

## L'ÉPOQUE • ARCHITECTURE

## Les immeubles des années 1970, et leurs avantages, sont revenus en grâce pendant le confinement

Tours et grands ensembles ont longtemps été méprisés. Pourtant, ces résidences ont des atouts rares en période de confinement ou de télétravail : espace, confort, lumière.

Par Isabelle Rey-Lefebvre • Publié le 02 juillet 2020 à 00h05, mis à jour hier à 17h11

Article réservé aux abonnés



Hall d'un immeuble du 13e arrondissement, à Paris, en mai 2007. ALEXANDRE TABASTE

Ils sont souvent jugés moches, parfois détestés. Mais les immeubles des années 1960-1970 sont dotés de grandes qualités que le confinement a permis de redécouvrir. Leurs logements sont spacieux et confortables, deux atouts précieux pendant les deux mois d'enfermement.

Deux atouts que les promoteurs actuels ont oubliés : « *Nos appartements d'aujourd'hui ne sont pas faits pour accueillir les activités multiples concomitantes de toute la famille, à commencer par le télétravail*, constate Catherine Sabbah, déléguée générale de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement (Idheal). *Ce qui manque le plus, ce sont des mètres carrés intérieurs, par exemple pour aménager un bureau dans une chambre, et des espaces extérieurs collectifs et privatifs.* »

L'enquête d'Idheal auprès de 8 000 personnes (par questionnaires écrits, du 25 mars au 5 mai 2020) sur le ressenti durant le confinement révèle que ceux qui ont mal vécu cette période vivent à 86 % en appartement, dont 66 % sans espace extérieur.

« Les Français, avec une surface moyenne d'appartement (en excluant les maisons individuelles) de 71 m<sup>2</sup>, sont bons derniers en Europe, derrière l'Allemagne, à 81,5 m<sup>2</sup>, et la Belgique, à 83,4 m<sup>2</sup>, détaille François Leclercq, architecte. Depuis les années 1970, lorsque j'ai commencé à travailler, les surfaces des appartements neufs n'ont cessé de diminuer. Il faut arrêter cette régression et exiger des normes de surface : pas de pièce de moins de 13 m<sup>2</sup> et au moins 75 m<sup>2</sup> pour un trois-pièces, alors que la production actuelle plafonne à 60 m<sup>2</sup>, plaide-t-il. « Les grands ensembles des années 1960, si mal-aimés, offraient pourtant des logements de grande qualité », écrivait-il d'ailleurs dans une tribune signée avec deux confrères, Jacques Lucan et Odile Seyler (Le Monde du 24 avril).

## Des tours appréciées de leurs habitants

« Mais oui, ces logements sont sublimes, juge Monique Eleb, sociologue de l'habitat qui a étudié, à trente ans d'écart, entre 1976 et 2004, deux tours d'habitation, à Bagnolet (Seine-Saint-Denis). Les appartements sont vastes, lumineux grâce à des baies vitrées tout en hauteur – aujourd'hui interdites par les normes thermiques –, traversants, ce qui permet des courants d'air utiles en temps de canicule, avec une vraie entrée, beaucoup de rangements, de placards, de cagibis, souvent une loggia, un large balcon ou une terrasse... Autant de confort que nous avons perdu. Ces tours sont peut-être mal aimées du public, mais leurs habitants, eux, les apprécient et leurs enfants reviennent y vivre. »

Amélie Mourgue d'Algue a tout de suite eu le coup de foudre pour l'ensemble La Maladrerie, à Aubervilliers (Seine-Saint-Denis), et ses terrasses débordant de mimosa : « L'imbrication entre bâtiment et nature, les grandes baies vitrées, les poteaux de béton un peu brutalistes, les espaces communs qui accueillent des activités de soutien scolaire et un café associatif me plaisent et me font oublier la rigidité et l'enfermement haussmanniens, confie-t-elle. Avec ses appartements tous différents, j'ai tout de suite senti que l'architecture était l'œuvre d'une femme, Renée Gailhoustet », rappelle M<sup>me</sup> Mourgue d'Algue, qui y a récemment acquis un trois-pièces.

« Derrière chaque porte, il y a une surprise, confirme une voisine, Julie Balagué, photographe qui réside là depuis 2016 dans un trois-pièces de 88 m<sup>2</sup>. Ce n'est pas une architecture de boîte à chaussures, les angles ne sont pas droits, les volumes sont généreux, la pièce à vivre est immense... Certes, l'appartement accepte mal les armoires normandes ou les meubles Ikea : il lui faut du sur-mesure et l'on s'approprie petit à petit l'espace. Je suis tellement en admiration de ce lieu que j'en ai tiré un travail photographique. »

L'Île-de-France regorge de ces « grands ensembles réussis » des années 1960 et 1970, œuvres d'architectes qui accordaient une grande importance à l'usage, comme Jean Dubuisson, au style reconnaissable à son motif écossais décliné sur les façades et à qui l'on doit l'immeuble Mouchotte (17 étages, 1 400 logements) derrière la gare Montparnasse ; ou encore les membres de l'Atelier d'urbanisme et d'architecture, tel Paul Chemetov, qui ont beaucoup construit dans les municipalités communistes d'alors ; Roger Anger, qui a bâti à Grenoble et dans l'Est parisien ; Fernand Pouillon, dont les immeubles, en bordure du Vieux-Port de Marseille, restent hyper prisés ; Jean Renaudie et ses bâtiments anguleux, multipliant les terrasses et les façades végétalisées...

## Un patrimoine en passe d'être reconnu

Toutes ces innovations, cette inventivité, cet hédonisme sont aujourd'hui perdus et même mal vus : « C'est un patrimoine maltraité, on le démolit, on le dénature en le réhabilitant, sans voir ses qualités, et ce n'est pas sûr que ce qu'on reconstruira sera mieux », dénonce Bernadette Blanchon, enseignante à l'École nationale supérieure de paysage, à Versailles, spécialiste des grands ensembles et elle-même « mouchottienne », comme s'identifient les habitants de l'immeuble Mouchotte.

**Lire aussi | [Un immeuble signé Paul Chemetov est-il sacré ?](#)**

« Ces noms d'architectes sont parfois peu connus du grand public, mais leurs bâtiments, eux, sont reconnus et petit à petit labellisés "Architecture contemporaine remarquable" », explique Aurélien

Vernant, historien de l'art et directeur de l'agence Architecture de collection qui se donne pour mission de valoriser ce patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle et attire vers lui une clientèle grandissante d'acquéreurs. « *Ce sont des connaisseurs, quelquefois un peu nostalgiques, qui prennent plaisir à conserver tous les éléments originaux, décors, luminaires, boîtes aux lettres, finitions des parties communes, et aménagent les lieux avec du mobilier vintage* », observe M. Vernant.

Les prix restent ceux du marché, avec une petite prime si les logements sont à la fois dans leur jus et en bon état. Le site de cette agence a mis, par exemple, en vente, fin juin, deux grands appartements Dubuisson datant de 1965, l'un de 143 m<sup>2</sup> et l'autre de 134 m<sup>2</sup>, situés à Courbevoie, et un appartement dans la mythique tour Albert, première du genre à Paris (13<sup>e</sup> arrondissement), où logent d'ailleurs, c'est un signe, de nombreux architectes.

**Lire aussi** | [Architecture : Paris prend de la hauteur](#)

Ces grands ensembles ont été conçus comme des quartiers à eux seuls, offrant tout un mode de vie moderne et les commodités en pied d'immeuble, commerces, écoles, tennis, piscine, locaux associatifs, voire église, et beaucoup d'espaces verts. Les Grandes Terres, à Marly-le-Roi (Yvelines), totalisent 1 490 appartements en 27 immeubles, répartis en 9 copropriétés coiffées d'une union de syndicats, le tout construit entre 1956 et 1961 sur un parc de 27 hectares. L'ensemble a été conçu par Marcel Lods, compagnon de route de Le Corbusier, et incarne cette promesse d'un urbanisme nouveau, tout en « *espaces intérieur et extérieur, verdure, soleil, mais qui a été critiqué car il tournait le dos à la ville et niait la rue* », explique François Leclercq.

## Une vie presque en autarcie

Michelle Boyot habite aux Grandes Terres depuis 1998 et en a été syndic bénévole entre 2001 et 2019 : « *Ici, c'est un paradis ! Les enfants vont à l'école à pied en toute liberté et c'est un bonheur de voir ces grappes de petits jouer dans le parc. Nous avons deux problèmes : le manque de stationnement et l'absence d'ascenseurs dans les bâtiments de quatre étages.* »

Il y a aussi le niveau des charges, 400 euros par mois pour un trois-pièces de 76 m<sup>2</sup>, qui décourage les jeunes ménages : « *Mais ce prix s'explique par tous les services proposés, espaces verts, tennis, gardiennage et même techniciens, plombier, électricien, à la disposition des habitants, sans oublier les réserves en vue de gros travaux qui permettent, sans appel de fond supplémentaire, de ravalement, tous les quatre ans, une façade de chaque bâtiment, précise M<sup>me</sup> Boyot. Nos immeubles sont gérés de manière coopérative avec des syndics bénévoles, selon le système très innovant mis en place par les premiers habitants, et ainsi parfaitement entretenus.* »

Au Chesnay (Yvelines), la résidence Parly 2, créée en 1966, est plus démesurée encore avec, sur 60 % du territoire de la commune, 7 500 logements répartis entre 36 syndicats de copropriété, 8 piscines, des courts de tennis, une église, un centre commercial, des vergers... Anne Coquier, présidente de l'Union des syndicats des grandes copropriétés, y habite depuis 1999 : « *Comme le turn-over est continu, ici, j'ai pu changer trois fois d'appartement sans quitter mon cadre de vie. On retrouve des familles entières, les enfants, les petits-enfants, qui peuvent ainsi vivre les uns près des autres* », raconte-t-elle.

**Voir aussi** | [Photo : la beauté futuriste des grands ensembles des années 1970](#)

Au village Mouchotte, près de la gare Montparnasse, l'ambiance soixante-huitarde des débuts, vers 1965, avec des locataires très actifs, a bien changé. Aujourd'hui, l'ensemble est en copropriété, avec les « historiques » qui ont pu acheter dès 1997 à prix préférentiels, et les autres, devenus propriétaires en 2018 pour un prix nettement moins avantageux.

« *Notre immeuble est une passoire thermique, très difficile à mettre aux normes mais raccordée au chauffage urbain parisien, ce qui rattrape un peu la performance* », admet Pierre Caillot, architecte, copropriétaire depuis 1997, président du conseil syndical principal qui chapeaute l'ensemble et veille à le préserver.

Un de ses combats est la lutte contre la pose sauvage de climatiseurs qui défigurent les façades : « *Les nouveaux arrivants ne sont pas venus pour l'architecture mais pour l'adresse, près de la gare. Pendant le confinement, ils ont cependant pu apprécier les qualités de cet immeuble éminemment adaptable. Je songe ainsi à proposer la création d'un espace de coworking dans une de nos salles de réunion et à faire de la place aux vélos* », se félicite M. Caillot. De quoi faire entrer de plain-pied un immeuble d'hier dans le monde d'aujourd'hui.

**Isabelle Rey-Lefebvre**