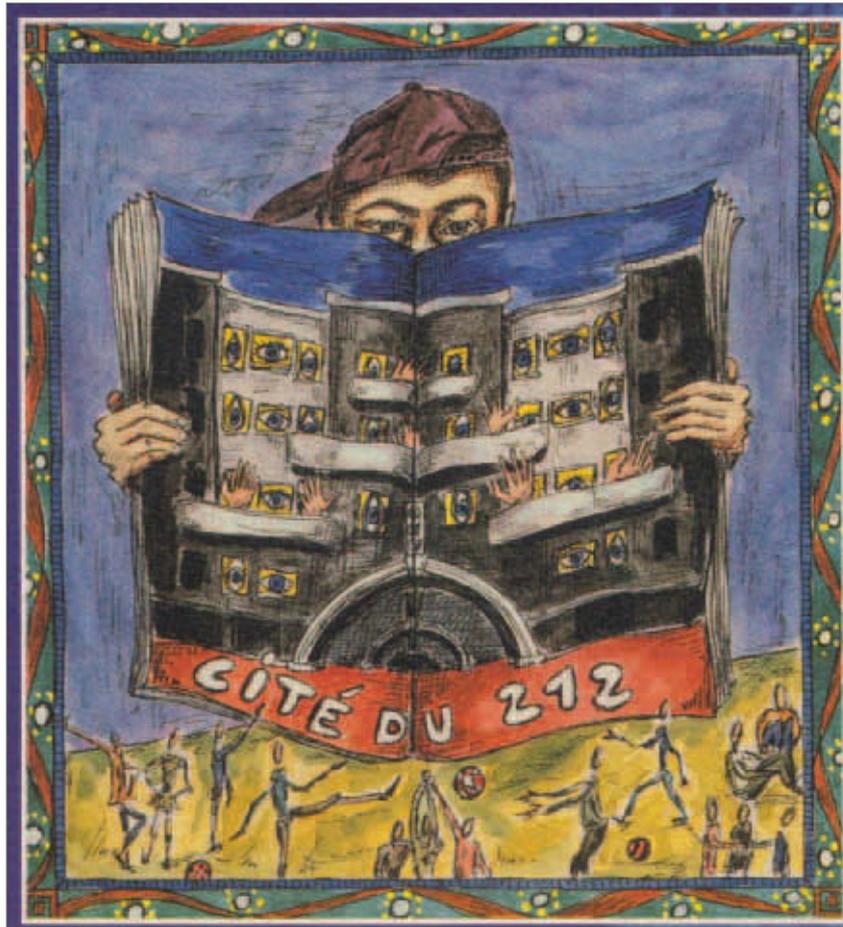


Fig. 7 : Dessin de couverture de l'ouvrage de Pierre Meige *Mémoire de la cité du 212*.

d'arthérapie destiné aux jeunes de la cité. L'atelier déboucha sur la création d'un spectacle qui fut monté en 1999 et présenté à plusieurs reprises par la suite, à l'occasion de voyages organisés par le centre social, à Cognac, Barbezieux, Sainte-Tulle...⁴⁶

Le début des années 1990 est un moment essentiel pour l'accession de la cité au rang de patrimoine. Une connaissance diffuse était désormais à disposition des spécialistes et du public, au moment même où elle offrait l'image la plus dégradée. Après des années d'hésitation et de projets avortés, un dispositif d'accompagnement social avait enfin pu être mis en place. Pendant ce temps, le bailleur réfléchissait à une intervention lourde, qui permettrait la remise à niveau des logements et un peuplement plus équilibré.

46 Lefevre Allain, « jeux de mémoires », *Le Mensuel*, juillet-août 1999, p. 14-15 ; « voyage à Blanc-Mesnil », *Sud-ouest*, 5 novembre 1999 ; « spectacle au château », *Sud-ouest*, 3 novembre 1999 ; Deguen (Florence), « les mômes du 212 racontent le 93 », *Le Parisien*, 21 décembre 1999, p. II ; Lefevre (Allain), « La fabuleuse histoire de la terre c'est dangereux », *Le Mensuel*, avril 2000, p. 13.

La protection Monument historique

Début 1995, Sophie Walhain fut nommée architecte des bâtiments de France (ABF) adjointe. Le poste avait été créé en raison de l'arrivée du Grand stade et des projets de transformation de la plaine Saint-Denis, qui entraînaient un surcroît de travail pour l'ABF du département, particulièrement autour de la basilique Saint-Denis, patrimoine majeur et d'intérêt national. L'ABF adjointe avait la charge de communes moins riches, telles que Le Blanc-Mesnil, Pantin, Stains, Le Bourget, Noisy-le-Sec... Le département ne comptait alors que dix-huit monuments protégés. Il s'agissait avant tout d'un patrimoine traditionnel, églises, châteaux ou autres édifices pré-industriels, à l'exception de l'église du Raincy d'Auguste Perret et de l'aérogare du Bourget, inscrite à l'inventaire supplémentaire en 1994. Il semble que, dans le cadre de l'intervention qu'il envisageait sur la cité 212, le bailleur ait déposé un permis de démolir pour les bâtiments intermédiaires. L'objectif était d'élargir l'espace disponible à l'intérieur de la cité et de dédensifier le bâti. Cette opération devait également permettre d'aménager une zone de stationnement. Or la cité, située à moins de 500 mètres de l'aérogare, était incluse dans le périmètre de surveillance des édifices protégés prévu par la loi de 1943 sur les abords des Monuments historiques. Le permis de démolir demandé par le bailleur aurait en conséquence été soumis à l'avis de l'ABF adjointe, chargée de ce secteur. C'est à cette occasion que celle-ci, venue se rendre compte sur place, aurait découvert la cité 212. Au vu de la qualité architecturale de l'ensemble, elle aurait refusé de signer le permis de démolir et saisi la Direction régionale des affaires culturelles en vue d'une protection.

Faute de documents écrits, cette reconstitution de la découverte officielle de la cité par les services de l'État ne doit être considérée que comme une hypothèse vraisemblable, évoquée par certains témoins (Sophie Walhain, Corinne Bélier), mais que les entretiens n'ont pas catégoriquement validée. Rappelons qu'à ce moment, une connaissance minimale était disponible sur la cité, grâce aux ouvrages de Paul Chemetov, Marie-Jeanne Dumont et Bernard Marrey, des éditions Flohic, et à la documentation du CAUE. Autour de l'année 1994, plusieurs acteurs institutionnels qui n'étaient pas forcément en contact l'avaient donc repéré de manière indépendante et selon des modalités différentes. Savoir lequel avait été le premier ne changerait pas fondamentalement le schéma d'ensemble : à ce moment, la cité 212 était connue des acteurs de terrains. Cette reconnaissance patrimoniale, bien qu'encore confidentielle, formait un environnement favorable pour une reconnaissance institutionnelle. Les années 1990 étaient aussi le moment de la découverte de la richesse patrimoniale de la banlieue, mouvement initié par l'ouvrage de Paul Chemetov en 1989 et les publications des Éditions Flohic en 1994. Lors de l'entretien, Sophie Walhain a souligné l'importance des tournées avec le conservateur des Monuments historiques d'Île-de-France Jean-Yves Le Corre, Corinne Bélier son adjointe et

Claire Vignes-Dumas, documentaliste, qui permirent la découverte et la protection du patrimoine du XX^e siècle dans son secteur. Elle participa notamment au sauvetage de la piscine et de l'usine des eaux de Pantin, menacées de démolition. Corinne Béliet évoque quant à elle les dossiers de Stains et du Pré Saint Gervais. L'action de la CRMH s'opérait toutefois dans l'urgence, face à des projets de transformation ou de démolition, et non dans le cadre d'une protection raisonnée. Ce travail commun de protection et de sauvetage s'opéra dans un climat d'étroite collaboration, et Sophie Walhain garde de ce moment le souvenir d'un enthousiasme partagé.

Les choix de l'été 1995

En juillet 1995, une consultation restreinte fut lancée par Éfidis pour choisir les architectes qui seraient chargés de l'intervention⁴⁷. Les dossiers devaient être remis pour le 28 août suivant, le choix définitif étant prévu pour la mi-septembre⁴⁸. Simultanément, les grandes options d'interventions étaient en cours de discussion. Les acteurs de la négociation étaient le bailleur propriétaire, la DDE, la mairie et l'architecte des Bâtiments de France. Pour le bailleur, le seul choix était la dédensification pour des raisons « économiques, urbaines et sociales »⁴⁹. L'opération devait permettre la remise aux normes des logements, mais intégrait aussi une réflexion sur le peuplement, qui conditionnait la sécurité de l'ensemble et la solvabilité des futurs habitants. Dans son programme, Éfidis prévoyait d'aménager 350 logements grâce à un financement de l'État. Les démolitions concernaient selon les options 3, 6 ou 13 cages d'escaliers ainsi que les bâtiments bas le long du Chemin Notre-Dame.

La Direction Départementale de l'Équipement (DDE), service de l'État, était l'organe par lequel transitaient les prêts ou subventions, suivant le cadre national prévu pour ce genre d'opération. La première option prévue avait été un financement PALULOS (Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et d'occupation sociale). Celui-ci était toutefois insuffisant pour l'opération de grande envergure envisagée : 200 000 à 250 000 F par logement étaient nécessaires, somme qui ne pouvait être équilibrée dans ce type de prêt. À la cité du Pont-Yblon toute proche, la réhabilitation avait été financée par un PALULOS, mais l'intervention était moins lourde, de 100 000 à 150 000 F par logement⁵⁰. En décembre 1994, Éfidis avait donc demandé à la DDE d'étudier une autre formule de prêt, celle du Prêt locatif aidé (PLA) Acquisition-

47 Compte-rendu de la réunion du 2 août 1995 avec Éfidis au sujet de la réhabilitation du 212, s/c de Mme Shaeffer, AMBM dossier documentation Germain Dorel.

48 Consultation restreinte, archives DRAC IDF.

49 Compte-rendu de la réunion du 2 août 1995, *op. cit.*

50 Éfidis 25 juillet 1995, AMBM dossier documentation Germain Dorel.

Amélioration⁵¹. Celui-ci étant réservé à la remise aux normes de logements anciens, achetés dans ce but, le groupe proposait de céder la cité à une autre société du même groupe afin de l'obtenir. Il avait en outre l'avantage de ne pas imposer, au contraire du PLA neuf, l'obligation d'aménager des places de parking pour les logements. La question du stationnement était en effet un point de friction entre les différents intervenants. Si les parkings n'étaient pas aménagés à l'intérieur même de la cité, il faudrait trouver un terrain ailleurs, par exemple le long de la rue du Chemin Notre-Dame. Mais la ville refusait catégoriquement cette option, qui mettrait leur aménagement à sa charge. Quant à l'architecte des Bâtiments de France Sophie Walhain, elle maintenait une position catégorique : la cité devait être maintenue telle quelle, c'est-à-dire qu'il était non seulement impossible de démolir quelque bâtiment que ce soit, mais il fallait également conserver les espaces extérieurs, exclusivement piétons.

À la différence des interventions des années 1970-1980 où elle apportait sa garantie aux prêts du bailleur, la Ville n'était apparemment pas concernée par les questions financières. Elle avait donc moins de poids dans la négociation où elle apparaît relativement en retrait. Son avis était toutefois pris en compte dans la mesure où la réhabilitation de la cité ne pourrait être pleinement réussie sur le long terme que si elle s'insérait harmonieusement dans le territoire environnant. Les questions de sécurité, d'équilibre social, d'équipements, de revalorisation en termes d'image impliquaient donc une coordination avec les orientations municipales. Sur la composition sociale, la Ville et le bailleur s'étaient mis d'accord sur une diversité de taille des appartements et sur la possibilité de maintenir sur place une part de locataires très modestes : entre un tiers et la moitié des logements seraient financés en PLA très sociaux. De ce point de vue, la Ville avait donc sensiblement évolué depuis les années 1980 et elle considérait désormais les habitants de la cité comme une composante à part entière de la commune. Autre point de convergence, la cité devait accueillir une centralité de quartier, avec quelques équipements destinés à l'ensemble du territoire environnant, et s'ouvrir sur l'extérieur. Une partie du mur d'enceinte devrait être arasée et des bâtiments bas sur l'arrière, de construction récente, démolis. D'une situation en cul-de-sac, la cité deviendrait ainsi un espace de passage entre la cité Floréal et la Nationale.

En août 1995, un certain nombre de points d'accord avaient été trouvés. La DDE acceptait le financement en PLA Acquisition-Amélioration. De cette manière, elle validait l'avis de l'ABF sur la qualité architecturale de la cité : « cet accord important fait du 212 une opération à part et est justifié par l'intérêt patrimonial »⁵². La composition sociale future avait obtenu l'aval de la Ville. Pour les parkings, la solution était encore incertaine. Le bailleur ne souhaitait pas les

51 Éfidis 25 juillet 1995, *op. cit.*

52 Compte-rendu de la réunion du 2 août 1995, *op. cit.*

intégrer dans le loyer des appartements afin de ne pas les alourdir excessivement, la Ville refusait de réserver des emplacements pour les locataires de la cité sur l'espace public. On envisageait un stationnement en épi de part et d'autre de la rue du Chemin Notre-Dame, mais sans plus de précision sur la prise en charge financière de leur aménagement. Enfin, les positions restaient inconciliables sur la question de la démolition. Éfidis maintenait son projet de détruire les bâtiments courts, et se heurtait à la détermination absolue de l'ABF qui souhaitait la conservation de la cité dans son intégralité.

À la rentrée 1995, l'agence Jacques Lévy fut choisie pour assurer la réhabilitation de la cité. Les documents présentant la consultation restreinte intégraient partiellement les exigences patrimoniales défendues par l'ABF :

« Le parti architectural et urbain devra concilier fonctionnalité de l'ensemble immobilier et respect de l'architecture, dans un contexte financier et social préalablement défini »⁵³.

De manière plus explicite, on y rappelait le lien avec l'architecture des années 1930 à Vienne et avec l'ensemble du Karl-Marx-Hof. Parmi les architectes auditionnés, l'un avait été recommandé par l'ABF, mais il ne fut pas retenu⁵⁴. D'après Didier Josseau, membre du cabinet Jacques Lévy, le choix de son équipe par Éfidis reposait sur sa capacité à imaginer plusieurs scénarios, à évoluer et à faire des propositions argumentées, la démolition n'étant selon lui qu'une possibilité parmi d'autres. Du côté d'Éfidis, il semble pourtant que la démolition partielle ait été fermement défendue au moins jusqu'au début de l'année 1996. En février 1996, Patrick Lachman, son directeur général, déclarait encore dans une interview que la conservation intégrale risquait de compromettre l'intervention en cours :

« Nous sommes prêts à jouer le jeu, mais nous ne nous engagerons pas sur une réhabilitation totale de la cité qu'il faut dédensifier car il y a des problèmes sociaux graves.»⁵⁵

À la même date, Alain Gaonac'h, directeur général adjoint, évoquait lui aussi au journal télévisé la démolition partielle de la cité et son opposition au projet de protection, incompatible selon lui avec la remise à niveau nécessaire⁵⁶. Le bailleur tentait-il, par ces interventions médiatiques, de faire pression sur la décision de protection ? Elle était alors imminente et n'attendait

53 Consultation restreinte, op. cit.

54 Note d'intention s.d., Bénédicte Gecele-Pasquier, diplômée du Centre d'études supérieures et de conservation du patrimoine ancien, archives DRAC IDF.

55 Ducos (Jean-Marc), « La Banlieue entre dans l'histoire », *SEINE-SAINT-DENIS MATIN*, 7 février 1996, p. III.

56 Houart (Valérie), *Le Blanc-Mesnil : cité classée Monument historique*, reportage d'actualité, FR3 Paris, 2 mn 24 s., journal télévisé du 8 février 1996.

plus, à ce moment, que la signature du Préfet de région. Il n'a pas été possible de dater précisément le choix définitif, par Éfidis, de la conservation de tous les bâtiments. Selon Didier Josseau, elle eut lieu fin 1995. La signature de l'arrêté d'inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques, le 21 février 1996, en constitue de toute évidence le terminus *ante quem*. Quelle que soit la date, celle-ci est notablement tardive par rapport à la chronologie de la protection Monument historique, car les services patrimoniaux avaient pris une décision définitive bien avant, le 12 octobre 1995, lors de la COREPHAE d'Île-de-France.

La COREPHAE du 12 octobre 1995

En septembre 1995, un dossier fut élaboré par les services de la Direction régionale des affaires culturelles en vue de la protection, conjointement aux négociations sur le financement. Il fut, suivant le processus administratif habituel, examiné le mois suivant par la Commission régionale du patrimoine historique, architectural et ethnologique (COREPHAE) d'Île-de-France⁵⁷. Les COREPHAE, qui existaient dans chaque région, étaient consultatives, et se prononçaient sur les dossiers d'inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques. Leur avis était ensuite transmis au Préfet de région (dans le cas présent il s'agissait de Joël Thoraval), qui prenait en dernier ressort la décision de protéger ou non, par arrêté. Sauf cas exceptionnels, elles étaient généralement suivies dans leurs conclusions, et constituaient donc le moment-clé du choix de protection. Elles comprenaient des membres représentants des services de protection, des élus, des « personnalités qualifiées », historiens architectes ou archivistes, des représentants d'associations de sauvegarde. Des personnalités concernées étaient également invitées. Pour la cité 212, on notait ainsi la présence d'un représentant de la mairie (M. Ferrier) ; de la Conservatrice régionale des Monuments historiques adjointe (Corinne Bélier) ; de l'architecte des Bâtiments de France adjointe (Sophie Walhain) et de la documentaliste ayant préparé le dossier (Claire Vignes-Dumas). Le rapporteur était l'inspecteur en chef des Monuments historiques Denis Laval⁵⁸.

La Ville ne s'engageait pas explicitement sur la question de la protection elle-même, mais ne s'y opposait pas formellement non plus. Pour son représentant, les points les plus importants étaient la remise aux normes des logements et la conservation du caractère piétonnier de la cité, ce qui nécessitait de régler la question des parkings. Les problèmes financiers étaient considérés par le rapporteur comme un obstacle majeur à la protection. Mais Daniel-Henri Vincent, représentant du Préfet de région et président de la commission, n'avait pas cette opinion. Il précisa que l'opération était « financée par des crédits de droit commun » et que

57 Claire Vignes-Dumas, dossier de recensement, septembre 1995, archives DRAC IDF.

58 Compte-rendu de la COREPHAE du 12 octobre 1995, archives DRAC IDF, p. 1-3.

« de la souplesse a été introduite dans la réflexion liée à leur attribution »⁵⁹. Sa position était fondamentale, puisque le Préfet de région Joël Thoraval dont il était le représentant devait en dernière instance valider les choix de la COREPHAE en signant l'arrêté d'inscription. Sa demande à propos de la position de la ville et du propriétaire ne fit pas apparaître d'objection majeure et son intervention confirma la possibilité de trouver un équilibre financier. Restaient à examiner deux autres points : l'étendue de la protection et surtout l'état de la connaissance à propos du logement social, qui était selon le rapporteur la seconde raison pour repousser la protection.

Les intérieurs des bâtiments ne firent l'objet que d'interventions mineures, tant il semblait évident qu'ils devaient être exclus de l'inscription, comme le proposait Claire Vignes-Dumas, afin de pouvoir être remis aux normes. La protection d'un appartement-témoin conservé dans son état d'origine fut évoquée de loin. Aujourd'hui exclus de la protection, les bâtiments latéraux, ateliers et boutiques, ne firent l'objet d'aucun commentaire. Dans son rapport justificatif, Claire Vignes-Dumas concluait que « les qualités d'ordonnancement de ces bâtiments comme de composition des façades plaident en faveur de la conservation intégrale de cet ensemble »⁶⁰. La répétition des barres, identiques dans leur dessin à l'exception de celles des extrémités, aurait pu justifier une conservation sélective comme l'envisageait Éfidis, quelques bâtiments choisis à titre de témoin, les autres étant sacrifiés à l'amélioration de l'habitabilité. Cette solution ne fut pas débattue lors de la COREPHAE : le choix se résumait implicitement à une protection totale ou rien. Or cette position n'avait rien d'évident. Jean-Pierre Duport, Préfet de Seine-Saint-Denis de 1993 à 1997, estime ainsi encore aujourd'hui que l'espace entre les barres est insuffisant du fait d'un vis-à-vis trop rapproché et du manque de lumière, et qu'une démolition partielle n'aurait pas été contradictoire avec les exigences patrimoniales. De la même façon, l'architecture d'Émile Aillaud aux Courtilières mérite selon lui d'être sauvée, mais il ne refuse pas le projet d'y ouvrir une brèche pour sécuriser le jardin intérieur, au nom des conditions de vie des habitants. Selon Corinne Bélier au contraire, une démolition partielle de la cité 212 aurait rendu impossible la protection, car l'espace ainsi créé serait devenu semblable à celui des grands ensembles⁶¹. Le rythme plein-vide, avec les espaces alternés naturel-urbain devait être conservé comme partie intégrante de l'ensemble. Pour Sophie Walhain, la densité du plan-masse apporte même des qualités urbaines : elle rend possible et agréable l'habitabilité. La protection ne concernait donc pas seulement le bâti, mais elle devait également inclure les espaces extérieurs.

59 Compte-rendu de la COREPHAE du 12 octobre 1995, *op. cit.*

60 Claire Vignes-Dumas, rapport justificatif, dossier de recensement, septembre 1995, archives DRAC IDF.

61 Entretien avec Corinne Bélier, 7 octobre 2008.

Le reste des débats porta sur la question de la connaissance. Le rapporteur plaidait pour un ajournement de la protection en attendant une enquête d'ensemble sur les cités HBM. Une campagne de protection serait alors examinée à partir d'une vingtaine d'exemples, stratégie comparable à celle des protections par listes thématiques de la décennie précédente. Par la durée qu'elle impliquait, elle pouvait aboutir à interdire la protection de la cité 212, toujours menacée d'une démolition partielle. Face à l'urgence, l'inspecteur en chef était isolé. Plusieurs intervenants soulignèrent la qualité architecturale évidente de la cité (C. Bélier), suffisante pour motiver l'inscription. Claire Vignes-Dumas fit valoir que son étude permettait déjà de situer la cité dans la production architecturale de cette époque, et autorisait à la considérer comme tout à fait exceptionnelle. David Peycéré insista à sa suite sur l'importance du lien avec « l'architecture viennoise, référence tout à fait exceptionnelle en France ». En résumé, la connaissance ne constituait une objection que pour le rapporteur. Tous les intervenants s'accordaient bien sûr à reconnaître l'intérêt d'une étude d'ensemble, mais il leur paraissait possible de situer rapidement la cité dans l'histoire et dans la typologie, et d'envisager la protection à partir des connaissances ainsi réunies. La commission se prononça donc pour l'inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques à une très large majorité : 14 pour, 1 contre et 3 abstentions. Elle concernait les façades, les toitures, les sols et les cages d'escaliers. En étaient exclus les intérieurs des appartements et les « petits ateliers latéraux »⁶². L'arrêté d'inscription fut signé par le Préfet le 21 février 1996.

Le choix de l'inventaire supplémentaire plutôt que le classement ne fut pas débattu par la COREPHAE. Dans l'esprit de la loi, l'inscription est destinée aux édifices d'intérêt secondaire, le classement étant réservé aux éléments remarquables. La cité 212, malgré la référence « exceptionnelle » au Karl Marx Hof de Vienne n'était donc pas considérée comme un édifice de premier ordre. C'est l'avis de l'ABF actuel, Bruno Mengoli, et de Corinne Bélier, pour qui le bâtiment ne présente pas l'intérêt national exigé par la loi pour le classement, moindre par exemple que la cité-jardin de la Butte-Rouge (qui n'est pourtant pas protégée aujourd'hui). Mais pour cette dernière, la réponse est aussi technique : l'inscription est bien adaptée lorsque le propriétaire désire conserver la maîtrise d'ouvrage et en a les capacités. Au contraire, le classement implique la prise en charge de celle-ci par l'État, qui confie la conduite du chantier à un architecte en chef. On peut y ajouter deux considérations supplémentaires. La première est financière, car la participation de l'État aux travaux de restauration est nettement moindre que dans le cas d'un édifice classé. La deuxième a trait à l'avis du propriétaire. Au contraire du classement, l'inscription peut être prononcée sans son accord et il est clair qu'Éfidis, malgré une certaine sensibilité patrimoniale, était réticente à accepter cette reconnaissance officielle et les contraintes qui lui étaient liées.

62 Compte-rendu de la COREPHAE du 12 octobre 1995, *op. cit.*

Les critères de la protection : art et histoire

Un arrêté de classement ou d'inscription à l'inventaire supplémentaire contient systématiquement, en une ou deux phrases, un rappel de la motivation de la protection. Dans le cas de la cité 212, il s'agit du « Témoignage de l'influence viennoise sur la construction française des années 30 (en particulier le Karl Marx Hof construit par l'architecte Ehn à Vienne en 1927) ». Cette référence est un élément majeur dans la perception de l'intérêt de la cité. Pratiquement tous les intervenants nous l'ont rappelé au cours des entretiens, de même que la totalité des auteurs, qu'il s'agisse d'une notice de quelques lignes ou d'un ouvrage plus ambitieux.

Le Karl Marx Hof a été construit entre 1926 et 1930, par l'architecte Karl Ehn, dans le cadre d'un programme de construction massive de logements sociaux conduit par la municipalité de Vienne (Fig. 8). Comme son nom l'indique, la cité relève d'un projet politique, celui de la « Vienne rouge », alors aux mains des sociaux-démocrates qui tentaient de concilier démocratie parlementaire et lutte des classes. L'ensemble est gigantesque : plus d'un kilomètre de long, 1400 appartements, 15 hectares. Il est constitué de deux immenses cours entourées de bâtiments à chaque extrémité, reliées entre elles par une barre percée de cinq arcades monumentales. Les bâtiments, qui n'occupent qu'une faible partie du terrain, se dressent au milieu d'un parc de 12 hectares. Les proportions de la barre centrale lui donnent un caractère monumental imposant. Les deux cours sont entourées d'immeubles d'un dessin plus domestique : toits en pente, décrochements de volume destinés à casser la linéarité des barres. Les appartements sont dotés de salles de bain et de toilettes. Ils bénéficient également d'un important ensemble d'équipements collectifs : deux laveries, deux établissements de bains avec 20 baignoires et 30 douches, deux jardins d'enfants, une clinique dentaire, une caisse de maladie avec un dispensaire et une pharmacie, une bibliothèque, un bureau de poste et une vingtaine de locaux commerciaux. En février 1938, le Karl Marx Hof fut pris d'assaut par les Nazis et tomba au bout de quelques jours d'une défense acharnée. Occupé sans interruption depuis l'origine, il a été classé Monument historique en 1977 et restauré à partir de 1988.

Il n'existe aucun document d'archive attestant l'existence d'un lien entre Germain Dorel ou Le Blanc-Mesnil et le célèbre ensemble viennois. En l'absence de preuve, la référence repose sur une analogie formelle. Les ressemblances sont les arches sans piédroits, surmontées d'avant-corps articulés avec des balcons en saillie, ainsi que les couleurs rouge brique et ocre jaune. Toutefois, de nombreuses différences apparaissent à l'observateur. À Vienne, le bâti est périphérique. Un vaste espace central est ainsi dégagé, permettant l'aménagement d'un parc. La volumétrie se rapproche de celle des grands ensembles, au contraire du Blanc-Mesnil où l'espace est fragmenté en courettes étroites qui occupent à peu près la même surface que les

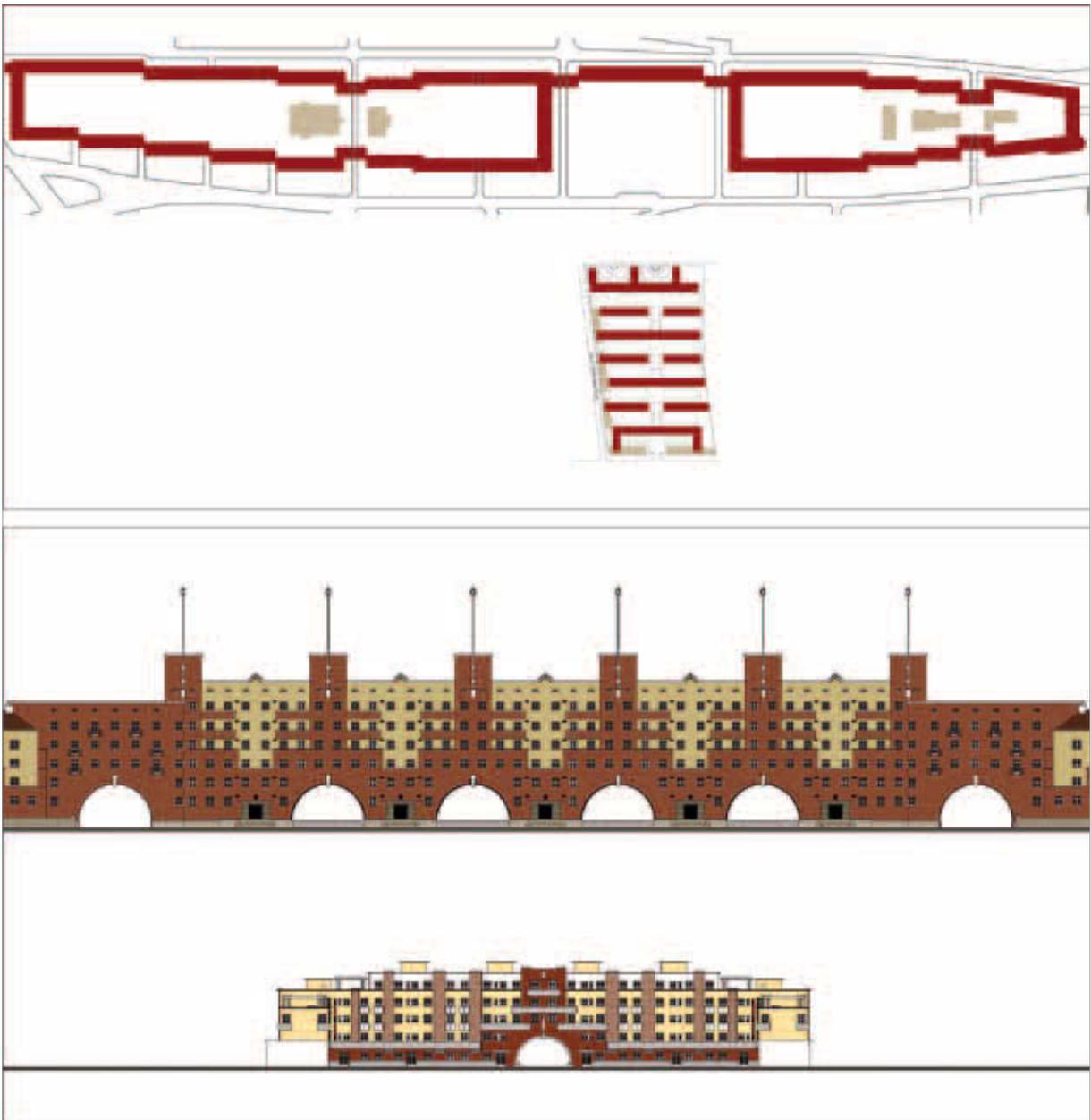


Fig. 8 : En haut : plan-masse du Karl Marx Hof de Vienne et de la cité 212. En bas : élévations de la barre centrale du Karl Marx Hof et de la façade de la cité 212 sur l'avenue du 8 mai 1945. Dessins P. Gourbin.

immeubles. La préciosité des détails décoratifs, la variété des matériaux, le pittoresque de la silhouette, la fermeture de la cité par des grilles n'existent que dans la cité française. De ce point de vue, la cité 212 est bien plus proche d'une certaine tradition française des HBM, qui organise les ensembles de logements sociaux comme des fragments de ville où le minéral domine. Les services communs et le confort des appartements sont également très contrastés. La maîtrise d'ouvrage ne peut pas être plus dissemblable : d'un côté la municipalité de « Vienne la Rouge » dirigée par le parti social-démocrate ouvrier, qui conduit directement une ambitieuse politique de construction de logements sociaux, de l'autre une société dont le principal action-

naire est un diamantaire hollandais. Quel contraste enfin dans leur devenir, entre la forteresse ouvrière prise d'assaut par les Nazis lors de l'Anschluss et la cité 212 affectée pour moitié à une caserne de gardes républicains mobiles !

Le vocabulaire employé pour caractériser le lien entre le Karl Marx Hof et la cité 212 est aussi varié qu'imprécis : « référence »⁶³ ; « influence »⁶⁴ ; « réplique »⁶⁵ ; « inspiration »⁶⁶. Deux grandes conceptions se dégagent toutefois, selon que l'auteur met en avant la similitude formelle ou bien qu'il insiste sur le programme, politique ou social. Le point de vue formel, qui est le plus défendable, est logiquement le plus fréquent, mais les deux aspects peuvent être présents dans le même discours. La référence au Karl Marx Hof permet de considérer la cité 212 comme un élément exceptionnel, et de mettre à distance l'interrogation sur sa place dans le logement social français des années 1930. Il s'agit là d'une conception traditionnelle et un peu vieillie de l'histoire de l'art, fondée sur les grandes œuvres, et qui néglige d'expliquer les rapports « d'influence » ou de « référence ». Dans les études les plus approfondies, les ressemblances sont décrites, mais aucune piste n'est avancée pour expliquer leur diffusion de l'un à l'autre : s'agit-il d'un voyage de Germain Dorel à Vienne, d'une participation à un congrès, d'une lecture ? Françoise Vasseur a trouvé récemment une brochure publiée dans les années 1930, qui pourrait constituer la source d'inspiration de Germain Dorel. Elle est pour l'instant la seule à avancer une hypothèse permettant de documenter la transmission du modèle autrichien. Dans son texte inédit, Laure-Estelle Moulin consacre une page entière à souligner les différences avec la cité 212 et à réduire à néant, non sans précautions oratoires, la pertinence de ce modèle. L'embarras de l'auteur est sensible et l'étude du Karl Marx Hof apparaît comme une contrainte, d'autant plus qu'elle laisse peu de place à d'autres références. Modèle séduisant auprès du grand public comme des spécialistes, le Karl Marx Hof a contribué à la protection de la cité 212 et à sa valorisation. Mais dans la perspective de l'approfondissement de la recherche, il peut aussi devenir un handicap.

Quelques auteurs enfin se sont aventurés à reconstruire une histoire du logement social faisant fi des frontières et de la logique, où la cité 212 trouve place à côté du Bauhaus, de Le Corbusier, du mouvement Sécession viennois et de Frederick de Klerk, et constitue au final un des avatars du « rêve soviétique où la ville doit s'arracher du sol » (Meige). Mais le modèle viennois apparaît également assez malléable pour être utilisé dans un discours sans aucune

63 Compte-rendu de la COREPHAE du 12 octobre 1995, *op. cit.*

64 Arrêté d'inscription, archives DRAC IDF ; Meige (Pierre), *op. cit.*, p. 39 ; Cornette (Marie-Astrid), *op. cit.*, p. 97.

65 Moulin (Laure-Estelle), *La Cité du 212 au Blanc-Mesnil*, texte inédit, p. 39.

66 Josseau (Didier), « La Cité du 212, Le Blanc-Mesnil Seine-Saint-Denis », *Monumental*, 2001, p. 182.

prétention scientifique. À l'autre extrémité de la production écrite, en effet, le document Éfidis destiné aux futurs locataires présentant la cité et les plans des appartements parle du « charme de l'architecture viennoise des années 1930 ». La dimension politique du Karl Marx Hof disparaît ici au profit de l'exotisme de la Mitteleuropa dont le raffinement permet de mettre à distance l'image, toujours négative, du logement social.

Les errances de l'image du Karl Marx Hof ne doivent toutefois pas conduire à minimiser le travail de repérage fait dans les études les plus approfondies. Le dossier de recensement de Claire Vignes-Dumas retient plusieurs ensembles de la région parisienne, par exemple l'immeuble HBM du square Dufourmantelle à Maisons-Alfort (aujourd'hui ISMH), les réalisations des architectes Tréhant et Mathé ou celle de Gutton à Versailles, dont le plan-masse est strictement identique à celui de la cité 212⁶⁷. Un essai de typologie est proposé en fonction de la volumétrie et de l'organisation. Les mêmes réalisations sont citées par Marie-Astrid Cornette⁶⁸. Celle-ci, comme Laure-Estelle Moulin, entreprend également un rapprochement avec les autres œuvres de Germain Dorel⁶⁹. Du fait de la disparition de ses archives, la personnalité de cet architecte est encore mal connue, mais ses réalisations pour le Foyer du Progrès et de l'Avenir ont été repérées. Celle de Colombes, au décor particulièrement remarquable, a fait la couverture de la publication du CAUE des Hauts-de-Seine sur les logements sociaux⁷⁰ (Fig. 9). Mais on ignore le reste de son œuvre construite. Au moment de la protection, cette connaissance partielle pouvait représenter un intéressant défi pour l'avenir. À partir du nom et des réalisations de l'auteur, il était ainsi possible d'imaginer qu'une recherche approfondie permettrait de compléter le panorama ébauché à l'occasion de la protection, de trouver des archives inédites et de construire un discours organisé sur une œuvre de qualité.

Par ailleurs, le critère scientifique du lien avec le Karl Marx Hof n'exclut nullement l'expression de sentiments subjectifs. La qualité esthétique des bâtiments apparaît ainsi dans le rapport justificatif préparé par Claire Vignes-Dumas en vue du passage en COREPHAE :

« [La protection est nécessaire] afin que [la restauration] ne porte atteinte ni à la composition d'ensemble des bâtiments ni à l'esthétique des façades, remarquables par la qualité de la volumétrie et de la polychromie »⁷¹.

67 Claire Vignes-Dumas, rapport justificatif, *op. cit.*

68 Cornette (Marie-Astrid), *op. cit.*, p. 32-33.

69 Moulin (Laure-Estelle), *op. cit.*, p. 39

70 « Le logement social dans les Hauts-de-Seine. Architecture, histoire, tendances », *Topos* 92, numéro thématique n. 14-15, mai 1995, 319 p.

71 Claire Vignes-Dumas, rapport justificatif, *op. cit.*



Fig. 9 : Colombes, la cité Paul-Bert construite par Germain Dorel. Photo de Stéphane Couturier (Ar-
tedia).

Fig. 10 : Le Blanc-Mesnil, la cité 212 depuis
l'avenue du 8 mai 1945. Photo P. Gourbin.



Ce point apparaît relativement peu à la COREPHAE, où l'ABF est la seule à avouer son « émotion ». L'absence d'un critère aussi subjectif est assez logique dans ce type de débat, qui s'appuie avant tout sur des positions rationnelles. Les entretiens permettent toutefois de restituer l'importance de la dimension esthétique dans le processus. L'ABF à l'origine de la protection évoque ainsi avec beaucoup d'émotion la qualité de cet ensemble resté « dans son jus », son plan-masse « formidable », la conservatrice régionale des Monuments historiques se rappelle avoir été « subjuguée » par ces bâtiments « vraiment beaux »⁷². On peut rattacher au même registre esthétique l'emploi des mots « qualité », « qualité architecturale », « intérêt architectural » lorsqu'ils ne sont pas autrement précisés, et qui apparaissent à plusieurs reprises dans le compte-rendu de la COREPHAE. On les trouve également dans de nombreux écrits antérieurs, par exemple le rapport de DESS de droit d'Yves Airiau, Marion Guesquière, Céline Guillaume et Jérôme Maillard en 1994, alors que la réflexion sur la réhabilitation était engagée, mais qu'il n'était pas encore question de la protection :

« C'est la qualité architecturale de l'ensemble qui fait son originalité et qui doit sans nul doute être considérée comme un élément déterminant dans tout choix de réhabilitation [...] l'architecture est belle, il est agréable de s'y promener, et les enfants se sont approprié leur cité »⁷³.

Mais ce constat largement partagé n'impliquait pas automatiquement une attitude conservatoire. Le travail d'étudiant de Saïd Oftadeh (1987) concédait « quelques qualités architecturales » aux bâtiments, mais cela ne l'empêchait pas de proposer une intervention radicale, avec des percements dans les barres⁷⁴. On trouve la même attitude ambivalente dans le travail du groupe Arcane, publié la même année :

« Si les qualités spatiales et architecturales de la cité du 212 sont un atout potentiel pour sa requalification, on est obligé de constater aujourd'hui un malheureux paradoxe : ces qualités dans le contexte spatial actuel renforcent son exclusion [...] La forte personnalité de l'architecture est associée aux différents problèmes de ses habitants : ce qui est différent, même dans la qualité, est vite jugé étrange, voire étranger »⁷⁵.

72 Entretiens avec Corinne Bélier le 7 octobre 2008 et avec Sophie Walhain le 3 octobre 2008.

73 Airiau (Yves), Gesquière (Marion), Guillaume (Céline), Maillard (Jérôme), *op. cit.*, p. 26.

74 Oftadeh (Saïd), *op. cit.*

75 Études Acadie/groupe Arcane architectes, *op. cit.*, p. 6

En 1994, le journal municipal ne trouvait « pas grand-chose de très attrayant dans la cité, si l'on excepte les bâtiments qui présentent peut-être un intérêt architectural, mais qui sont bien loin de satisfaire leurs occupants »⁷⁶. De même le Préfet Jean-Pierre Duport, bien qu'il ait été « frappé par la qualité du lieu » lors de sa première visite, conserve un regard critique sur la densité de l'ensemble⁷⁷.

La protection du logement social

La cité 212 est à la fois un édifice du XX^e siècle et un ensemble de logements sociaux, deux catégories dont la protection pose certains problèmes spécifiques. Lors de la table ronde sur le patrimoine du XX^e siècle qui eut lieu en 1997 à l'École nationale du patrimoine, les intervenants soulignèrent l'existence de deux domaines très nettement sous-représentés : l'architecture de la seconde moitié du XX^e siècle et les logements sociaux⁷⁸. Les édifices relevant à la fois de ces deux catégories étaient doublement pénalisés. Une mission de recherche était en cours, à l'initiative de l'Institut français d'architecture (IFA) et sous la direction de Bruno Vayssière, sur la patrimonialisation de l'architecture des trente glorieuses. Du point de vue de sa date de conception, la protection de la cité 212 ne constituait pas un problème, cette période étant déjà représentée et assez aisément admise sur les listes des Monuments historiques. Reste la question du logement social.

Elle fut évoquée pendant la COREPHAE, à partir d'une intervention assez neutre sur les cités-jardins. Furent alors évoquées, mais très brièvement et de manière purement informative, les protections de la cité des Dents-de-scie à Trappes (ISMH 1992) et de celle de Firminy (MH 1993). Toutes deux avaient présenté des problèmes comparables à ceux de la cité 212 : problèmes sociaux, de restauration, de remise aux normes, démolition envisagée. Le classement de la Cité radieuse avait été le complément logique des œuvres de Le Corbusier sur la même commune⁷⁹. La municipalité y voyait la possibilité d'un développement touristique et la protection fut bien reçue par l'office HLM propriétaire. La protection de la cité de Trappes, initiée par ses habitants, fut plus difficile du fait de la réticence du bailleur. Construite en 1926, elle était constituée d'un ensemble de pavillons individuels en redents avec jardins. Elle fut inscrite à l'inventaire supplémentaire en 1992. En 1997, Bernard Toulhier publia la liste des « mille

76 Lefevre (Alain), « cité du 212. Des améliorations prévues », *Le Mensuel*, mai 1994, p. 32.

77 Entretien avec Jean-Pierre Duport le 29 septembre 2008.

78 *Architecture du XX^e siècle : le patrimoine protégé*, actes du colloque de l'École nationale du patrimoine, Paris : École nationale du patrimoine, 1998, 166 p.

79 Veschambre (Vincent), « L'unité d'habitation de Firminy. Le « Corbu » en héritage : entre contraintes et atouts », dans Guillot (Xavier) (dir.), *Firminy, Le Corbusier en héritage*, Saint-Étienne : publications de l'université de Saint-Étienne, 2008, p. 53-71.

monuments du XX^e siècle en France » protégés, selon une liste arrêtée au 31 décembre 1995⁸⁰. Les logements sociaux y sont peu représentés : une dizaine d'œuvres de Le Corbusier⁸¹, l'immeuble de logements ouvriers de la rue Trétaigne à Paris, construit par Henri Sauvage (ISMH 1985), et l'ensemble de Trappes. S'y ajoutèrent en 1996 la cité-jardin Stockfeld à Strasbourg et la cité 212 au Blanc-Mesnil. Celle-ci peut donc être considérée comme la première protection d'une cité de logements sociaux en immeuble collectif qui ne soit pas l'œuvre d'un architecte majeur.

L'inscription à l'inventaire de la cité 212, relativement novatrice, nécessitait d'être solidement justifiée. La référence au Karl Marx Hof en faisait une œuvre exceptionnelle. Mais les débats de la COREPHAE insistèrent aussi sur la question de sa représentativité par rapport à l'ensemble du logement social. Au moment de la protection, l'Inventaire général avait inventorié le département des Hauts-de-Seine et Claire Vignes-Dumas avait pu réunir rapidement une solide documentation. Mais il n'était pas encore possible d'affirmer une connaissance scientifique sur l'ensemble du logement social. Dans les années 1980, le ministère de la culture avait engagé des actions volontaristes pour accélérer et diversifier la protection des édifices contemporains, au travers de campagnes de protection thématiques (ouvrages ferroviaires, hôpitaux, boutiques, piscines...). Elles furent abandonnées ensuite, mais cet épisode est caractéristique d'une certaine conception de la protection, qui met l'accent sur la connaissance scientifique préalable. C'est probablement dans cet esprit que l'inspecteur principal réclamait une enquête sur une vingtaine d'ensembles sociaux en préalable à la protection de la cité 212.

En 1992, lorsque le dossier de la cité des Dents-de-scie à Trappes fut étudié par la COREPHAE d'Île-de-France, la protection fut longuement débattue et l'inscription à l'inventaire supplémentaire obtenue de justesse (Fig. 11). Il paraissait alors difficile de concilier protection Monument historique et caractéristiques sociales. Une restauration lourde était à prévoir, et le bailleur envisageait la démolition. Celle-ci pouvait-elle être évitée, saurait-on trouver les financements nécessaires, convaincre le propriétaire et les habitants ? L'opération fut finalement conduite à bien et des compromis furent trouvés pour la remise en état des logements. Trois ans plus tard, la COREPHAE prononçait l'inscription de la cité 212 à la quasi-unanimité. Cette évolution était peut-être due à l'opération réussie de la cité de Trappes, mais les débats font apparaître d'autres motivations. En effet, l'équilibre des listes de protection ne concernait pas seulement la typologie, mais aussi sa répartition géographique. En 1997, l'étude de Corinne

80 Toulhier (Bernard) (dir.), *Mille monuments du XX^e siècle en France*, Paris : Éditions du Patrimoine, 1997, 416 p. La cité 212 est évoquée dans l'introduction, p. 42.

81 La cité de refuge de l'armée du Salut (ISMH 1975), une maison de l'ensemble de Pessac (MH 1980, protection Site 1976, ZPPAUP en 1998), les maisons ouvrières de Lège (ISMH 1990), toutes les unités d'habitation (protégées entre 1965 ou 1993), les pavillons de la Suisse et du Brésil (ISMH 1965, MH 1985).

Béliet sur « la politique de protection du patrimoine du XX^e siècle en Île-de-France » soulignait l'inégalité de sa répartition territoriale⁸². Lors de la COREPHAE à propos de la cité 212, cette question fut évoquée par la déléguée des associations Demeure historique et Vieilles Maisons françaises, pour qui la « pauvreté du département en matière d'architecture protégée » était un critère en faveur de la cité 212. Les COREPHAE, créées en 1984 dans le cadre de la décentralisation, avaient permis le développement de politiques locales. Celle d'Île-de-France avait lancé en 1992 une thématique « banlieue » qui s'inscrivait dans la politique de la Ville et qui avait pour objectif de réduire les inégalités d'accès à la culture. Les édifices examinés à cette occasion étaient principalement situés en petite couronne, dans les secteurs défavorisés⁸³. La cité des Dents-de-scie, à Trappes, fut protégée dans ce cadre. Deux ans plus tard, la thématique banlieue était close, mais l'inscription de la cité 212 relevait visiblement de la même logique.



Fig. 11 : Trappes, la cité des Dents-de-scie. Photo Jean-Bernard Vialles, Région Île-de-France, Inventaire général (ADAGP).

82 Béliet (Corinne), « La politique de protection du patrimoine du XX^e siècle en Île-de-France », dans *Architecture du XX^e siècle : le patrimoine protégé*, actes du colloque de l'École nationale du patrimoine, Paris : École nationale du patrimoine, 1998, p. 65-75.

83 Béliet (Corinne), *op. cit.*, p. 67.

Les rapports avec le bailleur

On a vu que la cité ne souffrait a priori d'aucune pathologie grave, mais même dans le cas contraire, le service des Monuments historiques aurait eu les moyens d'y remédier. En 1996, la table ronde organisée au Havre par la section française de l'ICOMOS (Conseil international des monuments et des sites), et qui avait pour titre « béton et patrimoine », apportait, au travers d'exemples, la démonstration d'un savoir-faire bien développé en ce domaine. Les techniciens et architectes du service des Monuments historiques n'avaient donc de ce point de vue aucune raison de considérer la restauration à venir comme une aventure à l'issue incertaine. Par ailleurs, le service des Monuments historiques est confronté depuis ses origines à la question de l'habitabilité des édifices protégés. Pour y répondre, le compromis le plus fréquent est celui de la protection partielle, qui fut appliqué à la cité 212 : seules les façades et les toitures sont classées ou inscrites, les intérieurs étant exclus de la protection afin de permettre leur transformation selon les exigences du mode de vie contemporain. C'est aussi une manière d'obtenir l'accord du propriétaire, qui conserve la possibilité de moderniser son bien. Dans le cas d'un ensemble social, cette stratégie est toutefois insuffisante. Le propriétaire-bailleur, encadré par la législation qui lui interdit de faire du profit, est en effet au service des populations les plus fragiles. Il est alors aisé pour l'organisme social de dénoncer le caractère superflu des contraintes de la protection par rapport au service d'intérêt public qu'il offre. Ce discours a d'autant plus de poids dans le contexte actuel, où la peur d'une déflagration sociale majeure sous-tend toutes les politiques d'intervention dans les quartiers difficiles.

Le service des Monuments historiques sait conduire une négociation avec le propriétaire mais est désarmé lorsqu'il s'agit de prendre contact avec les locataires. Or la politique de la ville tente, avec plus ou moins de succès, de réintégrer ces populations dans leur propre devenir. Le propriétaire-bailleur possède de ce point de vue un pouvoir de blocage quasiment total. S'il n'engage pas, faute de conviction, une action de médiation en direction des habitants, il n'y aura jamais d'appropriation. Le logement social est en effet, depuis la fin du XX^e siècle, un enjeu politique. Considérés comme un problème majeur de société, les quartiers périphériques ont été l'objet, à partir des années 1980, de plusieurs grandes opérations d'intervention, initiées et soutenues par l'État, qui interviennent sur les aspects sociaux, architecturaux, urbanistiques, culturels et d'aménagement du territoire. La complexité des dossiers ainsi lancés est à la mesure de leur ambition et de la diversité des acteurs impliqués : hommes politiques nationaux ou locaux, experts (architectes, sociologues), organismes sociaux, sans oublier l'ampleur des financements qu'ils mettent en jeu. De plus la configuration des ensembles de logements sociaux leur donne un impact urbain très fort du fait de leur densité de population et de leur lien (ou absence de lien) avec le tissu urbain environnant. La logique de la politique de la Ville, qui

visée à redonner cohérence aux territoires, encourage la remise en cause de leur logique volumétrique et spatiale. Elle prend le plus souvent la forme de démolitions en contradiction avec l'économie originelle du projet, dénoncée comme un vecteur fondamental de la crise urbaine en cours. La protection s'oppose donc seule, sur ce point, à une politique défendue par les services d'intervention de l'État, fortement soutenus par les élus. Elle ne peut donc être prononcée qu'après une longue négociation, qui sera menée dans un rapport de forces hautement défavorable au service des Monuments historiques. Celui-ci ne réussira sa mission qu'autant que les acteurs institutionnels et politiques accepteront de se sentir concernés par les valeurs patrimoniales.

Dans le cas de la cité 212, l'accord de la DDE apparaît donc comme un élément majeur du processus. Selon plusieurs personnes interrogées, il aurait été dû à la volonté du Préfet de Seine-Saint-Denis Jean-Pierre Duport, dont les convictions en matière d'architecture contemporaine sont bien connues⁸⁴. Mais celui-ci a fermement refusé de valider ce schéma. Il faut donc supposer que l'initiative de la DDE est d'origine interne. Cela confirmerait l'idée que l'inscription de la cité s'est effectuée dans un climat de consensus général. Plutôt que chercher le courageux héros à qui revient l'honneur d'avoir élevé la cité au rang de patrimoine, il convient de considérer la nébuleuse d'initiatives qui en est à l'origine et de souligner l'environnement favorable que constituait le début des années 1990 pour une expérimentation de la protection du logement social.

84 Jean-Pierre Duport est notamment président de la fondation Le Corbusier.

La restauration

Fin 1995 ou début 1996, le bailleur confirma à l'atelier Jacques Lévy le point essentiel du programme : la totalité des barres seraient conservées. À partir de ce moment les études entrèrent dans la matérialité du projet. On prévoyait de diviser le nombre de logements par deux, de 490 environ à 265 et d'augmenter leur taille, de 35 m² à 64 m² en moyenne⁸⁵. Les caves, situées en sous-sol, propices aux trafics divers, devaient être condamnées. Les rez-de-chaussée seraient transformés en celliers, supprimant ainsi la plupart des appartements de ce niveau. Certains d'entre eux devaient toutefois être maintenus, destinés notamment à des personnes âgées. Les bâtiments bas le long de la rue du Chemin Notre-Dame étaient destinés à accueillir des équipements, ceux de la Nationale conservant leur vocation commerciale. L'élaboration des choix de restauration sur les façades et le travail d'étude sur la restructuration interne eurent lieu jusqu'en 1998. Les travaux de restauration se déroulèrent en deux tranches : les trois premières barres, à l'est, furent restaurées de 1998 à 1999, les quatre dernières de 1999 à 2000, et l'ensemble de la cité restaurée fut inauguré en juin 2001. Des chantiers complémentaires furent menés par la suite sur les équipements : ouverture du pôle services et santé en janvier 2001, extension de la maison du Chemin Notre-Dame en 2002, inauguration de la salle polyvalente en 2004⁸⁶. En juillet 2001, la rénovation fut primée au premier palmarès de la réhabilitation. Celui-ci distinguait des opérations exemplaires sur le bâti existant, et comprenait par exemple une intervention dans le secteur sauvegardé de Bayonne ou sur le bâti ancien de Nîmes⁸⁷. La même année, les gardiens Cherifa Zaraoui et Pascal Lecoq furent élus gardiens de l'année au palmarès annuel de l'association Franchir⁸⁸. En janvier 2002, l'intervention obtint le grand prix au sixième Prisme d'or d'amélioration de l'habitat⁸⁹.

Les appartements

Le travail de restructuration interne des appartements, non protégés, relevait du seul travail des architectes de l'atelier Jacques Lévy, sans intervention des services de protection. Toutefois, l'inscription des façades et des cages d'escalier induisait des contraintes assez fortes. L'impossibilité de modifier les percements obligeait à tenir compte de la logique d'origine. Il

85 Éfidis, *Résidence Germain Dorel – 212, avenue du 8 mai 1945 – 93150 Le Blanc-Mesnil. Revalorisation d'une résidence. Réhabilitation et restructuration de 490 logements*, non paginé, s.d. [2001 ?]

86 Éfidis, service du développement social et renouvellement urbain, Bilan des actions 2002-2003, août 2003, 18p., AMBM.

87 *Habitat et société*, septembre 2001.

88 *Comme la ville*, juillet-août 2001.

89 Union sociale pour l'habitat, n. 721, février 2002, document Internet.

fallait ainsi éviter que les grandes baies et les balcons des anciennes pièces de vie ne correspondent à des salles de bains. Inversement, les petites baies des pièces humides, situées en hauteur, ne pouvaient convenir aux pièces de séjour⁹⁰. Du fait de la diminution du nombre d'appartements, les cages d'escalier, dont la conservation était imposée, étaient désormais en surnombre. Or la sécurité et la logique d'ensemble interdisaient la création de paliers aveugles. Hors éléments protégés, l'existant amenait aussi des contraintes techniques. La structure poteaux-poutres médiane devait par exemple être conservée et intégrée dans le nouveau cloisonnement. Ceci amena quelques surprises en cours de chantier, car une fois les poteaux mis à jour par disparition des cloisons, l'architecte découvrit qu'ils n'étaient pas exactement superposés les uns aux autres, sans logique apparente⁹¹. Le maître d'ouvrage imposa une intervention économe : il ne voulait pas d'un curetage total des intérieurs. Les cloisons anciennes devaient être réutilisées au maximum, de même que les revêtements intérieurs. Le travail des architectes en fut compliqué d'autant, en leur imposant de prendre en compte l'existant dans les trois dimensions. Selon Didier Josseau, l'ensemble de ces contraintes imposa un important travail de réflexion au cas par cas, mais avec résultat plutôt positif. Les plans des appartements sont différents d'un étage à l'autre et offrent d'après lui une variété et une qualité supérieures à la moyenne du logement social actuel. Citons par exemple les grandes pièces de séjour centrales ouvrant directement sur les chambres, sans couloir intermédiaire. Marie-Astrid Cornette, future architecte, porte un regard plus critique⁹². Du fait de la réutilisation des cloisons d'origine, les distributions sont selon elle, complexes, avec de longs couloirs, la taille des appartements reste en deçà de la moyenne du logement social actuel. Le point de vue des habitants est lui aussi assez critique sur la taille ou la forme des pièces, par exemple un appartement de cinq pièces doté d'une cuisine qui ne peut accueillir qu'une seule personne à la fois ou, ailleurs, une chambre tout en longueur, très difficile à meubler. Dans l'ensemble cependant, les très grands séjours traversants semblent appréciés et propices à la vie de certaines grandes familles.

Une isolation par l'extérieur était exclue du fait de l'impossibilité de modifier les façades. Le maître d'ouvrage était très réticent à une isolation par l'intérieur, car l'expérience de la cité de Dugny toute proche et récemment réhabilitée montrait que les plaques de plâtre étaient rapidement dégradées par les locataires⁹³. De plus, l'épaisseur du matériau isolant était autant de surface habitable perdue, alors que celle-ci était déjà très limitée. Selon l'architecte, les murs présentaient déjà une inertie thermique acceptable, ce qui l'autorisa à proposer de se passer totalement d'isolation. Pour éviter les problèmes d'humidité sur les murs, les fenêtres furent

90 Cornette (Marie-Astrid), *op. cit.*, p. 72.

91 Entretien avec Didier Josseau, architecte chargé de la restauration, le 15 octobre 2008.

92 Cornette (Marie-Astrid), *op. cit.*, p. 72.

93 Entretien avec Didier Josseau le 15 octobre 2008.

prévues à simple vitrage. Moins isolées que les parois extérieures, elles attirent la condensation et sont prévues, comme c'est l'usage pour gérer l'humidité en excès vers l'extérieur. L'absence d'isolation est une décision lourde de conséquences. Déjà surprenante dans les années 1995, elle s'avère aujourd'hui totalement contraire aux principes d'économie et de confort attendus dans un bâtiment habité. La critique des habitants est unanime sur ce point. Tous dénoncent le chauffage insuffisant des appartements, chose que nous avons pu constater par nous-même. En compensation, la quasi-totalité des habitants se sont dotés d'appareils d'appoint. Un regard superficiel permet à l'observateur de constater que ceux-ci sont loin d'être aux normes. Tout aussi unanime est la critique sur l'absence d'isolation acoustique entre les appartements. Du fait de la conservation des planchers anciens et d'une partie du cloisonnement, sa correction aurait certainement été problématique, toutefois l'architecte ne s'est pas exprimé sur ce point. Quelques-uns des habitants interrogés ont insisté sur les défauts d'aspect de certaines finitions intérieures, par exemple les gaines électriques visibles, qui n'ont pas toutes été encastrées, des enduits fissurés ou des défauts de planéité du sol ou des plinthes. Enfin il faut noter l'absence d'interphones et de fermeture des cages d'escalier, qui ont été refusés au moment de la restauration par les habitants eux-mêmes.

Les interventions extérieures

Pour les parties protégées, façades, sol, toitures et cages d'escalier, le travail des architectes se compliquait du dialogue avec les Monuments historiques, en plus de celui déjà engagé avec le maître d'ouvrage. La maîtrise d'œuvre sur un édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire revient entièrement à l'architecte choisi par le propriétaire. Tous les travaux sont sous sa responsabilité, les fonctionnaires chargés de la protection n'ayant qu'un rôle de contrôle, et éventuellement de conseil. Les recherches historiques sont également à la charge de l'architecte. Dans le cas de la cité 212, il existait peu d'archives utilisables, les plans conservés ne correspondant d'ailleurs pas toujours à la réalité construite⁹⁴. Les recherches portèrent donc sur le bâtiment lui-même, au moment du chantier. Pour les choix techniques concernant les parties inscrites, l'essentiel de la négociation avait lieu avec l'ABF adjointe, Sophie Walhain. La conservatrice des Monuments historiques était moins présente, mais suivait malgré tout le dossier de manière tout à fait régulière. Son intervention permettait, dans les cas difficiles, de valider certains choix et d'appuyer le travail de l'ABF. Lors des entretiens, tous furent unanimes pour souligner la qualité du dialogue. L'ABF rend hommage à l'architecte qui fut « très réceptif », tandis que celui-ci a apprécié la collaboration des fonctionnaires chargées de la protection : « travail très étroit », « très positif », « démarche constructive » sont ses propres termes⁹⁵. La présence sur

94 Entretien avec Didier Josseau le 15 octobre 2008.

95 Entretien avec Didier Josseau le 15 octobre 2008 et avec Sophie Walhain le 3 octobre 2008.

place des fonctionnaires patrimoniaux s'est considérablement restreinte lors du départ de Sophie Walhain, en 1997. Rappelons que le poste d'adjoint à l'ABF de Seine-Saint-Denis avait été créé en 1995 pour permettre à l'ABF de ce département, Branislav Brankovic, de se consacrer pleinement au dossier des abords de la basilique. En 1997, au moment où commençait la phase opérationnelle du chantier, Branislav Brankovic retrouva la responsabilité de l'ensemble du département. Pour Didier Josseau, la diminution du temps de présence de l'ABF à ce moment fut sensible, et la qualité du dialogue s'en ressentit. Les questions les plus importantes avaient toutefois été résolues, une méthode de travail trouvée, qui irrigua l'ensemble de l'intervention.

Les façades protégées nécessitaient la reprise des enduits, le remplacement des menuiseries et la confortation des verrières d'escalier. Les limites financières de l'opération ne permettaient pas une attitude archéologique rigoureuse, et des compromis étaient à prévoir. De l'intervention régulière de l'ABF dépendait le juste équilibre entre le coût, l'authenticité et la qualité visuelle. L'enduit des balcons, appelé « mignonnette », était en très mauvais état. Un des maçons de l'entreprise connaissait encore le tour de main nécessaire et put le refaire à l'identique⁹⁶ (fig. 12). L'enduit tyrolien des murs était ponctuellement dégradé. La solution la plus rapide eût été de reboucher les manques et de peindre ensuite la totalité de la surface pour dissimuler la différence de couleur. L'ABF exigea au contraire le maintien du maximum des surfaces anciennes, avec un rebouchage de même



Fig. 12 : Vue rapprochée d'un pignon : murs enduits, revêtement des balcons en mignonnette, grès cérame sur les conduits de cheminées. En bas : détail du revêtement de céramique des rez-de-chaussées et des escaliers. Photos P. Gourbin.

96 Entretien avec Didier Josseau le 15 octobre 2008.

couleur et matière. Le résultat, qui semble avoir nécessité un gros travail d'étude préalable, ne fut pas à la hauteur des attentes. Corinne Bélier et Didier Josseau regrettent toujours l'effet « peau de léopard » des surfaces actuelles, dû à la différence de couleur. De notre point de vue, la conservation de la matière d'origine et l'aspect rapiécé de l'ensemble témoignent de l'histoire de l'édifice, et ne constituent pas une gêne visuelle. Sous les arches, l'enduit rouge d'origine, d'une matière très particulière, ne put être refait, et il est aujourd'hui simplement



Fig. 13 : Cité 212, l'extérieur d'une cage d'escalier.
Photo P. Gourbin.

repeint dans le même ton. Le remplacement des menuiseries était un poste particulièrement important, du fait de leur nombre (3000 environ). Après un test à l'aveugle, où l'ABF et la CRMH constatèrent qu'il était impossible de distinguer les menuiseries bois des menuiseries PVC, ces dernières furent acceptées pour l'ensemble de la cité. Ce compromis est aujourd'hui considéré par Corinne Bélier et Sophie Walhain comme une des principales concessions à l'équilibre financier, et semble avoir été accepté avec beaucoup de réserves. Les menuiseries anciennes de la barre située sur l'avenue furent par contre conservées à titre de témoin⁹⁷. Les cages d'escalier souffraient d'importants problèmes structurels : les verrières montant de fond sur toute la hauteur des bâtiments étaient décollées et menaçaient de s'effondrer (fig. 13). Il fut nécessaire de

reprandre la structure en utilisant les vides latéraux des monte-charges. Ce renforcement, qui concernait les 45 cages d'escalier, fut particulièrement onéreux. Les menuiseries furent entièrement refaites, et les vitrages furent remplacés par un verre translucide, choisi en commun avec l'ABF. Dans les parties communes, des sondages furent effectués avec Branislav Brancovic afin de retrouver des colorations proches de celles d'origine (fig. 14).

97 Toulhier (Bernard), *Architecture et patrimoine du XX^e siècle en France*, Paris : Éditions du Patrimoine, 1999, p. 277.

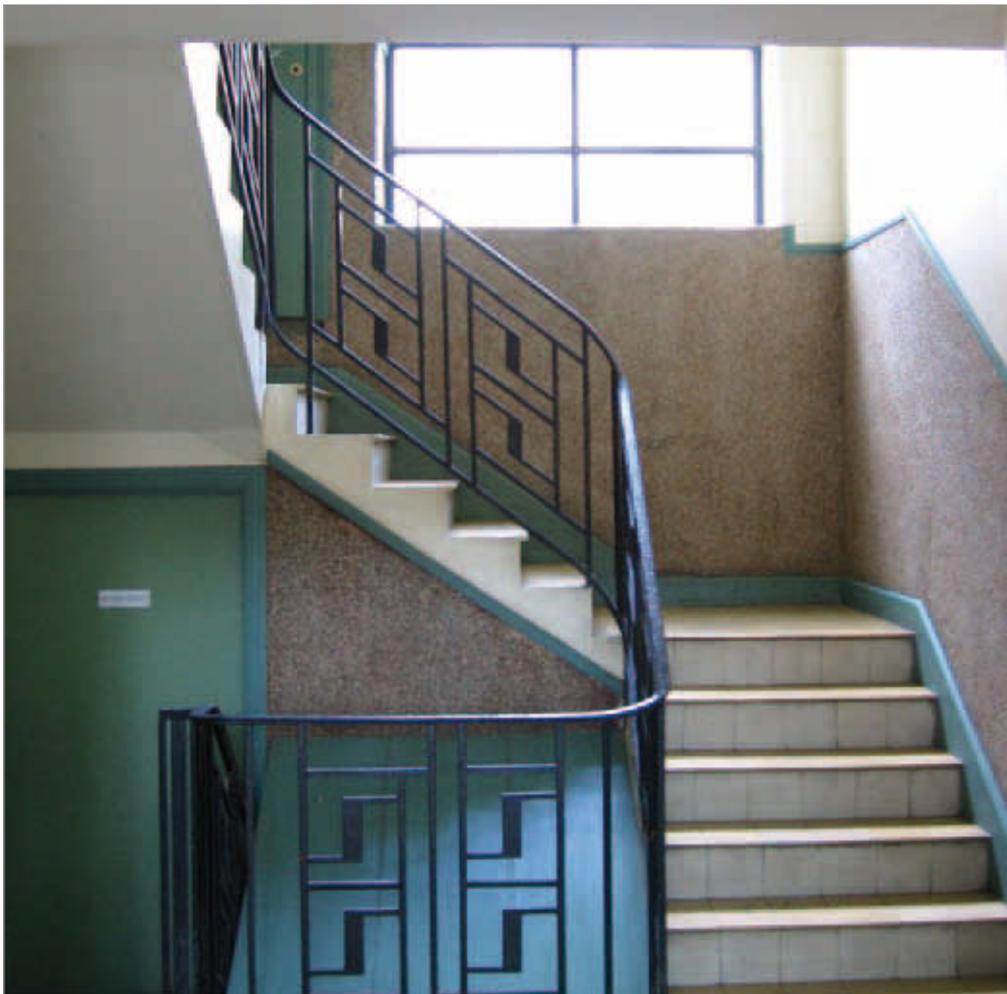


Fig. 14 : Cité 212, intérieur d'une cage d'escalier. Photo P. Gourbin.

Les bâtiments bas en périphérie de la cité étant exclus de la protection, le traitement de leurs façades présente quelques différences avec celles des bâtiments habités. Sur l'arrière, les bâtiments fermant l'ensemble vers la rue Héras furent détruits, permettant l'ouverture des deux cours d'extrémité comme le souhaitait la municipalité. Sur les côtés, la totalité des murs périphériques et des grilles fut maintenue. Les bâtiments le long de la rue du Chemin Notre-Dame furent également maintenus tels quels, avec leur revêtement de carrelage de céramique brisée (fig. 12). Toutefois, l'absence de protection permit par la suite la réalisation d'une fresque vivement colorée sur le soubassement, probablement réalisée sous la direction du centre social. La réhabilitation des commerces fut menée parallèlement à celle des logements. Sur quatorze emplacements, six étaient en activité au début de la rénovation. Les façades des boutiques furent recouvertes d'un capotage métallique gris destiné à unifier l'ensemble, sans chercher de rapport avec l'état ancien (fig. 15). Outre l'effet d'unité, l'objectif était d'intégrer les diverses transformations opérées par les commerçants eux-mêmes, en évitant de bouleverser les magasins et les vitrines.



Fig. 15 : Cité 212, les boutiques le long de l'avenue du 8 mai 1945. Photo P. Gourbin.

La restauration incluait également la remise en état des espaces extérieurs, qui firent l'objet d'une étude pour choisir des luminaires compatibles par leur aspect avec les façades protégées. Pour les parkings, demande fortement soutenue par la municipalité, plusieurs solutions furent envisagées. Le service des Monuments historiques refusaient l'idée d'un stationnement de surface afin de préserver la qualité des espaces extérieurs. L'architecte partageait leur réticence pour des raisons de sécurité : les arches et le manque de visibilité étaient particulièrement dangereux pour les enfants jouant à l'extérieur. L'idée d'un parking en sous-sol fut apparemment étudiée sous la pression de la Ville, mais elle était de toute évidence irréalisable d'un point de vue économique, sans compter le problème de l'intégration des rampes de sorties⁹⁸. L'absence de demande forte en ce sens de la part des locataires eux-mêmes contribua à l'abandon pur et simple de cette question. Elle n'est toujours pas résolue aujourd'hui, mais devrait trouver une solution dans quelques mois. Les travaux de reprofilage de la Nationale, prévus pour 2010, incluent en effet une restructuration de la rue du Chemin Notre-Dame qui devrait à l'avenir accueillir des parkings résidentialisés à destination des habitants de la cité 212⁹⁹. Ces travaux doivent être financés par l'État (ANRU), le Conseil régional et le bailleur.

98 Toulhier (Bernard), *op. cit.*, 1999, p. 278 ; entretien avec Didier Josseau, architecte chargé de la restauration, le 15 octobre 2008.

99 Entretien avec Patrick Norymberg, directeur général adjoint, service de l'urbanisme et de l'habitat à la ville du Blanc-Mesnil, le 15 octobre 2008.

Accompagnement social et communication

La restauration fut accompagnée d'un important travail de communication et d'explication en direction des habitants, à plusieurs niveaux : matériel, social, culturel. Faute d'en avoir rencontré les acteurs directs, il ne nous est pas possible d'en dresser un panorama exhaustif, mais les documents disponibles permettent de se faire une idée de l'ampleur des actions mises en œuvre. L'architecte affirme avoir eu à plusieurs reprises des contacts avec les locataires, notamment grâce à l'amicale. C'est par son intermédiaire que les habitants exprimèrent le vœu de ne pas clore les halls d'entrée. L'architecte participa à de nombreuses réunions avec les habitants, il était en contact régulier avec le service social et les services de la ville. Les intervenants des services patrimoniaux (conservatrice des Monuments historiques, ABF) n'avaient par contre aucun contact direct avec les habitants, ni avec le service d'archives municipal. L'entreprise chargée des travaux de réhabilitation, GTM, eut à souffrir de quelques incivilités portant sur le matériel de chantier, mais celles-ci cessèrent dès que des jeunes de la cité furent embauchés pour participer au chantier¹⁰⁰. Selon Daniel Feurtet, Maire du Blanc-Mesnil à cette époque, ce chantier d'insertion, qui est aujourd'hui une obligation légale, avait été voulu par la Ville¹⁰¹.

Du point de vue du bailleur, la réhabilitation était avant tout l'occasion de repenser la composition sociale de la cité et de constituer un peuplement mieux maîtrisé. Avant 1995, les loyers étaient considérés comme les plus bas d'Île-de-France¹⁰². Un certain nombre de logements étaient squattés ou occupés par des habitants sans titre, qui avaient succédé à des familles en instance d'expulsion. Le contingent de logements réservés à la préfecture était théoriquement attribué pour partie aux fonctionnaires, pour partie aux mal-logés. Dans la réalité, le contingent fonctionnaire avait disparu ou n'avait jamais existé, la totalité était attribuée aux mal-logés, expulsés des squats de Paris¹⁰³. Depuis le début des années 1990, le bailleur avait une politique de dépeuplement de la cité. Les appartements vides étaient murés, et les habitants étaient autant que possible relogés dans d'autres ensembles, soit appartenant au groupe Éfidis, soit chez d'autres bailleurs¹⁰⁴. Une fois le chantier commencé, quelques expulsions furent prononcées pour les « cas indéfendables », mais certains occupants sans titre « de bonne foi » furent régularisés. L'ensemble des dossiers fut traité au cas par cas, le bailleur disposant pour cela d'une conseillère sociale qui s'occupait spécifiquement des questions ayant trait au logement.

100 Entretien avec Didier Josseau, architecte chargé de la restauration le 15 octobre 2008.

101 Entretien avec Daniel Feurtet le 15 octobre 2008.

102 Entretien avec Mme Jung, conseillère sociale chez Éfidis, le 28 novembre 2008.

103 Entretien avec Mme Jung le 28 novembre 2008.

104 Entretien avec Mme Jung le 28 novembre 2008.

La hausse des loyers consécutive aux travaux fut compensée par le conventionnement APL, qui permit de limiter le taux d'effort à 25% environ. Le chantier impliquait une opération-tiroir, qui imposa à certaines familles plusieurs déménagements. La géographie sociale de la cité, qui s'était stratifiée en plusieurs zones bien délimitées, fut totalement bouleversée. Les occupants de la moitié vers l'avenue, souvent anciennement implantés, furent relogés dans les premiers logements réhabilités, au fond de la cité, qui étaient autrefois le secteur le plus problématique. La diversité de la taille des logements autorisait une variété sociale plus grande, et l'aménagement de grands logements, jusqu'à cinq pièces, permettait d'absorber la suroccupation qui était en général le fait des grandes familles étrangères installées par le service des migrants. Le bailleur avait pris un certain nombre d'initiatives afin d'expliquer les travaux aux habitants. Une « maison de la réhabilitation » fut installée dans une boutique, avec une maquette et des panneaux sur l'état futur, mais aussi sur l'histoire de la cité¹⁰⁵. Ceux-ci sont aujourd'hui conservés dans la loge du gardien. Un « journal » présentant le chantier, qui n'eut que deux numéros, fut distribué aux résidents¹⁰⁶. Un appartement-témoin réhabilité fut aménagé au tout début du chantier en septembre 1998, et présenté aux locataires¹⁰⁷. Nombre d'entre eux se souviennent aujourd'hui parfaitement de leur visite dans celui-ci, alors que les autres actions (journal, maison de la réhabilitation) sont tombées dans l'oubli.

Le moment de la réhabilitation fut également accompagné d'actions culturelles, qui s'appuyaient pour partie sur le caractère patrimonial de la cité. À partir de l'été 1999, le centre social lança une enquête sur l'histoire de la cité, déjà évoquée, qui déboucha sur la publication du livret *Mémoire de la cité du 212*¹⁰⁸. L'initiative en revient apparemment à son directeur, Pierre Meige, avec le soutien de la municipalité, sans intervention directe du bailleur. Un « appartement témoin » fut aménagé dans un appartement de deux pièces en rez-de-chaussée. Il n'a pas été possible de définir qui fut à l'origine de l'idée. Selon la conservatrice des Monuments historiques, l'architecte Didier Josseau l'aurait proposée en cours de chantier. Claire Vignes-Dumas pense que l'appartement était compris dans la protection (ce qui n'est pas le cas, mais l'idée avait effectivement été avancée lors de la COREPHAE). Un document Éfidis la présente comme une demande de la DRAC, et Françoise Vasseur pense de même. L'architecte Didier Josseau avance une autre configuration, qui a l'avantage de concilier toutes ces hypothèses, et qui semble la plus plausible. Selon lui, l'idée aurait été proposée lors d'une réunion de programmation. Éfidis ne souhaitait pas d'appartements en rez-de-chaussée, il fallait donc trouver une solution pour occuper les espaces ainsi libérés. Afin de ne pas créer un

105 Zembellat (Ghislain), *Comment les habitants du Blanc-Mesnil se sont impliqués activement dans la réhabilitation de leurs logements*, mémoire de DLU, dir. Pierre Duclos, université Paris X, 2000, 67 p.

106 Éfidis, *Résidence Germain Dorel, Revalorisation d'une résidence*, op. cit.

107 Lefevre (Allain), « Bouleversements intérieurs », *Le Mensuel*, novembre 1998, p. 14-15.

108 Lefevre (Allain), « jeux de mémoires », *Le Mensuel*, juillet-août 1999, p. 14-15.

rez-de-chaussée mort, ils furent transformés en locaux de service ou caves avec les circulations en façades. L'idée d'y installer un appartement témoin, qui était dans l'air, mais jusque-là sans traduction concrète, aurait surgi à ce moment, de manière collective. Divers éléments authentiques : interrupteurs électriques, boutons de portes, une cheminée (qui fut volée avant sa remise en place), furent récupérés pour reconstituer les dispositions d'origine. L'achat de meubles des années 1930 fut financé par Éfidis pour 2000 euros¹⁰⁹. L'appartement témoin ouvrit en mai 2002.

La gestion de l'appartement était confiée à une association créée pour l'occasion, Chez Germain. L'association, qui existe toujours, était dirigée par des représentants du bailleur (chef des gardiens), du centre social et de la Ville (le maire en est président d'honneur). Responsable du service des archives municipales, Françoise Vasseur y avait une place active. Elle s'occupait de contacter l'antiquaire à qui fut acheté le mobilier, et fit don d'une partie de la décoration (bibelots, vaisselle, ustensiles de cuisine). Au moment de sa création, l'appartement fit l'objet de débats sur son usage futur. Éfidis était par exemple réticent à y installer une prise téléphonique. Mais Françoise Vasseur et Pierre Meige, soutenus par Anne Babic, « développeur de quartier » chez Éfidis, ne voulaient pas d'un simple témoin historique. Ils avaient au contraire le projet d'un lieu actif qui pourrait devenir le réceptacle d'actions culturelles. Françoise Vasseur l'imaginait comme un lieu de ressources pour étudiants en architecture, pour lesquels la prise téléphonique serait indispensable. D'autres pistes furent évoquées : atelier d'écriture, accueil de personnes âgées, atelier de jeux, accueil de personnalités (architectes, historiens)¹¹⁰. La constitution d'un fonds bibliographique était également envisagée. Mais le principal enjeu à ce moment était l'implication des habitants eux-mêmes dans la gestion et l'animation de ce qui n'était pour l'instant qu'une initiative institutionnelle venue d'en haut. Pour cela, un travail de collecte de la mémoire orale des habitants était prévu avec Nassera Boudjena, animatrice du centre social. Les habitants seraient invités à apporter une photographie personnelle et à la commenter dans le logement témoin. Les photos et arbres généalogiques des participants y seraient ensuite exposés. Ce travail de mémoire, qui pouvait sembler faire doublon avec celui engagé par Pierre Meige peu de temps avant, ne connut aucun début d'application.

Outre l'appartement témoin, le moment de la restauration fut aussi l'occasion de proposer des interventions culturelles et artistiques valorisant le caractère patrimonial de la cité. En 2000, Pierre Meige évoqua plusieurs pistes : la création de supports de communication, l'inscription dans les guides, le logement du souvenir, et la réalisation d'œuvres d'art¹¹¹. Il proposait ainsi

109 Greffier (Vincent), « le souvenir des années 30 », *Le Mensuel*, juin 2002, p. 16.

110 Compte-rendu de la réunion du 2 octobre 2001 pour le projet de « logement du souvenir » par Anne Babic « développeur de quartier », AMBM.

111 Éfidis (direction du patrimoine/développement social et urbain), *Blanc-Mesnil. 212 avenue du 8 mai 1945. Projet culturel*, décembre 2000, dactylographié, 6 p., AMBM.

un parcours de visite « comme pour un musée » s'appuyant sur des œuvres d'art qui auraient été créées spécialement dans ce but. Le plasticien local Barbelo, spécialisé dans ce type d'opération, capable notamment de monter des projets en collaboration avec les habitants des lieux, avait été contacté dans ce but. Le projet fut bien accueilli par le bailleur et son service de valorisation culturel, mais le seul élément effectivement réalisé fut l'appartement témoin.

Médiation et valorisation

Avant l'inscription à l'inventaire supplémentaire, la qualité patrimoniale de la cité avait été affirmée au travers de quelques publications isolées, comme nous l'avons souligné précédemment. Rappelons la notice de l'ouvrage de Paul Chemetov, Marie-Jeanne Dumont et Bernard Marrey, *Paris-banlieue 1919-1939*, celle des Éditions Flohic en 1994 et l'itinéraire publié par le CAUE en 1995. Une fois passée la reconnaissance institutionnelle, l'objectif et le discours se modifièrent quelque peu. L'enjeu n'était plus de convaincre le lecteur que cet ensemble de logements sociaux était bien un élément de patrimoine. Cette qualité apparaît comme un fait acquis dans la présentation de la cité par Sophie Walhain et Corinne Béliet dans le numéro spécial de *Vieilles Maisons françaises* consacré à la Seine-Saint-Denis en 1998¹¹². Les publications suivantes s'attachèrent surtout à présenter la restauration et ses enjeux sociaux. Avant qu'elle ne soit achevée, le résultat était incertain : saurait-on remettre à niveau l'habitabilité dans le cadre financier imposé par la législation HLM, la mauvaise réputation de la cité serait-elle effacée, la sécurité pourrait-elle de nouveau être assurée, les anciens habitants auraient-ils les moyens de rester ? La cité, considérée comme un test pour ce type de bâtiment, était attentivement observée.

Une cité valorisée

Lors du colloque sur le patrimoine protégé en 1998, Corinne Béliet la présenta comme exemple d'une intervention à visée patrimoniale sur le logement social, en insistant sur l'aspect financier de l'opération. En 1999, dans son livre présentant le patrimoine protégé du XX^e siècle, Bernard Toulhier développa au chapitre « la transmission de l'héritage » l'étude du chantier de la cité 212 à côté d'une vingtaine d'exemples, parmi lesquels le centre reconstruit du Havre, la maison du Peuple à Clichy ou l'église Notre-Dame de Royan. Le texte s'achevait par une interrogation sur le devenir de la cité en tant qu'objet social :

« La réhabilitation réussira-t-elle à changer l'image de la cité, peu sûre et paupérisée, et à attirer une population nouvelle ? »¹¹³

112 Walhain (Sophie), Béliet (Corinne), « cités-jardins des années 1930 », *Vieilles maisons françaises*, février 1998, p. 36-40.

113 Toulhier (Bernard), *op. cit.*, 1999, p. 278.

L'architecte chargé de la restauration, Didier Josseau, est l'auteur d'un article publié en 2001 dans la revue *Monumental*, spécialisée dans la présentation des restaurations de monuments protégés. S'exprimant sur les enjeux sociaux, il y délivre sans surprise un constat nettement plus positif que celui, mitigé, de Bernard Toulhier deux ans auparavant :

« Nous pouvons dire aujourd'hui [...] que le défi du bailleur [...] de reconquérir cette cité oubliée est en cours de réussite, même si toutes les difficultés rencontrées ne sont pas encore levées »¹¹⁴.

Il est vrai qu'entre-temps les premiers logements avaient été livrés et occupés, la restauration était en cours d'achèvement et les problèmes techniques et financiers résolus. La fin de la restauration et son inauguration en 2001 furent également le moment où la presse, locale et nationale, s'intéressa à la cité. La protection de la cité avait été évoquée en 1996 par un journal local (*Seine-Saint-Denis matin*), mais la quasi-totalité des articles datent de 2000-2001, et concernent tous les types de médias : nationaux généralistes (*L'Express*, *Le Figaro*), nationaux spécialisés (*Le Journal des Arts*, *Le Moniteur*), aussi bien que locaux (*Le Parisien*)¹¹⁵. Tous les articles présentaient la protection et la restauration de la cité comme le début d'une ère nouvelle, où l'habitat social était devenu patrimoine à part entière, comme en témoignent des titres tels que « HBM, HLM, ZUP, ZAC... Les grands ensembles, patrimoine de demain » (*Le Journal des Arts*) ou « Patrimoine. Les HLM ont droit de cité » (*L'Express*).

En dehors des articles de presse, les publications suivantes tenaient la patrimonialisation pour un fait acquis, et non plus comme une interrogation. La cité bénéficia également de « l'effet An 2000 », qui coïncidait avec la fin des travaux. À la fin des années 1990 en effet, l'approche de la fin du millénaire fut l'occasion de faire le bilan de l'architecture du siècle écoulé, et de lancer plusieurs manifestations de valorisation autour de ce thème. L'ouvrage de Bernard Toulhier (1999) fut publié dans ce contexte. La cité figure aussi dans le *Guide d'architecture : France XX^e siècle*, et elle figure dans les *Cent monuments du XX^e siècle* (éditions France Loisirs), tous deux publiés par Bertrand Lemoine en 2000. On voit que la cité 212 était présentée à ce moment comme une référence, tant pour le très grand public que des amateurs avertis. Il manquait toutefois à ce panorama une publication de référence. Aucune étude approfondie, fondée sur des archives de première main et accompagnée d'une réflexion nouvelle n'était disponible. Les

114 Josseau (Didier), *op. cit.*, p. 182.

115 Lasnier (Jean-François), « HBM, HLM, ZUP, ZAC... Les grands ensembles, patrimoine de demain », *Le Journal des Arts*, n. 97, 21 janvier 2000 ; Leloup (Michèle), « Patrimoine. Les HLM ont droit de cité », *L'Express* 24 mai 2001, p. 110-111 ; Josseau (Didier), *op. cit.* ; « un habitat social classé MH », *Le Moniteur*, 6 juillet 2001 ; Chayet (Delphine), « La réhabilitation de l'ancien marque des points » et « Blanc-Mesnil une cité classée », *Le Figaro*, 21 août 2001 ; Sterlé (Carole), « On ne l'appellera plus la cité du 212 », *Le Parisien*, 27 juin 2001.

auteurs des notices se contentaient de reprendre les assertions de *Paris-Banlieue* et de quelques études de littérature grise. Le premier à tenter de relever le défi fut Pierre Meige, dont le livret *Mémoires de la cité 212* parut en 2000. Il prit pour cela contact avec les archivistes des communes environnantes et du Département. La diffusion ne visait toutefois qu'un public local, locataires de la cité et habitants du Blanc-Mesnil. Vers 2001-2002, le CAUE de Seine-Saint-Denis s'engagea lui aussi dans le projet d'une publication de référence. Il débutait une collection d'ouvrages sur les monuments du XX^e du département. Après un tri des éléments les plus emblématiques, combiné avec un choix par périodes, par types et par communes, la bibliothèque de Pierre Riboulet à Saint-Denis, la cité 212 et la crèche d'Émile Aillaud à Pantin furent choisies pour former les premiers opus de la collection¹¹⁶. La rédaction du texte sur la cité 212 fut confié à une doctorante en histoire de l'architecture, Laure-Estelle Moulin, qui fit pour cela les recherches d'archives nécessaires. Le premier livre de la collection était dédié à la bibliothèque de Pierre Riboulet et fut publié en 2004¹¹⁷, mais l'opération fut ensuite stoppée par manque de crédits. Repris en 2009 avec un texte complété, l'ouvrage sur la cité 212 est finalement paru en 2010 avec le soutien financier de la Ville et du bailleur.

À partir de 2001, le Département de la Seine-Saint-Denis bénéficia d'une expérience de décentralisation du service de l'Inventaire général. Le protocole d'expérimentation, laissé ensuite à l'abandon par l'État, fut néanmoins pérennisé par le Conseil général qui conserva et renforça la structure mise en place, devenue par la suite Service du patrimoine culturel du Conseil général de la Seine-Saint-Denis. Un des objectifs de départ était l'expérimentation de nouvelles méthodes d'inventaire, sur les deux thèmes du patrimoine industriel et du logement social. Sur ce sujet, le premier résultat visible, prévu dans le protocole de 2001, fut la publication par la DRAC et le Conseil général du travail de Benoît Pouvreau, chercheur au Service du patrimoine culturel, d'un ouvrage de synthèse dans la collection des « Itinéraires du patrimoine »¹¹⁸. Le livret avait une ambition inédite par rapport aux critères habituels de la collection. Il présentait un panorama de l'évolution du logement social du XIX^e siècle à nos jours dans le département, qui peut aussi, du fait de la richesse du territoire étudié, se lire comme une introduction à l'histoire du logement social en France. La cité 212, présentée en bonne place, figurait même en image de couverture. Outre sa dimension historique, l'ouvrage avait aussi un objectif de valorisation, soutenue par une iconographie privilégiant l'esthétique. Enfin l'introduction, confiée à Gérard Monnier, spécialiste reconnu de l'architecture contemporaine et militant de sa protection, était un manifeste

116 Entretien avec Jean-Michel Payet et Stéphanie Renault, directeur et chargée de mission au CAUE de Seine-Saint-Denis le 23 septembre 2008.

117 Paty (Agnès), *Une bibliothèque : la bibliothèque de l'université Paris 8 à Saint-Denis de Pierre Riboulet, architecte*, Bobigny : CAUE 93, 2004, 87 p.

118 Pouvreau (Benoît), *Le logement social en Seine-Saint-Denis (1850-1999)*, s.l. : inventaire général, ADAGP, 2003, p. 26.

engagé. Il dénonçait en particulier la « violence légale » des démolitions de grands ensembles¹¹⁹. Or c'était précisément le moment où l'État décidait le lancement d'une politique de destructions massives, le département de Seine-Saint-Denis étant particulièrement concerné. L'ouvrage de Benoît Pouvreau fit l'objet, sous divers prétextes, d'une tentative de blocage par le Préfet qui refusait d'accepter la valorisation des ensembles sociaux. La parution, qui eut lieu malgré tout, eut un certain retentissement et fit date dans la reconnaissance de l'architecture du logement social.

Après cette première publication, le Service du patrimoine culturel entreprit une action de promotion du département en direction des médias. Le projet d'un voyage de presse fut élaboré à partir du début de l'année 2004, et il eut lieu à l'automne. Dans cette perspective, une brochure intitulée « Éléments d'architecture des années Trente. Dugny, Le Bourget, Le Blanc-Mesnil », fut publiée¹²⁰ (Fig. 16). Gratuite, elle était destinée par ailleurs à être largement distribuée, notamment lors des Journées du patrimoine. Il s'agissait de présenter les trois éléments principaux de ce quartier : l'aéroport du Bourget, la cité 212 et celle du Pont-Yblon à Dugny. Cette perspective relativement nouvelle correspondait aussi au désir du Service de développer les liens avec le Musée de l'Air et de l'Espace, qui aurait pu devenir le support d'une valorisation du territoire environnant¹²¹. La même année, un film documentaire de sept minutes fut réalisé par Patrick Ladoucette, cofinancé par le Département de la Seine-Saint-Denis. Il faisait partie d'une série intitulée « Les nouveaux patrimoines du XX^e siècle » qui comprenait treize sites en Île-de-France, choisis « en raison de leur exceptionnelle qualité esthétique, de leurs intérêts historique, sociologique et technique ». Par ailleurs, les connaissances sur la cité continuaient de se développer, sans forcément aboutir à une publication spécifique. Vers 2005, la recherche en vue de la publication d'un ouvrage sur les cités-jardins permit à Benoît Pouvreau de retrouver un projet de cité-jardin, par le même architecte, à l'emplacement de l'actuelle cité 212¹²². Il ne semble pas qu'il y ait eu de nouvelles publications sur la cité 212 depuis 2004. La parution de l'ouvrage du CAUE en 2010 comble ce manque.

La cité est enfin présente dans d'autres médias, de diffusion beaucoup plus large. On la trouve aujourd'hui sur Internet, avec deux présentations plus particulièrement développées. Dans l'atlas du patrimoine, produit par le Service du patrimoine culturel du Département de la

119 Pouvreau (Benoît), op. cit., p. 5.

120 Debost (Jean-Barthélemy), *Éléments d'architecture des années 30*, collection Patrimoine en Seine-Saint-Denis, n. 2, non paginé, s.d.

121 Entretien avec Jean-Barthélemy Debost, chef du bureau de la médiation, Service du patrimoine culturel du Département de la Seine-Saint-Denis, le 23 septembre 2008.

122 Pouvreau (Benoît), Couronné (Marc), Laborde (Marie-Françoise), Gaudry (Guillaume), *Les cités-jardins de la banlieue du nord-est parisien*, Paris : Le Moniteur, 2007, p. 100.

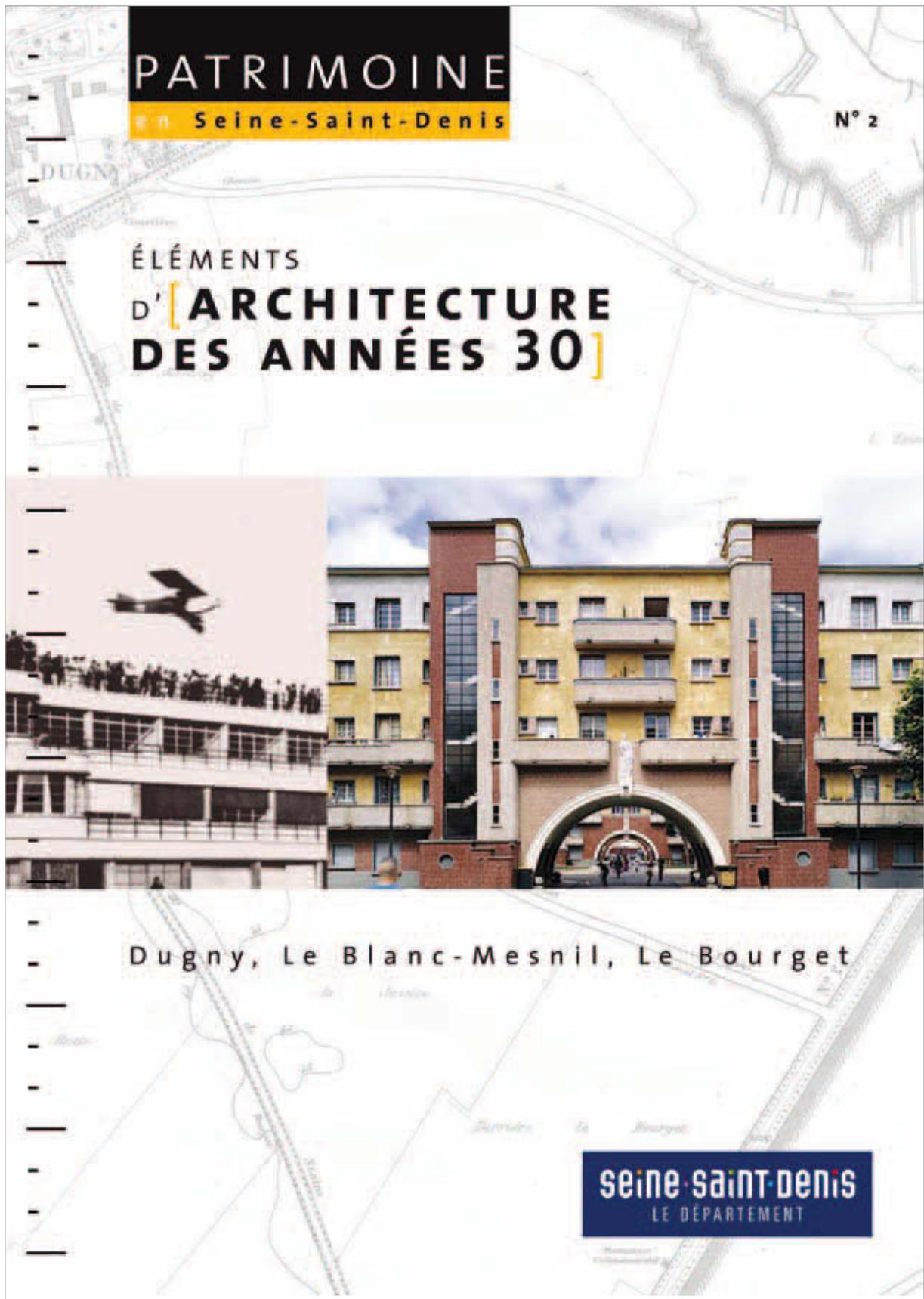


Fig. 16 : « Éléments d'architecture des années 30 », n° 2 de la collection Patrimoine en Seine-Saint-Denis, document de valorisation édité par le Service du patrimoine culturel du Département de la Seine-Saint-Denis.

Seine-Saint-Denis (www.atlas-patrimoine93.fr), elle prend l'aspect d'une fiche historique et descriptive qui privilégie les informations scientifiques au détriment de la présentation, assez austère. Les illustrations sont peu nombreuses et séparées du texte. Sur le site du Comité départemental du tourisme de Seine-Saint-Denis, la fiche consacrée à la résidence Germain Dorel est plus attractive, et répond assez bien à la logique de valorisation auprès du grand public qui est celle de cet organisme. Enfin, la cité 212 a été le lieu du tournage d'une scène du film de Jean-Pierre Jeunet «Micmacs à tire-larigot», sorti sur les écrans en octobre 2008. Devenue décor de cinéma, la cité restaurée fait ainsi son entrée dans l'imaginaire.

La médiation

Depuis l'achèvement de sa restauration en 2001, la cité est devenue un objet de visite. Trois structures se sont investies dans cette mission : le CAUE de Seine-Saint-Denis, le service des ressources documentaires et du patrimoine du Blanc-Mesnil (service des archives municipales) et le Service du patrimoine culturel du Département de la Seine-Saint-Denis.

Créé vers 1979, l'actuel service municipal « des ressources documentaires et de la médiation » (couramment appelé service des archives) est le plus proche du terrain. Françoise Vasseur, archiviste au Blanc-Mesnil depuis vingt-cinq ans et chef du service, est la personne qui conduit les actions de médiation. La valorisation est inscrite dans les missions des archivistes, mais l'intérêt personnel de Françoise Vasseur pour l'architecture contemporaine compte pour beaucoup dans son développement au Blanc-Mesnil. L'idée que la ville possède un patrimoine et qu'il doit être mis en valeur est aujourd'hui admise par l'administration communale, et Françoise Vasseur est systématiquement consultée lorsqu'il en est question. Trésorière de l'association Chez Germain en charge de l'appartement témoin, elle est le point de contact du CAUE pour celui-ci. Elle est également, de manière plus informelle, une personne de référence pour tout projet de recherche lié à la cité 212, depuis le mémoire d'étudiant jusqu'à l'étude scientifique. Le conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) est un organisme qui délivre des conseils aux particuliers et aux collectivités locales sur les projets d'aménagement et de construction. La valorisation est également prévue dans ses missions. Les CAUE, créés au moment de la loi sur l'architecture en 1977, existent dans tous les départements. La première visite organisée par celui de Seine-Saint-Denis à la cité 212 date de 2001, année de l'inauguration, à l'occasion des Journées du patrimoine. Il publie également des documents à vocation pédagogique. Enfin le Service du patrimoine culturel du Département de la Seine-Saint-Denis conduit lui aussi une politique de valorisation sous forme de visites et de publications, tant à destination du grand public que des spécialistes. Vers 2005-2007, le Service a organisé des visites sur tout le département, avec des écoles d'architecture ou des universités, de manière

à susciter des travaux de recherche. Un partenariat était ainsi engagé avec Donato Severo, enseignant à l'école d'architecture de Paris-Val-de-Seine, et c'est dans ce cadre que Marie-Astrid Cornette a étudié la cité 212 pendant l'année scolaire 2006-2007¹²³.

La première visite guidée grand public semble avoir été celle du CAUE à l'occasion des Journées du patrimoine en 2001¹²⁴. Une nouvelle version a été élaborée en 2005 par Stéphanie Renault, architecte chargée d'études, et rééditée en 2006 pour les Journées du patrimoine. Elle est également proposée dans le cadre d'événements ponctuels, par exemple en 2008 l'opération « Douce banlieue »¹²⁵. Le service des archives municipales organise très régulièrement des visites à destination des Blanc-Mesnilois, soit dix par an environ : pour les nouveaux habitants de la commune (tous les six mois) ; pour le personnel communal (le jeudi, tous les deux mois) ; pour les scolaires ou périscolaires (opération « Ma ville en jeu »). Ces visites incluent l'ensemble du territoire communal, avec un arrêt à la cité. Avec les nouveaux habitants, les enfants sont pris en charge par un animateur qui leur propose une sorte de jeu de piste avec des photographies. Le Service du patrimoine culturel y amène parfois des scolaires, mais pas de manière régulière. En 2004, le centre Georges Pompidou, dans le cadre du cycle Promenades urbaines, a organisé une visite au Blanc-Mesnil comprenant la cité 212, l'ensemble en bois de Buczkowska et les édifices de Lurçat, particulièrement bien représenté dans la commune.

Tous nos interlocuteurs dans les services de médiation ont regretté le faible nombre des visites, ainsi que la sous-utilisation de l'appartement témoin. Sous réserve d'une enquête exhaustive sur le nombre exact de visites, il faut se contenter d'une évaluation sommaire fournie par les organisateurs eux-mêmes, soit entre dix et quinze par an pour Françoise Vasseur, deux ou trois pour le CAUE, auxquelles s'ajoutent celles du Service du patrimoine culturel. On peut donc avancer un total compris entre quinze et vingt, avec des variations selon les années. Ce résultat est, à notre avis, loin d'être insignifiant pour un élément aussi isolé de toute destination touristique traditionnelle. Il faut également souligner le niveau d'exigence de certaines visites, par exemple celles organisées par le centre Pompidou. Les personnes qui guident les visites sont unanimes sur la bonne réception de la cité auprès des visiteurs. Il n'y a pas de réactions négatives sur le fait de présenter un ensemble de logements sociaux comme un élément de patrimoine. L'appartement témoin constitue un plus, qui ponctue la visite, et qui focalise

123 Cornette (Marie-Astrid), *op. cit.*

124 Fouque (Jean-Luc), « Blanc-Mesnil : des années 30 aux années 60 », *Le Mensuel*, septembre 2001, p. 16.

125 Cette manifestation est organisée par le CDT 93. Elle emprunte beaucoup à l'exposition organisée en 2004 par les archives municipales de la ville de Saint-Denis, et à la publication qui en est issue en 2005.

l'attention. C'est un moment important de la visite, très parlant pour les personnes présentes. Le CAUE aimerait d'ailleurs, en complément, avoir la possibilité de rentrer dans un appartement réhabilité pour pouvoir faire la comparaison. Malgré ce panorama qui pourrait paraître confortable, les entretiens ont révélé de fortes inquiétudes. Les structures chargées des visites ne sont pas tout à fait adaptées, le public n'est pas toujours au rendez-vous, les habitants sont peu impliqués et manifestent quelque réticence à voir leur lieu de vie devenir objet de contemplation et de tourisme.

Une organisation problématique

Le CAUE, le service des ressources documentaires et le Service du patrimoine culturel présentent, en matière de médiation, des limites assez comparables. Tous nos interlocuteurs ont souligné leur incapacité structurelle à répondre à une éventuelle augmentation du nombre des visites. Françoise Vasseur les conduit sur son temps de travail et pourrait difficilement les assurer le samedi ou le dimanche. Le CAUE ne peut assurer d'interventions que ponctuelles, telles que celles des Journées du patrimoine. Il accepte aussi de répondre à des demandes précises, à l'initiative d'enseignants, mais se refuse à développer la publicité autour de son action faute de pouvoir gérer correctement un éventuel afflux de demandes. Au Service du patrimoine culturel, Jean-Barthélemi Debost déplore la disparition des emplois-jeunes dans les années 1990, qui pouvaient assurer une médiation en continu auprès des scolaires et du grand public. Le travail de médiation actuel s'effectue donc essentiellement auprès des enseignants, par l'intermédiaire des professeurs-relais. Cette limite à un éventuel élargissement quantitatif est certainement aussi une limite à l'élargissement qualitatif que les trois structures appellent de leurs vœux. Tous insistent en effet sur la nécessité d'intégrer la cité dans son environnement, et évoquent diverses solutions impliquant de nouveaux acteurs : le Musée de l'Air et de l'Espace (F. Vasseur et J.-B. Debost), le Musée de Boulogne-Billancourt (F. Vasseur), ou le Comité régional du tourisme (Jean-Michel Payet et Stéphanie Renault). Des contacts ont été pris avec les musées, mais sans résultat. Les trois structures de médiation qui opèrent actuellement sur la cité 212 offrent un encadrement scientifique suffisant et de bonne qualité, à tous les niveaux. Mais pour l'avenir, le développement des visites semble hors de portée, à moins de l'intervention d'un nouvel acteur, qui devrait savoir tenir compte avec souplesse des structures existantes, ou d'une modification en profondeur d'un des organismes en place.

Autre difficulté, le public des visiteurs individuels est souvent clairsemé. Là encore, l'isolement de la cité en tant qu'objet patrimonial est pointé du doigt. Elle constitue, selon Jean-Barthélemi Debost, un objet fermé, moins riche de sens et d'espaces que la cité-jardin de Stains par exemple. Une synergie avec les éléments patrimoniaux proches semble donc la

seule solution pour rendre le déplacement attractif. Or ce potentiel existe bel et bien, puisqu'on trouve dans un rayon d'une centaine de mètres autour de la cité 212 plusieurs éléments datant de la même époque : le Musée de l'Air et de l'Espace, la cité de Pont-Yblon et quelques édifices remarquables le long de la Nationale, dont certains pourraient être éligibles à la protection Monument historique, selon l'ABF du département Bruno Mengoli¹²⁶. La rénovation de la Nationale, à venir, devrait grandement améliorer l'environnement, aujourd'hui fort ingrat, et limiter les nuisances visuelles et sonores qui n'invitent guère le visiteur à l'exploration. Reste la question du musée, qui pourrait constituer un moteur pour le territoire environnant. Doté de collections de tout premier ordre, ce musée d'intérêt international n'a pas le rang qu'il mérite. Ses aménagements ont été réalisés à l'économie dans l'ancienne aérogare, dont les espaces intérieurs ont perdu une part non négligeable de leur qualité d'origine (fig. 17). Un projet de prolongation du métro jusqu'aux portes du musée est à l'étude, qui pourrait lui donner une nouvelle dynamique. La réalisation de cette infrastructure lourde reste toutefois encore très incertaine. En l'état actuel des projets, la seule piste raisonnable de développement touristique serait la prise de contact avec le musée et le développement de la connaissance sur le bâti environnant, avec d'éventuelles publications sur les constructions situées le long de la Nationale.

De la difficulté de visiter un lieu habité

Les habitants de la cité posent deux types de problèmes en matière de visites guidées : d'une part ils ne les suivent pas, d'autre part certains provoquent volontairement des nuisances. Avant la restauration, la cité était un lieu dangereux : Sophie Walhain se souvient ainsi d'avoir été menacée lors d'une visite avec Claire Vignes-Dumas. Depuis, la sécurité est globalement assurée. La cité étant devenue un lieu de passage, les « étrangers » n'y sont plus aussi repérables et une personne seule ne ressent pas de sentiment d'insécurité. Les groupes organisés ou les attitudes ostensiblement touristiques (prises de photo, contemplation...) peuvent toutefois être mal ressentis. Sentiment de dépossession, impression de devenir l'objet d'une curiosité déplacée ? Les conséquences peuvent frôler l'incident. Une visite pour les nouveaux habitants de la ville du Blanc-Mesnil, conduite par Françoise Vasseur, a par exemple été fortement perturbée par des voitures de sport roulant à grande vitesse au beau milieu des immeubles. Lors d'un repérage pour un collège, Françoise Vasseur et Stéphanie Renault ont été prises à partie par deux jeunes qui n'acceptaient pas leur présence : « on n'est pas des singes », « si vous voulez visiter il faut payer ». Dans le même esprit, mais avec des conséquences moins problématiques, Françoise Vasseur souligne que les visiteurs ou le guide sont souvent interpellés par les jeunes de la cité, qui s'interrogent sur leurs motivations ou sur les objectifs de la visite. Emblématiques de la qualité patrimoniale d'un lieu, les touristes ne sont donc pas si facilement

126 Entretien avec Bruno Mengoli, le 5 novembre 2008.



Fig. 17 : L'aérogare du Bourget, vues extérieure et intérieure. Photos Philippe Ayrault, Région Île-de-France Inventaire général / Département de la Seine-Saint-Denis (ADAGP).



acceptés par les habitants eux-mêmes. L'ancien directeur du centre social Pierre Meige exprimait la même irritation vis-à-vis de ces étrangers de passage. Il dénonçait ainsi l'apparition subite des professionnels de l'architecture et du patrimoine vers 1996 :

« Ils arrivaient en autocar et déambulaient dans les cours intérieures de la cité, en prenant des photos de tout ce qui pouvait intéresser leurs études, sans nous avoir consulté auparavant, mais en jouant aux parfaits touristes historiques. Il est à noter que ces « safaris abusifs » ont irrité bon nombre d'habitants, qui, au centre social, nous disaient qu'ils n'aimaient pas être considérés comme Monuments historiques, et que leur quartier, malgré les souffrances et le délabrement dus à la négligence des institutions, était bien vivant, qu'ils ne se considéraient pas habiter dans un musée »¹²⁷.

Cette attitude critique vis-à-vis du touriste, souvent caricaturé pour son décalage vestimentaire ou comportemental, existe dans tous les lieux touristiques, et débouche souvent sur des incivilités comparables. Il est bien connu de toutes les personnes qui s'occupent de médiation, quel que soit le type de lieu visité, et le niveau social des occupants¹²⁸. Le problème n'en reste pas moins. Au Blanc-Mesnil, la différence sociale entre visiteurs et visités est un facteur aggravant, et le risque d'un dérapage grave ne peut être négligé. Le tout est encore accentué par l'aspect fermé de la cité, qui se présente comme un espace privé : les visiteurs y sont plus facilement considérés comme des intrus que s'ils restaient sur l'espace public extérieur.

L'idéal serait évidemment que ce tourisme culturel entraîne des retombées visibles dans la cité elle-même, et que les habitants puissent en ressentir un bénéfice matériel ou en termes d'image. On a vu que lors de la restauration, un certain nombre de projets avaient été envisagés dans ce sens autour de l'appartement témoin, mais ne s'étaient pas concrétisés. Une fois passé ce moment, les énergies sont retombées et aucune action de sensibilisation n'a été engagée avec les habitants autour de la qualité historique ou esthétique du lieu. Tel qu'il a été aménagé, l'appartement témoin ne permet guère d'autre utilisation que la contemplation. Des pièces de théâtre de poche y ont été présentées, et le centre social a tenté d'y organiser des séances de jeux. Sa taille réduite, son absence de confort limitent les possibilités. Au moment de la restauration, personne n'a apparemment pensé à le doter d'un espace de service qui lui aurait donné la souplesse nécessaire pour un usage diversifié, culturel, touristique ou de recherche. La structure de gestion, composée de représentants institutionnels, s'avère aujourd'hui mal adaptée et souffre d'un certain désintérêt. Les habitants ne s'y sont jamais impliqués, mais il ne semble

127 Meige (Pierre), *op. cit.*, 2000, p. 120.

128 Exerçant moi-même en tant que guide-conférencier à Caen, j'en ai fait l'expérience dans les quartiers historiques de cette ville, qui sont loin d'être socialement défavorisés. Rue Haute, l'arrêt prévu en face de la maison des Templiers a par exemple été annulé car les habitants du dernier étage lançaient par jeu des ordures sur les touristes.

pas qu'un effort ait été fait dans ce sens. Enfin l'association Chez Germain, dépourvue de ressources, est théoriquement tenue de payer les charges de l'appartement. Peut-être serait-il temps de prendre acte des limites imposées par la réalité du lieu, qui le condamne à n'être qu'un complément (tout à fait indispensable) aux visites guidées.

Des pistes pour un dialogue avec les habitants existent, d'autant que, comme le souligne Françoise Vasseur, certaines interventions des jeunes de la cité pendant les visites peuvent être interprétées comme une demande de contact et d'explication, sans agressivité. La conduite des visites pourrait être confiée à des personnes habitant sur place. Jean-Michel Payet évoque par exemple le cas du Val-de-Marne, où le CAUE propose aux jeunes une formation pour conduire des visites, pour lesquelles ils seront rémunérés. L'expérience est toutefois mitigée sur le long terme, car les personnes ainsi formées posent souvent des problèmes de disponibilité et de fiabilité. Une autre piste pourrait être les contrats étudiants proposés par la ville du Blanc-Mesnil : pour ceux qui font des études supérieures, une bourse est proposée en échange d'une contribution à la vie sociale. Nous avons constaté par ailleurs que les habitants n'ont pas forcément conscience de la possibilité de participer aux visites ouvertes à tous, telles que celles des Journées du patrimoine. Une communication spécifique pourrait être envisagée, par exemple distribution d'une invitation dans toutes les boîtes aux lettres. La visite pourrait également profiter d'un événement festif ponctuel, ce qui correspondrait bien aux pratiques culturelles qui nous ont été présentées. La plupart des habitants que nous avons interrogés font en effet systématiquement la visite du Musée de l'Air et de l'Espace au moment du salon bisannuel du Bourget, alors qu'ils n'y vont pas le reste du temps. Signalons enfin l'importance de la médiation des gardiens. Ce sont eux qui font visiter les appartements aux futurs locataires. Ils leur distribuent à ce moment la plaquette de Pierre Meige présentant la cité. Toute documentation ou information complémentaire pourrait être transmise à ce moment, complétant l'offre de visite apportée par Françoise Vasseur aux nouveaux habitants de la cité.

Il convient enfin d'insister sur l'importance de la communication écrite. Les documents officiels sont attentivement lus et souvent conservés par les habitants. C'est le cas de la plaquette de Pierre Meige, pour l'instant seule source de connaissance sur la cité mise à leur disposition. Les panneaux élaborés au moment de la restauration sur l'histoire de la cité sont aujourd'hui conservés dans la loge de la gardienne, dans une partie non accessible au public. L'une des personnes interrogées, qui fait quelques ménages pour Éfidis dans les parties communes, a insisté sur leur importance pour elle, et sur le plaisir qu'elle avait à les relire de temps en temps. Ils pourraient être mis en place dans un endroit plus accessible, par exemple au centre social. En 2000, à l'achèvement de la restauration, la maison du Chemin Notre-Dame avait envisagé un parcours de visite « comme pour un musée », mais qui ne fut pas réalisé. Un circuit historique et patrimonial dans l'ensemble de la ville du Blanc-Mesnil est à l'étude depuis plusieurs années ;

elle est actuellement, selon Françoise Vasseur, proche d'une réalisation effective. Ce circuit prendrait la forme d'un ensemble de bornes ou de panneaux disséminés sur le territoire communal. Gageons qu'il aura un certain impact dans la cité, et qu'il constituera un facteur d'appropriation patrimonial pour les habitants. Sa mise en place pourrait également être soutenue par des actions complémentaires, plus événementielles.

La médiation est aujourd'hui essentiellement déclinée sous forme de visites guidées. Moins de dix ans après la restauration, le bilan est loin d'être négatif. Un véritable savoir-faire a été développé par les structures présentes sur le terrain, et elles sont aujourd'hui en mesure de répondre à une demande, certes faible en quantité, mais régulière. Plusieurs supports écrits sont disponibles, à des degrés divers. La cité 212 fait aujourd'hui partie intégrante du patrimoine du Blanc-Mesnil. Deux grands chantiers restent toutefois à entreprendre : un travail spécifique en collaboration avec les habitants, et un élargissement du regard et des actions patrimoniales sur le territoire environnant.



Fig. 18 : Cité 212, statue en ronde-bosse surmontant une des portes d'entrée du bâtiment sur l'avenue. Photo P. Gourbin.



Fig. 19 : Cité 212, la perspective des arches en enfilade. Photo P. Gourbin.

Un patrimoine habité

Quelle est aujourd'hui la vie quotidienne de la cité 212, quel bilan peut-on tirer de sa patrimonialisation, quelles sont les perspectives d'avenir et de développement ? Il s'agit d'abord d'entendre le discours des habitants. Car si le patrimoine est une propriété collective autorisant l'arrivée d'intervenants extérieurs, touristes, spécialistes, il n'en reste pas moins habité. Le nombre des personnes interrogées a été assez restreint (une dizaine), nos conclusions doivent donc être prises avec prudence, et pourraient certainement être pondérées par une étude plus approfondie. De plus ce groupe était assez homogène, il était composé d'adultes, souvent chef de famille, et nous n'avons pas vu de jeunes ou d'adolescents. Quelques thèmes se sont toutefois imposés par leur unanimité et peuvent être considérés comme tout à fait solides : prédominance de l'histoire dans les discours, difficulté à exprimer un avis sur l'esthétique, connaissance du mécanisme de la protection. Il n'était pas possible d'aborder de front la question patrimoniale, domaine malaisé à définir quel que soit le niveau culturel ou social. Nous avons donc organisé le questionnaire en fonction des critères définis par la loi de 1913 : art et histoire - l'art étant entendu dans le sens simplifié du beau. Nous avons également interrogé les habitants sur les contraintes réglementaires imposées par la protection Monument historique ainsi que sur leurs pratiques culturelles.

Le Monument historique

Tous les habitants que nous avons interrogés savent que la cité est protégée Monument historique, et cette qualité est souvent évoquée de manière spontanée. La plupart ont très bien compris le système de la protection, qui ne concerne que l'extérieur, l'intérieur étant sous l'entière responsabilité du bailleur : « ils peuvent pas modifier, ils peuvent rénover à l'intérieur, mais pas à l'extérieur »¹²⁹ ou, plus lapidaire : « c'est un Monument historique sur la façade mais à l'intérieur, c'est pourri. Tu laisses tomber un crayon, tu te fais engueuler par ton voisin du dessous »¹³⁰. Le lien entre la protection et l'interdiction de démolir est tout aussi largement connu : « avant la rénovation ils voulaient casser ici complètement, et après ils ont essayé de laisser car c'est un Monument historique »¹³¹. Ce qui n'interdit pas d'ailleurs de critiquer le maintien de la cité : « on est classé Monument historique parce qu'on a une statue, mais ils auraient mieux fait de tout raser et de tout refaire convenablement »¹³²

129 Entretien avec Mme Camara, habitante.

130 Propos transmis par Françoise Vasseur, entendus lors de sa visite du 9 avril 2009.

131 Entretien avec M. Ouagué, habitant.

132 Entretien avec M. Dhervilliers, habitant.

Bien que plus complexes à percevoir, les contraintes que la protection implique sur l'organisation du bâti sont elles aussi parfaitement appréhendées, comme la difficulté à éviter de faire correspondre les petites fenêtres des anciennes pièces humides aux nouveaux séjours ou l'inverse. Autre exemple l'impossibilité de mettre des volets, ou la contradiction entre le classement des façades et la présence de paraboles. La qualité Monument historique peut aussi constituer un point d'appui pour critiquer le laisser-aller en matière d'entretien ou d'encadrement des autres locataires. M. Dhervilliers évoque par exemple les carreaux cassés dans les escaliers, et qui ne sont pas remplacés, laissant le béton à nu : « alors moi je ne sais pas, quand on est classé patrimoine historique, on doit au moins refaire... parce qu'il y a des endroits il n'y a même plus de carrelage sur les marches d'escalier ». Mme Cicollela dénonce les paraboles qui fleurissent sur les balcons, qui devraient être interdites sur les façades classées. Mais en dehors de ces quelques remarques, il nous a été difficile de pousser la discussion plus avant sur la question de la protection. Une seule personne en critique la pertinence : pour lui la cité n'est pas historique, il cite *a contrario* la tour Eiffel, le Louvre, le « musée de l'homme et de l'histoire ». Le même, dont la position est d'ailleurs systématiquement négative, attaque aussi la restauration elle-même, qui constitue selon lui une intervention de mauvaise qualité :

« Moi j'ai l'impression que dans les couleurs, ils ont juste passé un coup de Kärcher sur le ravalement, ils n'ont rien repeint [...] Je ne dis pas que la couleur est moche, loin de là, mais je trouve qu'au niveau finitions c'est zéro. »

Lorsqu'ils évoquent l'histoire de la cité, les habitants ont un discours riche, clairement structuré, et c'est un domaine dont ils parlent très volontiers, généralement de manière spontanée. On peut diviser schématiquement ce discours historique en deux types : la grande histoire, reliée aux événements nationaux, et remontant à des périodes anciennes ; et l'histoire vécue, transmise oralement. Pour la première, la plupart des événements marquants sont bien connus, comme la présence, puis le départ des gendarmes (très souvent évoquée) ou l'occupation de la caserne par les Allemands sous l'Occupation. Deux personnes connaissent même la date exacte de construction de la cité : « elle est vieille cette cité, elle a plus de 50 ans. Elle est de 35 » [spontané]¹³³. Par contre la place de la cité dans l'histoire du logement social n'est évoquée que par une seule personne, à propos du chauffage : « pour l'époque c'était moderne »¹³⁴. Comme nous l'avons déjà signalé, les documents de valorisation ont été lus et assimilés. La référence à l'Autriche nous a été rappelée à plusieurs reprises, plusieurs personnes nous ont montré le livret de Pierre Meige, conservé parmi les papiers importants de la maison, dans le buffet de la pièce principale. Germain Dorel apparaît par contre comme une figure tutélaire

133 Entretien avec M. Belloy, habitant.

134 Entretien avec Mme Cicollela, habitant.

assez mal connue, tantôt présenté comme l'architecte, tantôt comme un habitant de la cité, voire le locataire de l'appartement témoin. Enfin la qualité historique de la cité est la raison qui justifie sa conservation :

« Faut pas détruire cette cité-là c'est super les monuments ils sont bien, c'est du regret s'ils cassent tout ça. Ça peut durer une éternité »¹³⁵

ou encore :

« C'est important de garder la cité, c'est historique »¹³⁶.

En complément de l'histoire officielle, l'histoire vécue est logiquement plus détaillée et plus proche. Tous les habitants qui habitent la cité depuis longtemps se souviennent très précisément de la date, parfois au jour près, de leur arrivée. Ceux qui ont subi plusieurs déménagements nous en ont fait un récit très détaillé, de manière tout à fait spontanée, dates et adresses à l'appui, sans oublier les emplois occupés pendant ce temps, les événements familiaux, les anecdotes... Par ailleurs, nous avons été régulièrement renvoyé vers un habitant encore plus ancien (toujours différent, et nous avons eu plusieurs fois l'impression qu'il s'agissait d'une personne mythique, connue par ouï-dire), sorte d'autorité morale dépositaire de la mémoire : « il y avait un monsieur ancien dans la cité, il connaissait les gendarmes et le temps de la guerre [...] il peut raconter la vraie histoire de la cité »¹³⁷. Ce type de réaction est symptomatique d'un rapport prioritaire à l'histoire, qu'on retrouve dans des enquêtes comparables à la nôtre. Celle qui a été menée sur la cité Billardon, aujourd'hui détruite, permet de mieux décrypter les motivations des personnes interrogées :

« Moi, [le classement] ça m'aurait fait plaisir. Je me disais : s'ils le classent en Monument historique, j'y vais, je prends des photos de moi, je laisse une trace de moi, tu vois ? Quitte à regrouper tous les petits jeunes que je côtoyais étant petit, à quarante le long du mur, photo panoramique... que ça laisse des traces quoi »¹³⁸.

En tant que domaine habité, l'histoire autorise l'appropriation, l'intégration de tous types de parcours individuels. Elle permet en retour, par la conservation des traces, de prouver l'existence de ceux qui les ont laissées.

135 Entretien avec Mme Castanheira, habitante.

136 Entretien avec M. Gaye, habitant.

137 Entretien avec Mme Castanheira, habitante.

138 Taboury (Sylvain), Gougerot (Karine), *Billardon. Histoire d'un grand ensemble*, Paris : Créaphis, 2004, p. 459.

Au contraire, le discours s'appauvrit considérablement lorsqu'il s'agit de parler de l'extérieur, de la composition, des façades, des couleurs, bref de donner un avis esthétique ou artistique. Contrairement aux aspects historiques qui sont évoqués de manière spontanée, il faut l'insistance de l'interrogateur pour obtenir quelques éléments d'appréciation, toujours vagues et peu convaincus : « c'est joli »¹³⁹, « c'est pas trop moche »¹⁴⁰, « c'est original »¹⁴¹. Devant cette apparente indifférence, nous avons tenté un questionnement plus concret, sur les statues. Deux des personnes interrogées ont fait pour nous un effort d'imagination : la première a évoqué une référence vaguement égyptienne, la seconde un lien avec les spahis, probablement par association d'idées : couleurs ocre + exotisme des formes + gendarmes = militaires d'Afrique du Nord. Dans les deux cas, il s'agissait d'une construction intellectuelle élaborée sous nos yeux, à partir de notre questionnement. Avant notre arrivée, ces personnes ne s'étaient jamais apparemment intéressées aux statues, attitude unanimement répandue. Une personne nous a répondu qu'elle refusait de les regarder du fait de l'interdiction de la représentation figurée dans la religion musulmane. Pour les autres, c'est l'indifférence qui domine :

« J'ai vu les deux statues, là, les deux personnages collés les uns aux autres... je me suis pas... je les vois là au-dessus du porche, mais pour moi il n'y a rien d'historique ici. Mais je sais qu'il y a des gens qui viennent visiter ici de temps à autre, il y a eu même un tournage, là je crois... Moi je ne vois pas réellement hormis ces deux – trois statues... »¹⁴².

Dans la première phrase de cet extrait, le début est un commentaire visuel, la fin une appréciation historique, seul élément apparemment susceptible de justifier la protection, peut-être du fait de son objectivité. On retrouve la même idée d'une prédominance de l'histoire sur le beau lorsque les habitants essaient d'imaginer ce qui attire les visiteurs dans la cité :

« Souvent tu vois des gens qui viennent visiter, je les vois, avec des appareils photos ils prenaient des photos des statues qui sont devant les trucs, c'est bien peut-être de laisser des choses anciennes »¹⁴³

ou encore :

« Parfois quand je suis en repos, on voit un groupe, ils prennent des photos, je pense qu'ils doivent retracer un peu l'historique de la cité »¹⁴⁴.

139 Entretien avec Mme Cicollela, habitante.

140 Entretien avec Mme Ozon, habitante.

141 Entretien avec Mme Ozon, habitante.

142 Entretien avec M. Dhervilliers, habitant.

143 Entretien avec M. Ouagué, habitant.

144 Entretien avec M. Dhervilliers, habitant.

Quant à tenter de deviner l'origine des visiteurs, une seule personne s'y est risquée devant nous, pour en revenir encore une fois à une motivation historique :

« Ça doit être que les gens du coin parce qu'ils ne doivent pas venir spécialement de Paris [...] ça dépend, ceux qui aiment la recherche sur l'époque, parce que c'est un truc à base autrichien, alors automatiquement ça peut intéresser ceux qui sont un peu dans l'historique. Parce qu'il n'y a que ça, ou l'architecture ou l'histoire, parce que le reste... ou alors le plaisir de voir le coin du côté aéroport. C'est un peu pour ça je crois qu'ils l'ont gardée [la cité] parce que finalement il n'y a pas vraiment de coin, à part du côté de l'église Saint-Charles, là ils ont fait des cités du côté de Saint-Charles, c'est sympa »¹⁴⁵.

Cette impossibilité à mettre en mots l'esthétique est d'autant plus surprenante que l'aménagement des intérieurs témoigne ostensiblement du sens du beau de leurs occupants, comme dans cet appartement entièrement redécoré par le locataire lui-même, avec ses papiers peints colorés, ses meubles soigneusement choisis, ses rideaux à la mode. Il semblerait que les espaces extérieurs soient considérés comme faisant partie du domaine public, et à ce titre totalement impropres à quelque forme d'appropriation que ce soit. Les façades et les espaces publics sont comme une donnée intangible qui ne concerne pas véritablement les habitants et sur lequel ils n'ont pas de prise. On trouve la même forme de mise à distance vis-à-vis des visiteurs. Ils ne passent pas inaperçus et toutes les personnes interrogées nous en ont parlé. Leur présence intrigue, mais le regard appuyé qu'ils portent sur la cité, avec leurs appareils photos ou leurs carnets de dessin ne devient jamais une invitation à participer :

« Souvent je les voyais avec des photos, souvent je vois un gars qui dessine même qu'il est resté là avec le siège [...] ça fait pas longtemps j'ai vu quelqu'un qui est là et avec sa petite chaise, il prend les statues, mais je n'ai pas posé la question. Il doit nous expliquer quand même ces statues-là c'est pourquoi ? Je ne sais pas. Par rapport à la mairie peut-être il y a des gens qui connaissent ça »¹⁴⁶.

Une seule personne évoque le regard extérieur comme un jugement de valeur potentiellement négatif sur ses propres conditions de vie :

« L'avenue est dans un état lamentable. Les gens qui viennent au salon doivent se dire qu'est-ce que c'est que ces porcs ? »¹⁴⁷.

145 Entretien avec Mme Ozon, habitante.

146 Entretien avec M. Ouagué, habitant.

147 Entretien avec Mme Cicollera, habitante.

Un lieu de vie

Nous n'avons obtenu d'appréciation esthétique que sur des éléments très ponctuels : les fleurs (la personne qui en parle a un balcon abondamment fleuri), et les décorations de Noël dont la cité était dépourvue alors que le reste de l'avenue en avait bénéficié. Pour le reste, l'esthétique n'est pas autonomisée par rapport à une appréciation plus générale sur les conditions de vie, le prix des loyers, le calme, le chauffage, l'environnement social... De ce fait, l'évaluation des bâtiments est intimement liée à celle que les habitants ont d'eux-mêmes et de leur parcours. Les personnes interrogées peuvent être divisées en deux groupes : ceux qui portent un jugement négatif sur leur lieu de vie, et ceux qui expriment une appréciation globalement positive. Pour la seconde catégorie, l'installation dans la cité, puis le déménagement à l'occasion de la restauration s'inscrivent dans un parcours ascendant qui contamine toutes les formes d'appréciation de la cité, aussi bien l'esthétique que la vie sociale. Les plus caractéristiques de ce groupe sont ces pères de familles qui, arrivés d'Afrique dans les années 1980, ont vécu quelques années en foyer avant de pouvoir faire venir leur famille en France par regroupement familial. Ils ont alors trouvé à se loger dans la cité 212. La restauration des années 1990 leur a permis ensuite d'obtenir un logement plus adapté à leurs besoins et plus confortable. Ceci ne les empêche nullement par ailleurs d'être conscients des problèmes de la cité. Sécurité, manque de parkings, chauffage insuffisant, finitions défectueuses, manque d'insonorisation : les critiques, qui sont les mêmes pour tous, sont exprimées de manière explicite. Mais elles sont mises à distance ou relativisées. Ils se sentent bien et ne souhaitent pas quitter leur lieu d'habitation. Au contraire du premier groupe, où certaines personnes interrogées, qui n'ont pas évoqué devant nous leur parcours social et professionnel, décrivent la cité comme un lieu d'enfermement, le contraire d'un choix :

« Les cités Éfidis ne sont pas toutes comme ça, parce qu'il y a des endroits Éfidis c'est très bien. Seulement c'est pas pour nous. Déjà pour avoir un appartement ici c'est vraiment la galère [...] j'habite ici par obligation mais franchement si je pouvais me barrer d'ici... parce que je vous dis c'est pas une vie, on peut pas jouer il n'y a pas de jeux il n'y a rien, qu'est-ce que vous voulez qu'ils fassent les mômes ? Problème de stationnement, problème de chauffage, problème de ... Il y a en a ras-le-bol »¹⁴⁸.

Pour eux, la restauration est un échec car elle n'a pas résolu le problème de la mixité sociale. De ce point de vue, la plupart des habitants ont bien compris le double objectif de l'intervention sur les bâtiments, qui consiste à profiter de la remise à niveau des appartements et des déménagements qu'elle impose pour engager un tri dans la population destinée à rester. L'amélioration de la réputation de la cité est elle aussi bien connue, et l'image négative de l'ensemble

148 Entretien avec M. Dhervilliers, habitant.

avant la rénovation est encore fraîche dans les mémoires, Kadji Dieye se souvient encore des toxicomanes, des seringues qu'on retrouvait au sol. Le changement de nom faisait partie de la stratégie du bailleur pour transformer l'image de la cité 212, désormais dénommée Résidence Germain Dorel. La plupart des habitants soulignent lucidement l'aspect cosmétique de cette substitution :

« On appelle ça HLM mais c'est même pas HLM, c'est ... comment ils appellent ça ? comme si on était un peu dans le privé, voyez ? [une résidence ?] oui, une résidence, normalement c'est une résidence, mais je vous dis il n'y a rien de spécial ici »¹⁴⁹

ou la même idée en plus virulent :

« Si je m'appelais Germain Dorel, je leur ferais un procès. C'est tout sauf une résidence ! »¹⁵⁰.

À l'exception d'une personne qui n'a jamais entendu parler de Germain Dorel, tous connaissent évidemment l'appellation puisqu'elle est inscrite sur les courriers. Mais pour les habitants anciens, il s'agit toujours de la cité 212, et c'est encore le nom qu'ils lui donnent.

Un manque de lien social est parfois évoqué. La grande salle du centre social pouvait autrefois être louée pour les mariages et les événements familiaux, mais du fait des problèmes de bruit pour le voisinage, elle est aujourd'hui réservée aux associations. Il est désormais nécessaire de louer une salle sur l'avenue, dont certains dénoncent les tarifs prohibitifs et les méthodes peu orthodoxes du propriétaire. M. Ouagué se félicite toutefois du soutien de la mairie à son association, qui envisage d'acheter l'ancien pavillon de la Croix-rouge, à peu de distance, pour y installer une mosquée. De plus, notre impression subjective est assez différente de ce qui ressort des discours. Telle personne se plaint par exemple de son isolement, personne ne lui adresse la parole, etc. mais on s'aperçoit assez rapidement qu'elle connaît en fait pratiquement tous ses voisins et que les interactions sont extrêmement fréquentes. Le musée, comme nous l'avons dit, a été visité par la plupart des habitants à l'occasion du salon du Bourget, événement très apprécié par son aspect festif. Les nuisances qu'il entraîne (bruit), sont généralement minimisées, à quelques exceptions près. L'un des habitants déplore ainsi qu'une visite gratuite du musée ne soit pas organisée pour les enfants des écoles, en compensation. Il est le seul à exprimer l'idée que l'animation culturelle devrait être prise en charge par la municipalité.

L'appartement témoin est connu, la moitié environ l'ont visité. Une seule personne a profité des Journées du patrimoine pour le voir, avec d'ailleurs une attitude très offensive. Elle décrit sa participation à la visite comme si elle s'était imposée clandestinement dans le groupe, « en

149 Entretien avec M. Dhervilliers, habitant.

150 Entretien avec Mme Cicollela, habitante.

[se] disant que si les gens racontent des bêtises, je lui sauterai dessus [sic] »¹⁵¹. En cela, elle rejoint l'impression générale : les Journées du patrimoine ne sont pas destinées aux habitants. Quelques personnes ont même exprimé le regret, paradoxal, de ne pas avoir accès à l'appartement témoin. M. Belloy par exemple, employé municipal, aurait pu bénéficier de la visite destinée au personnel communal et qui a lieu une fois tous les deux mois, mais n'a apparemment jamais osé le demander malgré un désir très clairement exprimé. Mme Dieye l'a visité deux fois, seule, car la gardienne lui en avait confié la clé et elle s'en souvient avec plaisir. Mme Castanheira l'a vu également, mais pense qu'il a été fermé depuis. M. Dhervilliers l'a vu une fois avec la gardienne, mais n'en garde pas un souvenir très marquant :

« [L'appartement historique] ah oui qui est classé, un appartement témoin qu'ils appellent ça. Je l'ai vu une fois mais bon. À un moment donné il était occupé par une gardienne »¹⁵².

Une vie de cité

À l'échelle nationale, la patrimonialisation de la cité 212 est désormais un fait acquis, incontestable et visible. Les touristes sont régulièrement présents, en groupes organisés ou de manière individuelle. Leur présence, qui ne passe pas inaperçue, valide la pertinence de la protection Monument historique. La valorisation en direction du grand public peut encore être développée, mais la mécanique est en marche. La cité 212 apparaît aujourd'hui comme un élément de patrimoine entièrement constitué dans toutes ses dimensions. Pourtant, du côté des habitants eux-mêmes, la reconnaissance de cette qualité est plus contrastée. Elle est intimement liée à leurs conditions de vie. Or la cité 212 conserve aujourd'hui toutes les caractéristiques d'un ensemble « très social », et ses occupants font face à des difficultés matérielles bien réelles. Les institutions, mairie et bailleur essentiellement, ont mis en place une importante infrastructure de soutien. L'offre d'équipements est relativement abondante : le centre social, qui a une vocation de quartier, le pôle de services et de santé, un ensemble de commerces variés et bien vivants sur l'avenue. Il existe une équipe de correspondants de nuit, et l'encadrement assuré par Éfidis est assuré par un personnel nombreux. On ne peut donc pas dire, à la différence d'autres ensembles, que la cité 212 est laissée à elle-même.

Le 21 juin 2009, un affrontement armé entre deux groupes de jeunes, qui seraient issus pour l'un de la cité 212, pour l'autre de celle des Tilleuls, a provoqué la mort d'un jeune homme de 17 ans, tué d'une balle perdue. Un second a été grièvement blessé. La rixe a eu lieu rue Guillaume Apollinaire, à quelques mètres de la résidence Germain Dorel. L'analyse des causes

151 Entretien avec Mme Cicollela, habitante.

152 Entretien avec M. Dhervilliers, habitant.

de ce drame, qui a eu lieu alors que notre recherche était entièrement bouclée d'un point de vue documentaire, dépasse bien évidemment de très loin le cadre de notre enquête. Le Maire du Blanc-Mesnil, Didier Mignot, pointe le désengagement de l'État et réclame la création d'une unité territoriale de quartier (UTEQ), ainsi que le renforcement des effectifs du commissariat de police de la commune. Cette flambée de violence ponctuelle confirme l'analyse mitigée de M. Diarisso, responsable de la cité à Éfidis, quelques mois avant ces événements. Il ressent une grande solidarité entre les familles. C'est un ensemble où tout le monde se connaît, relativement calme et propre. Mais c'est aussi un lieu où la mixité sociale est faible et le niveau de ressources global très bas. Il évalue à la moitié de la population le nombre de familles à la limite du seuil de pauvreté. Les jeunes stationnent en groupe dans les halls, et il existe des problèmes le soir. Il dénonce une paupérisation en cours, qui concerne l'ensemble de la Seine-Saint-Denis, où le revenu stagne ou est en baisse. Même constat ambivalent chez Mme Jung, conseillère sociale, et Mme Aitkitch, chargée de clientèle : d'un côté une ambiance familiale, des gens attachants et solidaires, un certain respect du bâti, l'absence de tags, de l'autre un lieu difficile et des incivilités préoccupantes. Située au cœur d'un territoire sensible, la cité 212 est toujours sur le fil du rasoir.

Conclusion

La protection de la cité 212 en 1996, qui a fait partie des premiers ensembles de logements sociaux protégés, a peut-être été la plus médiatisée. D'un point de vue matériel, l'opération apparaît au premier regard comme une réussite. Extérieurement, l'œuvre de Germain Dorel a conservé toute sa cohérence : polychromie, composition des façades, organisation spatiale, volumétrie... Mais l'absence d'isolation a aussi été une des conséquences de la protection, qui interdisait une intervention extérieure visible. Elle fut aussi une mesure d'économie financière et de gestion des espaces. Aujourd'hui, l'insuffisance de chauffage fait l'objet d'une doléance unanime des habitants. Qu'en sera-t-il pour l'avenir ? L'augmentation prévisible du prix de l'énergie pourra-t-elle être supportée ? Une remise à niveau de l'isolation thermique impliquerait d'énormes travaux de rénovation, impossibles à envisager à moyen terme. Sous réserve d'une enquête chiffrée, on peut considérer que la restauration n'a pas amené, sur ce point, la cité 212 au niveau de confort que nous considérons aujourd'hui comme indispensable. Autre point noir, celui de l'insonorisation des appartements dont certains habitants nous ont affirmé qu'elle était meilleure avant les travaux. Il s'agit bien sûr d'un élément de confort moins fondamental que le chauffage, mais qui peut contribuer à aggraver les tensions, du fait de la diversité des origines culturelles des locataires et de la présence de nombreux enfants dans les familles. L'État avait pourtant accepté de soutenir l'opération en mettant à disposition du bailleur le dispositif le plus favorable existant à ce moment dans la panoplie des aides au logement social. Mais les contraintes patrimoniales ont un coût, qui ne peut pas être complètement trouvé dans les mesures d'accompagnement financier disponibles dans le cadre des politiques de la ville.

Tous les acteurs considèrent la restauration de la cité dans une perspective patrimoniale comme une opération réussie. Elle ne semble pas envisagée pour autant comme un modèle reproductible. Alain Gaonac'h nous a ainsi décrit l'opération en cours de réhabilitation de la cité des Bleuets à Créteil. Un dialogue fécond s'est instauré avec l'ABF du département, dans une atmosphère de sincère coopération. Comme pour la cité 212, des compromis ont été acceptés par l'ABF, notamment la démolition de quelques bâtiments d'intérêt secondaire. Mais la négociation s'effectue en dehors du cadre légal de la protection, l'objectif étant d'éviter le classement ou l'inscription. Tous les acteurs y trouvent leur compte : moins de contraintes pour le maître d'ouvrage, pas de dossier administratif à monter pour les services patrimoniaux de l'État, ni de participation financière. Mais si la transmission est assurée pour une génération, la dimension du très long terme consubstantielle à la protection Monument historique est absente. De ce point de vue, la cité des Bleuets, pourtant publiée et reconnue, n'est pas encore patrimoine à part entière. La même stratégie de contournement de la protection est évoquée par Bruno Mengoli, actuel ABF de Seine-Saint-Denis. Elle se justifie pleinement aujourd'hui, car le rapport

de force est très défavorable : l'État encourage les destructions dans le cadre de l'ANRU, l'opinion publique, lassée de la violence des banlieues, demande des actions spectaculaires, et le ministère de la Culture est affaibli par la baisse de ses moyens financiers. Mais cette politique débouche sur une patrimonialisation incomplète, dans laquelle la transmission n'est assurée que sur le court terme.

La ville du Blanc-Mesnil possède plusieurs édifices patrimonialisables, notamment de nombreux bâtiments construits par André Lurçat¹⁵³. Or, si l'intervention sur la cité 212 est aujourd'hui considérée comme une opération réussie et valorisante, ce jugement positif n'a pas contaminé le regard des intervenants locaux. Lors de notre entretien, l'ancien Maire du Blanc-Mesnil, Daniel Feurtet, a évoqué avec chaleur l'installation d'œuvres d'art dans la ville. Il cite avec admiration et respect les noms de plusieurs plasticiens. Dans la zone industrielle Gustave Eiffel, dont la restructuration est prévue, l'une des halles pourrait être conservée selon lui « au titre du patrimoine industriel » pour en faire un lieu de création artistique. Mais en matière de logement, ses seuls commentaires liés à la question patrimoniale ont été pour décrier la cité Pierre Sépard et pour se féliciter de la démolition de la cité Danièle Casanova de Jean Lurçat, « très bien dessinée mais qui a mal vieilli ». Le patrimoine est donc considéré comme un phénomène exogène, et son rôle de moteur possible dans une opération de remise à niveau globale, comme à la cité 212, n'a pas fait encore école. La participation de la ville du Blanc-Mesnil à la publication du CAUE de 2010, sur la cité 212, annonce peut-être une évolution de cette conception.

Le système Monument historique s'est construit au XIX^e siècle en réponse à l'aphorisme de Victor Hugo : « l'usage d'un édifice appartient à son propriétaire, sa beauté à tout le monde ». Or dans le cas d'un ensemble de logements sociaux, l'usage est disjoint de la propriété. Le service des Monuments historiques dispose d'un remarquable savoir-faire, acquis par expérience, en matière de négociation avec le propriétaire, mais n'a aucun moyen de communiquer avec les usagers. Dans le cas de la cité 212, il n'y a eu aucun contact entre les fonctionnaires chargés du patrimoine et les locataires. Il existe aujourd'hui, à l'échelle nationale, des structures de valorisation spécialisées qui peuvent jouer le rôle de médiateur : villes d'art et d'histoire, service de l'inventaire... Mais aucune n'était présente sur place au moment de la restauration. Cette absence explique peut-être les problèmes structurels de gestion de l'appartement témoin, dont l'absence de confort et d'espace limitent aujourd'hui strictement les possibilités d'usage. Toutefois, si son usage est loin des ambitieux projets culturels évoqués en 2000, l'appartement témoin reste l'indispensable complément des visites organisées dans la cité. Une clarification de son fonctionnement est donc indispensable dans un avenir très proche. Vis-à-vis des habitants, un

153 Simmonot (Nathalie), *L'œuvre d'André Lurçat en Seine-Saint-Denis (1945-1970)*, Paris : Somogy-ADAGP, 2008, 55 p.

travail de pédagogie reste à mener sur leur lieu de vie, qui pourrait aussi s'appuyer sur cet appartement. Les visiteurs, nombreux et visibles, preuve incontestable de la qualité patrimoniale de la cité, sont un atout qu'il convient de conserver et de développer.

Le bailleur n'a pas limité la restauration à une simple intervention sur l'architecture. Il a mis en place des structures d'accompagnement et d'encadrement, en s'appuyant sur le potentiel existant sur place et sur la collaboration de la ville. La cité 212 dispose aujourd'hui, nous l'avons souligné, d'une offre de services tout à fait importante. La gestion soigneuse du peuplement offre un fort contraste avec le laisser-aller des années 1970-1980. La cité, qui a vocation à rester un ensemble « très social » reste pourtant un lieu difficile. Le patrimoine ne constitue pas un remède à la crise des banlieues. Mais il est une manière de rappeler que le logement social fait partie de notre histoire collective, et que la France d'aujourd'hui n'existe pas sans lui.

Bibliographie

Bibliographie générale sur la protection des édifices du XX^e siècle

- « Le logement social dans les Hauts-de-Seine. Architecture, histoire, tendances », *Topos* 92, numéro thématique n. 14-15, mai 1995, 319 p.
- Amougou (Emmanuel), *Les grands ensembles, un patrimoine paradoxal*, Paris : L'Harmattan, 2006, 175 p.
- *Architecture du XX^e siècle : le patrimoine protégé*, actes du colloque de l'École nationale du patrimoine, Paris : École nationale du patrimoine, 1998, 166 p.
- Direction de l'architecture et du patrimoine, *Faut-il protéger les Grands Ensembles ?*, Paris : ministère de la culture et de la communication, 125 p.
- Gellereau (Michèle), *Les mises en scène de la visite guidée. Communication et médiation*, Paris : L'Harmattan, 2005, 279 p.
- Gras (Pierre), Kaddour (Rachid), Payen (Catherine), *HLM et patrimoine. L'héritage de l'habitat social dans la Loire*, Lyon : Lieux dits, 2008, 144 p.
- Gravari-Barbas (Maria) (dir.), *Habiter le patrimoine. Enjeux, approches, vécu*, 3^e université d'été du Val de Loire, Rennes : Presses universitaires de Rennes, 2005, 618 p.
- Guillot (Xavier) (dir.), *Firminy, Le Corbusier en héritage*, Saint-Étienne : publications de l'université de Saint-Étienne, 2008, 211 p.
- Guillot (Xavier) (dir.), *Habiter la modernité*, actes du colloque de Saint-Étienne, Saint-Étienne, Publications de l'université de Saint-Étienne, 2006, 226 p.
- Hamon (Françoise), « Grands ensembles, demande de patrimonialisation et base Mérimée », *Histoire urbaine*, décembre 2007, n. 20, p. 125-132
- Mengoli (Bruno) « Patrimonialiser les grands ensembles », *La Pierre d'Angle*, 2007, n. 44, p. 12-15
- Monnier (Gérard), *Les unités d'habitation en France*, Paris : Belin-Herscher, 2002, 239 p.
- Monnier (Gérard), *L'architecture du XX^e siècle, un patrimoine*, Paris : Scérén-CNDP, 2004, 234 p.
- Tamboury (Sylvain), *Billardon : histoire d'un grand ensemble*, Grâne : Créaphis, 2004, 189 p.

- Toulhier (Bernard) (dir.), *Mille monuments du XX^e siècle en France*, Paris : Éditions du Patrimoine, 1997, 416 p.
- Toulhier (Bernard), *Architecture et patrimoine du XX^e siècle en France*, Paris : Éditions du Patrimoine, 1999, 356 p.
- Vayssière (Bruno), « Patrimonialiser les grands ensembles ? », dans Loyer (François) (dir.), *Ville d'hier, ville d'aujourd'hui en Europe*, Paris : Fayard-Monum, 2001, p. 365-377

La cité 212 dans les guides et ouvrages d'architecture contemporaine

- *Le patrimoine des communes de Seine-Saint-Denis*, Charenton-le-Pont : Flohic, 1994, 413 p.
- Chemetov (Paul), Dumont (Marie-Jeanne), Marrey (Bernard), *Paris-Banlieue 1919-1939 : architectures domestiques*, Paris : Dunod, 1989, 239 p.
- Pouvreau (Benoît), Couronné (Marc), Laborde (Marie-Françoise), Gaudry (Guillaume), *Les cités-jardins de la banlieue du nord-est parisien*, Paris : Le Moniteur, 2007, 141 p.
- Inizan (Christelle), « Paris-Le Bourget », dans Smith (Paul), Toulhier (Bernard) (coord.), *Berlin Tempelhof. Liverpool Speke. Paris Le Bourget. Années 30 architectures des aéroports*, Paris : CNMHS éditions du patrimoine, 2000, 125 p.
- Lemoine (Bertrand), *Guide d'architecture : France, XX^e siècle*, Paris : Picard, 2000, 350 p.
- Pouvreau (Benoît), *Le logement social en Seine-Saint-Denis (1850-1999)*, s.l. : inventaire général, ADAGP, 2003, 64 p.
- Rouillard (Dominique), *Architectures contemporaines et monuments historiques. Guide des réalisations en France depuis 1980*, Paris : Le Moniteur, 2006, 341 p.
- Toulhier (Bernard) (dir.), *Mille monuments du XX^e siècle en France*, Paris : Éditions du Patrimoine, 1997, 416 p.
- Toulhier (Bernard), *Architecture et patrimoine du XX^e siècle en France*, Paris : Éditions du Patrimoine, 1999, 356 p.
- Lemoine (Bertrand), *100 monuments du XX^e siècle. Patrimoine et architecture en France*, Paris : Éditions France-Loisirs, 2000, 240 p.

Études et rapports

- Airiau (Yves), Gesquieres (Marion), Guillaume (Céline), Maillard (Jérôme), *La cité du 212 et l'avenir du triangle de Gonesse*, DESS de droit des collectivités territoriales et gestion urbaine, juin 1994, rapport d'études pour le compte de la SA HLM Éfidis, dactylographié, 28 p. et annexes
- Clayer (Julien), *La Plaine de France active : un musée vivant de la ville*. Projet d'implantation d'un écomusée de la banlieue en Seine-Saint-Denis, projet individuel, magistère en gestion et aménagement de l'espace et des collectivités territoriales, Paris IV, mai 2001, 28 p.
- Cornette (Marie-Astrid), *La cité 212 : un ensemble d'HBM au Blanc-Mesnil*, séminaire patrimoine, dir. D. Severo, École nationale supérieure d'architecture Paris Val-de-Seine, juin 2007, 200 p.
- Éfidis, direction du patrimoine/développement social et urbain, *Blanc-Mesnil. 212 avenue du 8 mai 1945*. Projet culturel, décembre 2000, 6 p. et annexes
- Études Acadie/groupe Arcane architectes, *Le 212 avenue du 8 mai 45 à BLanc-Mesnil. Vers une réhabilitation : étude de faisabilité*, 1987, 71 p.
- Meige (Pierre), *La cité 212, utopie d'hier à vivre aujourd'hui*, diplôme des hautes études des pratiques sociales, université Paris VIII, dir. Christian Hermelin, 2000, 167p. + vol d'annexes
- Oftadeh (Saïd), Grosbois (L.P.), *La restructuration d'un quartier HLM et l'aménagement d'un quartier au Blanc-Mesnil*, travail personnel d'architecture, dir. Louis-Pierre Grosbois, école d'architecture Paris-la Villette, 1985, 79 p.
- Peinaud (E), *Restructuration de la cité 212. Blanc-Mesnil*, rapport d'évaluation en milieu de travail, rapport provisoire, 1997, 33 p.
- Zembellat (Ghislain), *Comment les habitants du Blanc-Mesnil se sont impliqués activement dans la réhabilitation de leurs logements*, mémoire de DLU, dir. Pierre Duclos, université Paris X, 2000, 67 p.

Articles de presse (presse nationale) par ordre chronologique

- Walhain (Sophie), Bélier (Corinne), « cités-jardins des années 1930 », *Vieilles maisons françaises*, février 1998, p. 36-40
- Arnold (Françoise), « Avant/après », *Archicréé*, septembre 1999, p. 5-7

- Lasnier (Jean-François), « HBM, HLM, ZUP, ZAC... Les grands ensembles, patrimoine de demain », *Le Journal des Arts*, n. 97, 21 janvier 2000
- Leloup (Michèle), « Patrimoine. Les HLM ont droit de cité », *L'Express*, 24 mai 2001, p. 110-114
- Josseau (Didier), « La cité du 212, Le Blanc-Mesnil Seine-Saint-Denis », *Monumental*, 2001, p. 182-183
- « Un habitat social classé MH », *Le Moniteur*, 6 juillet 2001
- Chayet (Delphine), « La réhabilitation de l'ancien marque des points » et « Blanc-Mesnil une cité classée », *Le Figaro*, 21 août 2001
- « Architecture. Premier palmarès de la réhabilitation : les HLM à l'honneur », *Habitat et société*, n° 23 – 1^{er} septembre 2001
- « Une HBM classée Monument historique », *Habitat et société*, septembre 2001, p. 30
- Gabizon (Cecilia), « Les gardiens d'immeubles en première ligne dans les grands ensembles », *Le Figaro*, 5 janvier 2002

Articles de la presse locale (par ordre chronologique)

[Le Mensuel est le journal d'informations municipales]

- « Les 212 en danger ! », *Blanc-Mesnil Actualités*, avril-mai 1992, p. 6-11
- Lefevre (Allain), « Blanc-Mesnil side story », *Le Mensuel*, septembre 1993, p. 29
- Imbert (Steven), « Attentes en suspens », *Le Mensuel*, octobre 1993, p. 27
- Lefevre (Allain), « Cité du 212. Des améliorations prévues », *Le Mensuel*, mai 1994, p. 32
- « Histoire des cités », *Le Mensuel*, juin 1995
- Ducos (Jean-Marc), « La banlieue entre dans l'histoire », *Seine-Saint-Denis matin*, 7 février 1996, p. III
- Houart (Valérie), *Le Blanc-Mesnil : cité classée monument historique*, reportage d'actualité, FR3 Paris, 2 mn 24 s., journal télévisé du 8 février 1996
- « Une pointe de fierté, un rien d'inquiétude », *Le Mensuel*, mai 1996
- Lefevre (Allain), « Premier prix », *Le Mensuel*, juin 1996, p. 22
- Lefevre (Allain), « Les mobiles du 212 », *Le Mensuel*, janvier 1997, p. 14-16
- Lefevre (Allain), « Bouleversements intérieurs », *Le Mensuel*, novembre 1998, p. 14-15

- Lefevre Allain, « Jeux de mémoires », *Le Mensuel*, juillet-août 1999, p. 14-15
- « Voyage à Blanc-Mesnil », *Sud-ouest*, 5 novembre 1999
- « Spectacle au château », *Sud-ouest*, 3 novembre 1999
- Deguen (Florence), « Les mômes du 212 racontent le 93 », *Le Parisien*, 21 décembre 1999, p. III
- Lefevre (Allain), « La fabuleuse histoire de la terre c'est dangereux », *Le mensuel*, avril 2000, p. 13, Allain Lefevre
- Deguen (Florence), « Les commerçants du 212 reprennent espoir », *Le Parisien*, 24 juin 2000, p. III
- Sterlé (Carole), « On ne l'appellera plus la cité du 212 », *Le Parisien*, 27 juin 2001
- Fouque (Jean-Luc), « Blanc-Mesnil : des années 30 aux années 60 », *Le Mensuel*, septembre 2001, p. 16
- « Blanc-Mesnil l'exceptionnelle architecture », *Bonjour*, 23 mai 2002
- Greffier (Vincent), « le souvenir des années 30 », *Le Mensuel*, juin 2002, p. 16
- Ladoucette (Patrice), *La Cité 212 du Blanc-Mesnil*, film documentaire produit par Transeuropfilms en coproduction avec FR3 Île-de-France, 2004.

Documents de communication et de valorisation édités

- Meige (Pierre), Molin (Yann) (dir.), *Mémoire de la cité 212*, s.l., s.n., 2000, 66 p.
- Debost (Jean-Barthélémi), *Éléments d'architecture des années 30*, collection patrimoine en Seine-Saint-Denis, n. 2, non paginé, s.d.
- Éfidis, *Résidence Germain Dorel 212 avenue du 8 mai 1945 – 93150 Le Blanc-Mesnil. Revalorisation d'une résidence. Réhabilitation et restructuration de 490 logements*, non paginé, s.d. [2001 ?]
- Éfidis, *Présentation de la réhabilitation de la cité du « 212 ». Résidence Germain Dorel avenue du 8 mai 1945 au Blanc-Mesnil*, non paginé, mai 2000
- *Promenade d'architecture. Logement social 1920-1940*, CAUE de Seine-Saint-Denis, sd [1995], non paginé

Sources

- Archives municipales du Blanc-Mesnil (AMBM)
 - Série W : dossiers 2 W 441 ; 26 W 164 ; 26 W 165 ; 125 W 33
- Service de documentation de la DRAC Île-de-France, Paris
 - Dossier de recensement
 - Dossiers de documentation Germain Dorel 1 et 2

Entretiens

Éfidis

- Mme Aitkitch (service clientèle) le 17 novembre 2008
- Mme Jung (conseillère sociale) le 28 novembre 2008
- El Hadji Diarisso (responsable à la direction régionale) le 2 juin et 28 novembre 2008
- Alain Gaonac'h (directeur général adjoint en 1996, aujourd'hui directeur général de Sagéco) le 26 novembre 2008

Services de médiation

- Jean-Barthélemy Debost (chef du bureau de la médiation, Service du patrimoine culturel du Département de la Seine-Saint-Denis) le 23 septembre 2008
- Jean-Michel Payet (directeur du CAUE de Seine-Saint-Denis) et Stéphanie Renault (architecte chargée d'études au CAUE de Seine-Saint-Denis) le 23 septembre 2008
- Benoît Pouvreau (chercheur au Service du patrimoine culturel du Département de la Seine-Saint-Denis), le 16 novembre 2009
- Françoise Vasseur (responsable du Service municipal des ressources documentaires et du patrimoine du Blanc-Mesnil) le 21 mai et 30 septembre 2008

Services patrimoniaux de l'État

- Sophie Semblat-Walhain (architecte des bâtiments de France adjointe pour la Seine-Saint-Denis en 1995-1996) le 3 octobre 2008
- Claire Vignes-Dumas (chargée d'études documentaires, direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France) le 23 mai 2008

- Corinne Bélier (conservatrice régionale adjointe des monuments historiques d'Île-de-France en 1995-1996) le 7 octobre 2008
- Bruno Mengoli (architecte des bâtiments de France de Seine-Saint-Denis) le 5 novembre 2008

Personnalités politiques

- Daniel Feurtet (Maire du Blanc-Mesnil jusqu'en 2008) le 15 octobre 2008
- Jean-Pierre Duport (Préfet de la Seine-Saint-Denis de 1993 à 1997) le 29 septembre 2008

Intervenants en architecture et urbanisme

- Patrick Norymberg (directeur général adjoint, service de l'urbanisme et de l'habitat) le 5 novembre 2008
- Didier Josseau (architecte, cabinet Jacques Lévy) le 15 octobre 2008

Personnalités extérieures

- Françoise Hamon (professeure, université Paris 1) le 24 novembre 2008
- Bernard Toulier (conservateur en chef du patrimoine, ministère de la Culture) le 16 septembre 2008

Habitants (janvier 2009)

- M. et Mme Camara
- Mme Dieye
- Mme Castanheira
- M. Diop
- Mme Cicollela
- M. Belloy
- M. Dhervilliers
- M. Gaye
- M. Ouagué
- Mme Ozon

La collection des **Cahiers du Patrimoine** a vocation à rendre accessible à tous des études approfondies de diverse nature. Initiées par le Service du patrimoine culturel du Département de la Seine-Saint-Denis, ces études sont faites par des professionnels en toute indépendance. Les auteurs, reconnus pour leur compétence sur le sujet, y livrent une expertise sur laquelle s'appuie le Service pour mener à bien ses missions de valorisation du patrimoine du territoire.

Patrice Gourbin est docteur en histoire de l'architecture. Enseignant à l'école nationale supérieure d'architecture de Normandie, il a notamment publié *Les Monuments historiques de 1940 à 1959. Administration, architecture urbanisme*, aux Presses universitaires de Rennes en 2008, et, plus récemment, des contributions telles que : « Le patrimoine, une vie de château » dans Voldman (Danièle) (dir.), *Désirs de toit. Le logement entre désir et contrainte depuis la fin du XIX^e siècle*, Paris : Créaphis, 2011, et « Les monuments historiques et l'utilisation sociale des monuments » dans Boussion (Samuel), Gardet (Mathias) (dir.), *Les châteaux du social XIX^e-XX^e siècles*, Paris, 2010.

Département de la Seine-Saint-Denis

Direction de la Culture, du Patrimoine, du Sport et des Loisirs

Service du patrimoine culturel

93006 Bobigny Cedex

Tél : 01 43 93 82 61

Fax : 01 43 93 77 60

 www.seine-saint-denis.fr

De nombreux documents relatifs à l'histoire de la Seine-Saint-Denis sont disponibles sur le site www.atlas-patrimoine93.fr

PATRIMOINE
en Seine-Saint-Denis
www.atlas-patrimoine93.fr