

MINISTÈRE DE LA CULTURE  
ET DE LA COMMUNICATION

MINISTÈRE DES TRANSPORTS,  
DE L'ÉQUIPEMENT DU TOURISME  
ET DE LA MER

---

INSPECTION GÉNÉRALE  
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

---

CONSEIL GÉNÉRAL  
DES PONTS ET CHAUSSEES

**Rapport n° 004939-01**

# **Rapport sur la rénovation urbaine concernant le « Serpentin » dans le quartier des Courtilières à Pantin**

établi par

Francis CHASSEL  
Membre de l'Inspection générale  
de l'architecture et du patrimoine

Georges CRÉPEY  
Ingénieur Général des Ponts et Chaussées

Paul CHECCAGLINI  
Architecte Urbaniste en chef de l'Etat

**Mars 2007**



# **Rapport sur la rénovation urbaine concernant le « Serpentin » dans le quartier des Courtilières à Pantin**

établi par

Francis CHASSEL  
Membre de l'Inspection générale  
de l'architecture et du patrimoine

Georges CRÉPEY  
Ingénieur Général des Ponts et Chaussées

Paul CHECCAGLINI  
Architecte Urbaniste en chef de l'Etat

Destinataires :

Le Ministre de la Culture et de la Communication  
Le Ministre de l'Emploi, de la Cohésion Sociale et du Logement

# Sommaire

<b>1 - Origine de la mission.....</b>	<b>P. 2</b>
<b>2 - Histoire du projet.....</b>	<b>P. 3</b>
<b>3 - Les Courtilières dans le logement social et l'oeuvre d'Emile Aillaud.....</b>	<b>P 4</b>
<b>4 - Comment la mission a abordé son travail.....</b>	<b>P 6</b>
<b>5 - Analyse du projet et nouvelles orientations.....</b>	<b>.. P 6</b>
<b>5-1 Désenclavement – Démolitions.....</b>	<b>P 6</b>
<b>5-2 Façades et pieds des immeubles.....</b>	<b>P 21</b>
<b>5-3 Le parc.....</b>	<b>P 28</b>
<b>6 - Conclusion.....</b>	<b>P 36</b>

## Annexes

# 1 - Origine de la mission

Le 2 mai 2006, Gérard Monnier, professeur émérite de l'Université de Paris I Panthéon-Sorbonne, animateur de l'association DOCOMOMO reconnue par le Ministère de la culture et de la communication pour son rôle dans la connaissance et la sauvegarde des oeuvres architecturales du Mouvement Moderne, demandait au Ministre de « prononcer une instance de classement du Serpentin de la Cité des Courtilières à Pantin dans sa totalité ».

Il se prononçait en argumentant que: « le projet actuel, qui se propose de supprimer deux segments du Serpentin, est une atteinte grave à une forme qui est au coeur de l'identité de la cité ».

Le Ministère de la culture qui est de plus en plus sollicité sur des opérations de réhabilitation des grands ensembles mais qui est parfaitement conscient de la difficulté pour lui d'intervenir sur des processus complexes et dans lesquels la dimension patrimoniale n'est pas la seule à prendre en compte, a préféré lancer une mission d'évaluation du projet. Le 18 octobre, le Ministère de la culture demandait à son inspection spécialisée de se saisir de la question (Francis Chassel, inspecteur).

Le 18 septembre 2006, le ministre de la culture et de la communication d'une part, et d'autre part le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement décident de diligenter une mission interministérielle commune, qui examinerait les orientations actuellement proposées et les hypothèses architecturales qui pourraient préserver la conception d'Emile Aillaud.

Le 8 novembre, la lettre commune adressée par les deux ministres au préfet de la Seine-Saint-Denis notait qu'il paraissait « souhaitable que l'instruction en cours et la mise en oeuvre opérationnelle du projet soient suspendues le temps nécessaire à l'aboutissement de cette mission ». La mairie de Pantin, maître d'ouvrage du projet, devait recevoir copie de ce courrier et décidait de jouer le jeu de la mission d'inspection en suspendant provisoirement le lancement des ordres de service prévus dans la convention avec l'ANRU.

Le 24 novembre, le Vice-Président du Conseil Général des Ponts et Chaussées nommait Georges Crépey et Paul Checcaglini pour assumer la fonction d'inspection pour le compte du ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.

La mission démarre en fait début janvier 2007 avec les premiers rendez-vous avec le préfet de Seine-Saint-Denis et le maire de Pantin. La mission d'inspection décide de ne pas passer plus de deux mois pour rencontrer les principaux intervenants et fixer ses conclusions. Un rendez-vous pré-conclusif est pris le 9 mars avec le maire de Pantin. Le présent rapport intègre les conclusions de cette discussion.

La mission d'inspection n'avait d'ailleurs pas attendu le dépôt de ses conclusions pour affirmer un non obstat à la demande de la ville de Pantin de communiquer sur la réhabilitation de l'intérieur des logements. La mission souhaite d'ailleurs saluer l'excellente coopération avec l'ensemble des acteurs institutionnels et tout spécialement la mairie de Pantin.

## 2 - Histoire du projet

Il convient d'abord de rappeler que le Serpentin a souffert dans le passé d'une longue période de négligence de gestion de la part de la SEMIDEP (inadaptation des politiques d'attribution, déficit d'entretien) et tout le monde s'accorde à penser que là réside pour une bonne part l'origine de la situation dégradée et de la mauvaise image auxquelles il y a lieu aujourd'hui de remédier. L'office public d'HLM de Pantin, PANTIN HABITAT, est maintenant le propriétaire du Serpentin, qu'il a acquis auprès de la SEMIDEP en fin 1999.

L'actuel projet de rénovation urbaine a été précédé de plusieurs projets de transformation, soit exclusivement de réhabilitation, soit incluant également des démolitions, qui se sont succédés au cours des décennies passées, sous différentes procédures (DSQ, contrat de ville, GPV...) sans qu'aucune (sauf une intervention ayant notamment permis l'isolation thermique des bâtiments) n'ait finalement vu le jour sur le Serpentin.

Le présent projet est le résultat d'un long processus qui s'est engagé dès 2001, après l'élection municipale, sous l'impulsion de l'équipe nouvellement élue. Les principales étapes, dont le journal local : « Mon quartier se transforme, je participe » a régulièrement rendu compte à la population, en ont été les suivantes :

- printemps 2001 : lancement d'une large consultation auprès des habitants des Courtilières;
- septembre 2001 : signature d'une convention GPV;
- janvier 2002 : sélection, pour l'élaboration du projet, de trois équipes pluridisciplinaires (urbanistes, architectes, sociologues...) qui se mettent au travail, dans le cadre d'un marché de définition, sur la base des résultats de la consultation des habitants;
- du 15 au 25 avril 2002 : concertation avec les habitants sur les propositions des équipes d'architectes à travers des réunions et des expositions, sur chapiteau monté dans le parc, pour présenter les différents projets et recueillir l'avis de la population et des acteurs de terrain;
- mai, juin 2002 : débat autour du projet;
- 10 juillet 2002 : fort de l'avis de la population du quartier, le comité de pilotage, réunissant notamment la ville, l'Etat, le comité régional, le comité général, les bailleurs, choisit deux équipes lauréates : AUC et RVA;
- 26 mars 2003 : comité de pilotage au cours duquel les deux équipes présentent un schéma directeur d'aménagement du quartier, en tenant compte d'éléments de cadrage qui leur ont été donnés;
- 31 mars 2004 et 7 juillet 2004 : comités de pilotage avec des représentants des habitants, sur l'avancement des études et échanges sur la mise au point du projet;
- 29 septembre 2004 : comité de pilotage, avec des représentants des habitants, en vue de la finalisation du projet pour être déposé à l'Agence Nationale des Rénovations Urbaines (ANRU);
- octobre 2004 : débat exposition pour les habitants. Présentation du projet avant bouclage et dépôt du dossier. Plus de 400 habitants se sont rendus à la maison de quartier pour voir le projet;
- octobre 2004 : présentation du dossier au Conseil Municipal, qui vote en faveur de ce dernier à l'unanimité;
- décembre 2004 : dépôt officiel du dossier à l'ANRU;
- octobre 2005 : réunion avec les habitants des Courtilières, pour présenter les différents ajustements envisagés à la suite des échanges en Réunion Technique Partenariat (RTP) de l'ANRU;

- novembre 2005 : passage en Comité National d'engagement de l'ANRU. Avis favorable de l'ANRU. (Il faut signaler qu'un souhait avait été émis en Comité en faveur de démolitions supplémentaires, ce à quoi le maire de Pantin s'est opposé pour tenir compte de l'avis du Service Départemental d'Architecture qui avait demandé que le nombre de démolitions soit réduit au minimum);
- 9 juin 2006 : présentation du projet aux habitants et organisation d'une fête des Courtilières pour fêter l'avis du CNE et le démarrage imminent des projets;
- 7 juillet 2006 : réunion du Comité stratégique;
- 27 juillet 2006 : après passage du dossier en conseil d'administration de l'ANRU, signature de la convention ANRU, en présence de représentants d'habitants.

On peut observer, en conclusion de ce rappel, le caractère approfondi de la démarche qui a fait l'objet d'une élaboration progressive et d'une concertation étroite avec les habitants tout au long de celle-ci.

### **3 - Les Courtilières dans le logement social et l'oeuvre d'Emile Aillaud**

Pour apprécier l'enjeu que représente l'opération des Courtilières du point de vue du patrimoine architectural, il convient de la resituer à la fois en rapport avec l'histoire de la production du logement social dans la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, et en rapport avec la place qu'elle tient aujourd'hui parmi les oeuvres d'Emile Aillaud, compte tenu des transformations que bon nombre d'entre elles ont subies.

Sur le premier point, les opérations d'Emile Aillaud occupent une place très singulière, car elles constituent une proposition originale, sans aucun autre équivalent, dans les réponses qui furent proposées à la question de la forme urbaine et architecturale à donner aux grandes opérations de logement social de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Pour ses opérations, Emile Aillaud a inventé une « écriture » qui se présentait comme une alternative aux « Grands ensembles », issus du mouvement moderne, caractérisés par des plans de masse orthogonaux, constitués de bâtiments soit rectilignes, soit ponctuels, qui passèrent à la postérité à travers la formule de « l'urbanisme de tours et de barres ». Ces plans de masse, dans leur grande majorité, constituaient des espaces urbains peu différenciés, engendrant des paysages très répétitifs.

Face à cette situation, Emile Aillaud a réalisé des opérations qui présentent une grande diversité d'ambiances. Cette grande diversité était générée en utilisant des formes courantes de bâtiments, mais retravaillées<sup>1</sup>, mais aussi en inventant des formes nouvelles telles que les très longs bâtiments courbes de la Cité de l'Abreuvoir, et des Courtilières, ou les plans « paraboliques » des tours du Wiesberg à Forbach ou encore les plans libres des tours de Nanterre; ceci afin de pouvoir disposer d'un large éventail de solutions pour composer ses plans de masse, et donc diversifier les espaces et les paysages de ses opérations.

Cette recherche de la diversification des formes des bâtiments, au service de la diversification des ambiances urbaines des cités, s'appuyait aussi sur une remarquable utilisation des procédés

---

<sup>1</sup> Bâtiments rectilignes de hauteur et de longueur variable, avec notamment une utilisation, rare à cette époque, de bâtiments très peu longs; tours de formes peu courantes ( cylindriques, tripodes, et même sur plan parabolique à Forbach), évitant la forme la plus répandue sur plan carré; bâtiments courbes, etc.

techniques de construction<sup>2</sup>, exploitant au mieux toutes les ressources qu'ils pouvaient offrir, à cette époque, et dans le cadre économique très contraint du logement social.

Ainsi, il faut avoir conscience que l'on se trouve face à une oeuvre marquante, qui occupe une place importante dans l'histoire de l'architecture du logement social de la seconde moitié du siècle passé. De ce point de vue, il paraît tout à fait légitime d'en sauvegarder le plus possible les témoignages.

Par ailleurs, du point de vue de l'oeuvre construite de cet architecte, si l'on fait aujourd'hui le bilan de ce qui reste de sa production, il faut noter que les opérations de logement social en constituent l'essentiel, avec quelques équipements et bâtiments scolaires, souvent liés aux opérations de logement. Elles constituent en tout état de cause le coeur de l'apport de cet architecte. Emile Aillaud n'a pratiquement pas réalisé d'autres bâtiments importants, ses autres projets marquants<sup>3</sup> n'ayant pas vu le jour.

L'oeuvre bâtie est donc constituée pour l'essentiel par six opérations, dont cinq se situent en région Ile-de France. Il s'agit, par ordre chronologique, de: « L'Abreuvoir » à Bobigny, des « Courtilières » à Pantin, du « Wiesberg » à Forbach, de « La Grande Borne » à Grigny, de « La Noë » à Chanteloup-les-Vignes, et de l'opération dite « B1 Sud » à Nanterre<sup>4</sup>. La plupart de ces réalisations ont été fortement transformées<sup>5</sup> par des réhabilitations plus ou moins lourdes, et seule subsiste, en totalité dans son état originel, Nanterre. Il subsiste cependant aussi, dans son intégrité physique, la cité du « Wiesberg », mais la polychromie d'origine, indissociable de l'architecture, a disparu<sup>6</sup>.

Pour les Courtilières, la situation est quelque peu particulière, dans la mesure où cette opération a fait l'objet de plusieurs transformations qui l'ont déjà modifiée dans des proportions variables, depuis l'intervention sur les façades du « Serpentin », qui lui conserve pratiquement son aspect originel, en passant par les réhabilitations des tours qui ont changé totalement l'aspect des façades et l'aménagement de l'espace à leur pied, jusqu'à la destruction complète du centre commercial.

Il ne reste donc qu'un seul lieu qui rend compte de l'état d'origine, c'est le « Serpentin » et son parc, lorsque l'on se trouve à l'intérieur de celui-ci. La nature même du projet d'Emile Aillaud, était de faire là un espace dont la clôture, le serpent, permettait de maîtriser la totalité du paysage perçu formé par les façades, le parc, et la crèche. Ainsi s'offre une opportunité exceptionnelle de conserver durablement un paysage totalement maîtrisé parvenu jusqu'à nous, et qui constitue la partie la plus emblématique de l'opération, où réside son apport original, et qui lui donne sa plus grande qualité.

Au total, force est de constater qu'aujourd'hui, le nombre de témoignages construits, permettant d'appréhender, dans leur état d'origine, l'apport d'Emile Aillaud, est extrêmement restreint, ce qui situe l'importance de l'enjeu actuel.

<sup>2</sup> Emile Aillaud a usé d'une grande gamme de techniques constructives, utilisant parfois des techniques traditionnelles, comme le parpaing, pour le serpent des Courtilières, mais aussi des techniques liées à l'industrialisation comme les panneaux lourds (Courtilières, Chanteloup, Grigny,...) ou encore les systèmes de coffrages glissants, pratiquement inusités dans le logement (Forbach, Nanterre).

<sup>3</sup> On pense notamment aux « immeubles miroirs » de la Défense.

<sup>4</sup> Pour être parfaitement exhaustif il faut citer une opération de 500 logements à Epinay-sur-Seine, mais qui n'occupe pas une place du même ordre que les six opérations précitées.

<sup>5</sup> Les deux opérations, sans doute les plus achevées, la Grande Borne et la Noë, sont aujourd'hui méconnaissables, et vraisemblablement irrémédiablement perdues pour le patrimoine architectural.

<sup>6</sup> Cependant celle-ci est connue, et il suffirait d'en avoir la volonté pour que, lors de la prochaine réfection des façades, l'opération soit rétablie dans son intégrité.

## **4 - Comment la mission a abordé son travail**

La mission a abordé son travail avec une conscience vive du caractère délicat de son inspection, qui intervient en effet :

- très tardivement, alors que les choses sont déjà très avancées (projet complètement défini, conventionné, et depuis un certain temps déjà, avec l'ANRU, projet en même temps bien connu par les habitants et attendu par eux au terme d'un processus poussé de concertation, et sur lequel le porteur de projet, qui est le maire de Pantin, s'est pleinement engagé vis-à-vis de la population, et même projet déjà engagé, sur certains points, au niveau de sa mise en oeuvre, jusqu'à avoir donné lieu à la passation de premiers marchés. Des remises en cause intervenant aujourd'hui pourraient donc casser, si l'on n'y est pas particulièrement attentif, une dynamique forte qui est engagée et créer une situation guère soutenable ;
- sur un projet, comme on l'a vu, qui a une longue histoire et dont on doit reconnaître qu'il a fait l'objet d'études et de recherches d'équilibre et d'optimisation, entre différentes solutions envisagées, très poussées : la mission arrive sur un terrain déjà particulièrement « labouré » ;
- sur un projet dans lequel, en particulier, ce qui fait spécifiquement l'objet de sa mission, à savoir la prise en compte de la valeur patrimoniale du Serpentin, a d'ores-et-déjà donné lieu à beaucoup d'attention de la part du porteur du projet et des concepteurs, avec l'objectif d'aboutir au meilleur point d'équilibre possible, là où elles tendraient à s'opposer, entre l'exigence du désenclavement et d'ouverture et celle de la préservation de l'intégrité du Serpentin. La mission arrive donc y compris sur cet aspect qui est au centre de sa mission, sur un terrain déjà travaillé et débattu.

Aussi bien ne s'est-il pas agi pour elle de porter un quelconque jugement sur le travail très approfondi ainsi conduit dans le cadre du niveau d'ambition patrimoniale retenu, mais d'examiner les conséquences qui pourraient être à tirer si l'on se fixe un niveau d'ambition à cet égard plus élevé encore. Elle a travaillé avec le souci de tenter de concilier tous ces éléments de contexte et toutes ces exigences. Elle a recherché les voies de réponse dans le développement d'analyses à la fois aussi précises et nuancées que possible, d'où il lui a paru possible de dégager quelques orientations de préconisations permettant d'apporter des améliorations au projet sans impliquer des remises en cause sur des points qui ne pourraient être assumés à ce stade.

## **5 - Analyse du projet et nouvelles orientations**

### **5-1 Désenclavement – Démolitions**

Les préconisations de la mission à cet égard se fondent sur la conjonction de deux ordres de considérations. Le premier se rapporte à l'importance des pertes patrimoniales engendrées par les démolitions projetées. Le second se rapporte au fait qu'une partie de celles-ci n'est pas nécessaire pour répondre à l'objectif de désenclavement et même le dessert.

#### **5-1-1 L'importance des pertes patrimoniales engendrées par les démolitions projetées**

Sans méconnaître l'attention qui a été portée, comme on l'a vu, par le maire de Pantin et par les concepteurs, à l'enjeu de la préservation du patrimoine du Serpentin, et le fait qu'ainsi, l'atteinte à ce dernier a pu être limitée par rapport à des hypothèses qui auraient été de ce point de vue plus dommageables, la mission considère cependant que si le projet est réalisé dans sa définition actuelle,



la perte patrimoniale engendrée rien que par les démolitions restera très notable, indépendamment des conséquences qui sont abordées plus loin pour les autres aspects.

Concernant le patrimoine bâti lui-même, la perte doit être appréciée, on pourrait dire par définition, en fonction à la fois du degré d'intérêt qu'il y a lieu de reconnaître à l'ouvrage du Serpentin, de l'importance des suppressions opérées sur ce dernier par les démolitions projetées, et de l'appréciation que l'on peut porter quant à l'impact prévisible de ces suppressions sur la perception de la composition architecturale de l'oeuvre.

Or, le degré d'intérêt qu'il y a lieu de reconnaître au patrimoine concerné est, comme il vient d'être vu, élevé. L'importance des suppressions opérées, considérée d'un point de vue quantitatif, est limitée mais non négligeable (9 numéros supprimés sur un total de 58, soit de l'ordre de 15% du total). L'impact sur la perception que l'on aura de la composition architecturale une fois les démolitions réalisées est, bien sûr, le point délicat à juger (on peut regretter à ce sujet l'absence dans le dossier de photo-montages sur les vues d'ensemble que l'on aura, notamment depuis l'intérieur du parc, en prenant en enfilade les sinuosités du bâtiment avec leurs interruptions créées par les démolitions, et également en se plaçant au milieu du parc et face aux brèches créées, en dirigeant son regard vers la ville environnante).

Pour prendre la juste mesure de l'impact visuel des suppressions, il convient sans doute d'observer qu'il n'y a pas, dans le principe, d'incongruité à la présence d'interruptions dans le déroulé du bâtiment. On peut voir en effet qu'Emile Aillaud avait lui-même ménagé des interruptions dans sa composition (voir le plan ci-dessous), celles-ci se rapportant, si l'on y regarde bien, à deux cas nettement différenciés .



*Plan n° 1 : développement du Serpentin dans son état d'origine (et actuel)*

Le premier cas (en haut vers la droite sur le plan) ne correspond pas, à proprement parler, si l'on se réfère à l'idée du Serpentin, à une interruption de ce dernier, mais plutôt à son « lancement », car un Serpentin une fois lancé, n'a pas vocation à se refermer sur lui-même, il a un début et une fin. Telle fut la volonté d'Emile Aillaud. Ainsi a-t-il fait en sorte que la fin du Serpentin (correspondant

au numéro 58) ne vienne pas rejoindre son début (correspondant au numéro 1) et qu'au contraire un espace libre soit ménagé entre le début et la fin. On peut d'ailleurs observer le soin particulier qu'Aillaud a mis dans la manière de traduire ce « non-bouclage » du bâtiment, qui était sa volonté, à travers ce geste très original qu'il a donné d'amorce d'une ligne de fuite vers l'extérieur, ou si l'on préfère puisqu'il s'agit des premiers numéros du bâtiment, d'« entrée dans la danse » du Serpentin.

Le deuxième cas, au contraire, est bien celui d'une interruption pratiquée dans le déroulé du Serpentin : c'est la brèche qu'Emile Aillaud a eu l'audace et la liberté d'ouvrir pour donner le passage à l'avenue des Courtilières.

Si donc, la présence d'ouvertures n'est pas incongrue, il peut être observé que celles prévues par Émile Aillaud l'ont été de manière très circonstanciée comme on vient de le voir, et de manière étroitement ajustée à chaque objectif poursuivi. On notera en particulier que, comme on l'a indiqué sur le plan n°1 ci-dessus, une ouverture de 20 mètres d'un côté et de 24 mètres de l'autre lui a suffi pour ménager le passage de l'avenue avec ses abords, ce qui permet de conserver la perception d'une continuité en dépit de la brèche. Quant à l'autre ouverture, si elle est plus grande, avec environ 45 mètres, elle répond à une volonté et à une configuration bien particulières que l'on a décrites.

Face à cela, la situation créée par le projet ci-dessous apparaît très différente (voir le plan ci-dessous).



(document AUC)

*Plan n° 2 : le projet actuel*

L'interruption projetée du côté du Fonds d'Eaubonne est presque double (avec un peu moins de 40 mètres) de celle ménagée pour laisser le passage à l'avenue des Courtilières. Quant aux démolitions projetées de l'autre côté, elles font passer la distance entre le début et la fin du Serpentin de 45 mètres environ à près de 115 mètres, et font disparaître à cette occasion, et le geste

précédemment décrit, et la perception de l'extension, depuis son début jusqu'à sa fin, de l'ouvrage, jusqu'ici conservée. Il pourrait être ajouté que, non seulement la suppression opérée est donc importante, mais encore le projet prévoit l'implantation, en léger retrait, mais en position centrale de l'ouverture créée, d'un bâtiment nouveau destiné à l'accueil d'un équipement culturel ( celui qui doit être consacré à la danse et à la musique ). Il y a là ajout d'un élément, par hypothèse très différent, au sein d'une composition parfaitement unitaire ( cf chapitre 3 ) et où l'on peut voir, de ce point de vue, un facteur de dénaturation de l'oeuvre.

Sans qu'il soit question, à ce stade de l'exposé, de porter une appréciation de synthèse sur les changements apportés par le projet, car il faudra pour cela, bien entendu, considérer les objectifs politiques poursuivis et les exigences qui pourraient naître de la prise en compte des attentes et des usages d'aujourd'hui, ce à quoi l'on s'attachera dans les développements qui suivront, le propos est ici seulement de constater que les modifications apportées par rapport à la composition architecturale d'origine, si elles auraient pu être plus importantes, demeurent très notables : il ne doit pas y avoir de malentendu sur ce point.

D'autant qu'il convient d'observer, encore sur la dimension patrimoniale, qu'à partir de l'enjeu de la préservation du patrimoine bâti entourant le parc central, c'est celui de la préservation du parc central lui-même qui est engagé, ces deux composantes de l'oeuvre étant indissociablement liées. Cet aspect mérite d'être souligné et pleinement éclairé dès lors qu'on se situe dans le cadre d'un projet qui, à juste titre, fait de la mise en valeur du parc central l'un de ses atouts principaux.

Si l'on y regarde bien, la valeur paysagère du parc tient pour une très large part à la manière dont il est délimité par le Serpentin qui l'entoure, tout à la fois :

- avec netteté. Celle-ci est liée à la continuité et à la simplicité régulière de la façade du bâtiment. Elle est liée aussi au contraste offert entre la verdure du tapis du parc et les couleurs légères de la façade, elles-mêmes tendant, à travers leur légèreté, vers le ciel, avec toutefois la limite, vis-à-vis de ce dernier, rendue bien perceptible par le niveau de hauteur parfaitement constant du bord supérieur de l'immeuble ;
- avec légèreté. Celle-ci découle de la légèreté des couleurs que l'on vient d'évoquer, mais découle aussi de la limitation de la hauteur des façades si on la rapporte à la grande étendue du parc, hauteur d'ailleurs qui peut être perçue de manière seulement partielle lorsqu'on se promène dans le parc en raison de la présence de modelés du sol qui cachent souvent à la vue le bas du bâtiment. Elle est liée aussi à la présence des arbres qui cachent à la vue, pour une part, les façades, sans faire perdre la perception de la continuité de leur déroulement ;
- avec souplesse. Celle-ci, non sans lien avec la légèreté et contribuant à celle-ci, mais ne se réduisant pas à elle, découle du dessin sinueux de la ligne des façades, mais aussi des variations de couleur introduites, de manière délicate, en marche d'escalier sur les façades, mais encore des modelés déjà évoqués qui introduisent une découpe sinueuse dans la perception du bas des façades, ainsi que de la présence des arbres, également déjà évoquée, qui cachent à la vue une partie des façades.

On trouvera, dans les pages qui suivront (*planches n°1, n°2, n°3*) des photos illustrant les éléments ci-dessus exposés concernant la qualité de la délimitation que le Serpentin apporte au parc central.



**Planche n°1** : Première vue illustrant la netteté en même temps que la légèreté et la souplesse avec laquelle le Serpentin



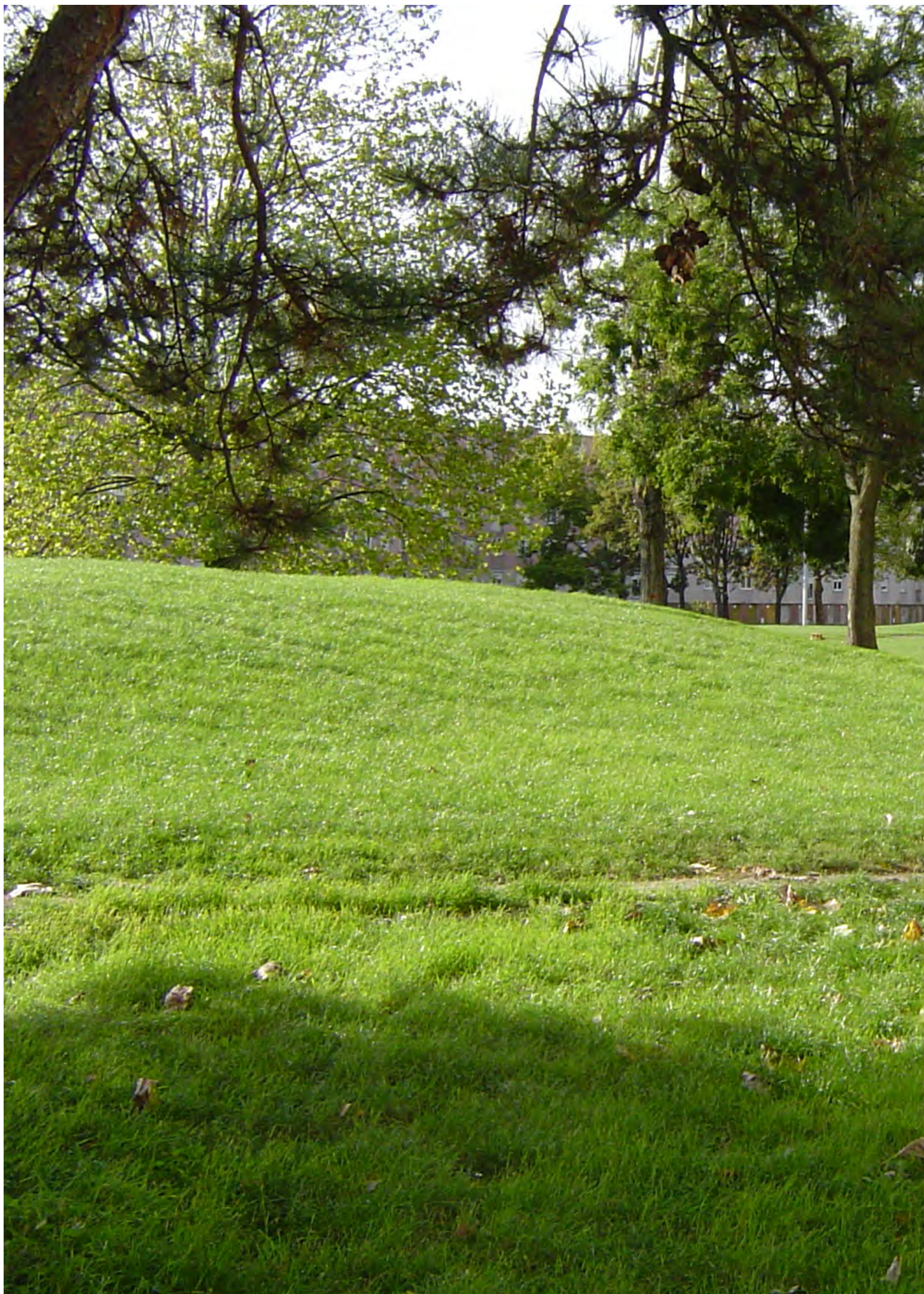
délimite le parc. Voir notamment la légèreté de couleur des façades et le rôle des arbres cachant une partie de celles-ci.



**Planche n°2 :** Deuxième vue illustrant la netteté en même temps que la légèreté et la souplesse



avec laquelle le Serpentin délimite le parc. Voir notamment la sinuosité des façades.



**Planche n°3 :** Troisième vue illustrant la netteté en meme temps que la légèreté et la souplesse avec laquelle le Serpentin délimite





le parc. Voir notamment le rôle des modèles du sol pour introduire une découpe sinueuse dans la perception du bas des façades.

Si le parc ne bénéficiait pas de cette délimitation, il perdrait son originalité et l'essentiel de sa valeur, qui apparaît bien indissociable de la valeur de la composition architecturale. Même si, bien entendu, il ne s'agit pas, loin s'en faut, dans le projet actuel, d'aller vers une disparition complète du Serpentin, celui-ci demeurant pour une large part, la mission estime que si des amputations importantes sont apportées au Serpentin qui mettent le parc, sur de trop grandes longueurs, au contact visuel direct de la ville environnante, un changement non négligeable en résultera par rapport au caractère d'origine du parc et cela ira dans le sens de la banalisation de ce dernier.

Au terme de cette première partie de son évaluation du projet, la mission aboutit à une conclusion nuancée mais nette : l'atteinte portée à la valeur patrimoniale du Serpentin par les démolitions prévues est assurément plus limitée que celle qui aurait pu l'être dans d'autres hypothèses antérieurement envisagées, mais elle demeure, selon son appréciation, très notable.

### **5-1-2 Le fait qu'une partie des démolitions projetées n'est pas nécessaire pour répondre à l'objectif de désenclavement et même le dessert**

L'examen doit maintenant porter sur la question de savoir si la prise en compte des objectifs politiques d'ouverture et de désenclavement ainsi que des attentes des habitants et des usages, auxquels ces objectifs politiques s'attachent à répondre, implique vraiment l'ensemble des démolitions projetées, ou si au contraire certaines d'entre elles pourraient être évitées y compris dans le respect de ces éléments bien entendu essentiels puisqu'ils constituent la raison d'être du projet. L'appréciation de la mission sur ce point, en fonction des considérations qui vont être développées maintenant, est que c'est dans la deuxième situation que l'on se trouve. Sur certains points, la mission estime même que le service des intérêts de l'ouverture et du désenclavement, loin de venir en conflit avec les critères de la préservation patrimoniale, convergeraient plutôt avec eux pour appeler la conservation d'une partie du bâti que l'on projette en l'état actuel de démolir.

Il faut à cet égard distinguer entre ce qui se passe du côté des Fonds d'Eaubonne, et ce qui se passe de l'autre côté en direction de la nouvelle centralité.

#### **a - Du côté des Fonds d'Eaubonne**

En l'absence aujourd'hui, sur tout le linéaire du bâtiment qui se déroule au long de l'avenue de la Division Leclerc, d'ouvertures autres que celles existant sous la forme des simples passages ménagés en rez-de-chaussée (et que le projet prévoit d'ailleurs de supprimer pour des raisons de sécurité), la mission reconnaît la nécessité, pour répondre à l'objectif poursuivi, d'introduire une ouverture beaucoup plus affirmée que celles offertes par les passages actuels.

On pourrait d'abord évoquer l'hypothèse, au lieu d'aller jusqu'à une démolition sur toute la hauteur, de réaliser plutôt une démolition partielle qui se limiterait à créer un passage sous immeuble mais très notablement étendu en hauteur et en largeur par rapport aux passages actuels. Mais, d'une part, la mission ne s'estime pas en état d'exprimer un avis en faveur d'une telle solution : en effet, il pourrait être considéré que l'ouverture apportée ne serait pas suffisamment affirmée, et qu'en outre, elle introduirait un mode d'ouverture nouveau, le seul de sa catégorie, au sein de la composition, apportant ainsi un facteur de complexification inopportune dans le contexte d'une oeuvre dont la simplicité apparente est l'un des traits dominants. D'autre part, elle a bien conscience de ce que l'avancement du projet est ici tel qu'une remise en question à ce stade sur ce point serait très délicate à assumer par le porteur de projet, et d'autant plus si c'est en fonction de raisons qui, sur le fond, comme il vient d'être indiqué, ne seraient peut-être pas suffisamment assurées. La mission considère donc qu'il ne convient pas de remettre en cause la démolition que le projet prévoit au droit du secteur

des Fonds d'Eaubonne, sous réserve seulement que soit bien vérifiée l'opportunité d'opérer une ouverture aussi large que celle actuellement prévue. Celle-ci est, comme on l'a précédemment noté, de l'ordre du double de celle existant aujourd'hui pour donner le passage à l'avenue des Courtilières.

La mission a bien noté que ce point du dimensionnement de l'ouverture avait d'ores et déjà fait l'objet d'analyses et d'ajustements des choix très poussés de la part des concepteurs et du porteur de projet. C'est pourquoi elle suggère seulement que cette question soit aujourd'hui examinée à la lumière des problématiques patrimoniales précédemment exposées, et en mettant à profit le temps qui va s'écouler d'ici le lancement effectif de ces démolitions (semble-t-il prévues au 1er semestre 2009) pour approfondir ce point.

Elle ajoute à ce sujet que l'observation de la dynamique qui va se développer dans le quartier, avec le bénéfice de la crédibilité qui ne manquera pas de découler du constat par les habitants des premières réalisations et des premiers signes de confiance retrouvée quant aux perspectives d'attractivité du site, pourrait donner des indications utiles pour éclairer l'ajustement des derniers arbitrages, donnant ainsi à la prise en compte du temps tout son poids dans une conduite progressive du projet.

### **b – Du côté de la nouvelle centralité**

De ce côté, la situation est très différente car une ouverture, d'ailleurs assez large, existe déjà (entre le premier et le dernier numéro du Serpentin), qui est celle de la conception d'origine que nous avons décrite en soulignant l'originalité.

Sans doute y a-t-il lieu de considérer le fait que la configuration de cette ouverture est telle qu'elle ne conduit pas directement à la nouvelle place à laquelle il faut se relier pour répondre à l'objectif de désenclavement. Mais cela ne saurait justifier de pratiquer un élargissement de l'ouverture tel qu'il est prévu par le projet.

Outre que les atteintes portées à la valeur patrimoniale seraient ici importantes, pour les raisons que l'on a précédemment évoquées et qui impliquent, comme on l'a vu, le patrimoine bâti et le patrimoine du parc, la mission n'a pas atteint la conviction qu'une ouverture aussi large (de presque 115 mètres comme il a été dit) et donnant sur ce grand espace ouvert entourant le futur équipement culturel projeté en cet endroit, offre le parti le plus efficace pour faire lien entre les différents secteurs de la ville. Elle considère que l'ouverture n'est pas assez ciblée pour atteindre le résultat maximal que l'on peut attendre d'une ouverture comme facteur de lien.

La mission ajoute qu'il lui semble pouvoir y avoir un doute sur la réalité de l'animation, en période courante, de ce grand espace ouvert. Même s'il bénéficie, dans le projet, de la présence d'un équipement où l'on fera notamment de la danse et de la musique, il n'est pas certain que le cumul du flux piétonnier en provenance notamment des Fonds d'Eaubonne, (qui d'ailleurs tendra à se concentrer sur le chemin le plus direct vers la place entourée de commerces, d'équipements et de logements, et animera donc peu le reste de l'espace) et des flux piétonniers générés par l'usage de l'équipement culturel de danse et de musique, soit suffisant pour entraîner des densités de présence en rapport avec la grande surface de la place.

Subsidiairement, sachant qu'il est envisagé dans le projet de clore le parc, on peut aussi s'interroger sur la perception que l'on aura d'une clôture qui devrait courir ici sur au moins 115 mètres (même si un grand soin est apporté au matériau et au dessin de la clôture). Il est certes courant de voir, autour de grands parcs, des linéaires importants de clôture, mais cela se trouve généralement

dans des cas où, par exemple, un parc public longe une rue avec un trottoir le long du parc et des éléments bâtis de l'autre côté de la rue, la clôture séparant alors le parc de la rue, ou encore lorsque le parc est adossé à un alignement de fonds de parcelle, la clôture délimitant alors l'espace de l'équipement public que constitue le parc, et l'espace privé des parcelles. Dans ces deux exemples, l'utilité à laquelle répond la clôture est évidente et la présence de celle-ci ne peut engendrer aucune perplexité. Cela est moins assuré lorsqu'il s'agit de séparer, et sur une grande longueur, deux espaces tous les deux publics, même si l'un des deux, ici le parc central, n'est accessible que le jour.

**Le cumul de toutes ces raisons conduit la mission à préconiser que la solution de la très large ouverture, telle que prévue actuellement, ne soit pas retenue.** Mais alors quelle position adopter ?

La meilleure solution aurait peut-être été de s'en tenir à l'ouverture actuelle à condition de pousser loin l'effort de structuration du maillage viaire et de la composition urbaine de la ville environnante sur laquelle on débouche. Ce serait, d'une certaine manière, une réponse « par le haut » à la question de l'ouverture et du désenclavement, celle de retrouver la capacité de droit commun du tissu ordinaire de la ville à faire lien entre (à « tisser » entre elles) les différentes parties de celle-ci. Cependant, en l'absence de l'établissement d'un projet pour concrétiser l'orientation ci-dessus évoquée et permettre ainsi d'en apprécier jusqu'au bout la portée face à l'objectif de désenclavement, on ne peut affirmer que cette orientation soit vraiment suffisante pour y répondre. De plus, eu égard au caractère emblématique qu'a pris dans le projet cette composante du renforcement de l'ouverture du Serpentin vers la nouvelle centralité, ainsi qu'au caractère déjà avancé des relogements engagés pour permettre les démolitions nécessaires à cette fin, une remise en cause complète de cette composante du projet serait, à ce stade, délicate à soutenir, et d'autant plus si c'est en fonction de raisons qui, sur le fond, comme il vient d'être indiqué, ne seraient pas suffisamment assurées. C'est pourquoi la mission ne pense pas devoir écarter l'idée d'un complément d'ouverture vers la nouvelle centralité.

Mais c'est alors une forme d'**ouverture plus ciblée** que celle actuellement prévue qu'il conviendrait de rechercher. La brèche serait à ouvrir pour tomber aux abords de la place où l'on trouvera le maximum d'animations, celle autour de laquelle sont présents à la fois commerces, équipements, publics, logements, soit correspondant à l'emplacement de l'immeuble numéro 6, (peut-être à étendre comme on le verra plus loin) La brèche ainsi bien délimitée, et débouchant sur un lieu riche d'usages, de mixité, de densité, d'animation, constituerait un point de mire précis et porteur de sens pour les piétons qui progresseront sur le parcours de liaison entre Fonds d'Eaubonne et la place publique ici évoquée, sur un chemin bien dessiné et se dirigeant évidemment clairement vers ce but en point de mire. Cette hypothèse permettrait en outre de conserver les premiers numéros du bâtiment, et de limiter ainsi très sérieusement, en fonction des problématiques que nous avons précédemment développées, les atteintes patrimoniales.

Pour ce qui est de l'**utilisation des bâtiments conservés**, différentes hypothèses sont sans doute possibles, entre lesquelles il n'appartient pas à la mission de trancher. Elle veut seulement illustrer, à partir de quelques évocations, que des solutions intéressantes peuvent sans doute être élaborées.

Une première hypothèse à laquelle on pourrait penser serait celle d'engager des travaux de transformations intérieures lourdes, qui n'auraient pu être réalisées dans des logements occupés, pour aboutir à des catégories de logements en accession à la propriété, ou en PLS, ou à des logements spécialement destinés à des étudiants, ou à tous autres types de logement qui apporteraient, au sein du Serpentin, un élément de diversification qui manque aujourd'hui. A noter que cette hypothèse conduit à rechercher, pour l'équipement culturel de danse et de musique une implantation autre que celle

actuellement prévue dans le projet. Or on n'est pas démuné, bien au contraire, de réponse pour cela, la solution qui vient naturellement à l'esprit étant celle d'une implantation de l'équipement en cause autour de la place centrale. On soulignera l'intérêt que présenterait une telle localisation comme moyen d'ajouter encore aux facteurs d'animation de la place. Une hypothèse, à titre d'exemple, pourrait être celle de l'implantation dans l'angle formé par l'intersection des deux itinéraires traversant le parc et aboutissant à la place centrale, celui conçu par Emile Aillaud sous la forme de l'avenue des Courtilières et celui qui serait ajouté aujourd'hui sous une forme piétonnière depuis les Fonds d'Eaubonne, mettant ainsi en valeur la convergence de deux itinéraires vers la place.

Une deuxième hypothèse d'utilisation des bâtiments finalement conservés, d'ailleurs éventuellement combinable avec la précédente sur la diversification des logements, en adoptant une solution mixte, serait celle de la récupération du patrimoine libéré, pour accueillir l'équipement culturel, la partie ancienne récupérée étant si besoin, en fonction du programme, complétée par une adjonction neuve côté ville (d'ailleurs grossièrement à l'intérieur de l'emplacement prévu dans le projet actuel pour l'équipement en cause) qui préserverait l'intégrité de la façade sur le parc. On notera la force particulière que pourrait présenter une telle solution au regard de l'objectif de désenclavement, ceci sans rien remettre en cause du reste du projet autour de la place commerciale. Non seulement les piétons qui cheminent depuis le Fonds d'Eaubonne jusqu'à la place commerciale auraient, comme on l'a dit, en point de mire la brèche qui ouvre sur la place commerciale, mais ils auraient en outre la vue, à droite de l'ouverture, de l'équipement culturel. Au moment du passage dans la brèche, ils auraient sur leur droite l'équipement culturel avant d'arriver sur la place commerciale. A l'ouverture physique apportée par la démolition s'ajouterait une diversification fonctionnelle introduite au sein des bâtiments du Serpentin.

En facteur commun aux deux hypothèses évoquées, et pour revenir plus généralement au parti d'ouverture proposé, on ajoutera, en commentaire venant conforter le choix correspondant, qu'à condition que la brèche ici pratiquée soit d'étendue limitée comme pour celle laissant la place au passage de l'avenue des Courtilières, il pourrait être considéré qu'il n'y aurait pas d'incohérence, dans le parti d'ouverture ainsi conçu, par rapport à l'esprit qui avait présidé à la conception d'Emile Aillaud, dans le sens où lui-même avait, de la même manière, introduit une ouverture pour laisser le passage à une avenue. On pourrait voir dans l'ouverture pratiquée, d'un côté vers le Fonds d'Eaubonne et, de l'autre, vers la place commerciale, un pendant piétonnier de ce qui a été conçu pour l'avenue des Courtilières.

Subsidiairement, il peut être observé que le problème de la grande longueur de clôture précédemment évoqué ne se poserait plus ici de la même manière. On ajoutera que pour conserver la trace de dessin antérieur du Serpentin y compris dans la partie démolie, on pourrait avoir l'idée d'implanter la grille de clôture exactement au même endroit que la façade (avant ou arrière, ou en position médiane) du bâtiment démoli, reprenant donc les mêmes tracés courbes. Ainsi à la fois la démolition serait limitée, et l'on conserverait une trace de l'implantation de la partie démolie. En exploitant la même idée côté Fonds d'Eaubonne, et grâce à la conservation du début du bâtiment, la trace serait conservée dans son intégralité du développement actuel du Serpentin.

### **Ces analyses ont été exposées au maire de Pantin lors de la réunion du 9 mars.**

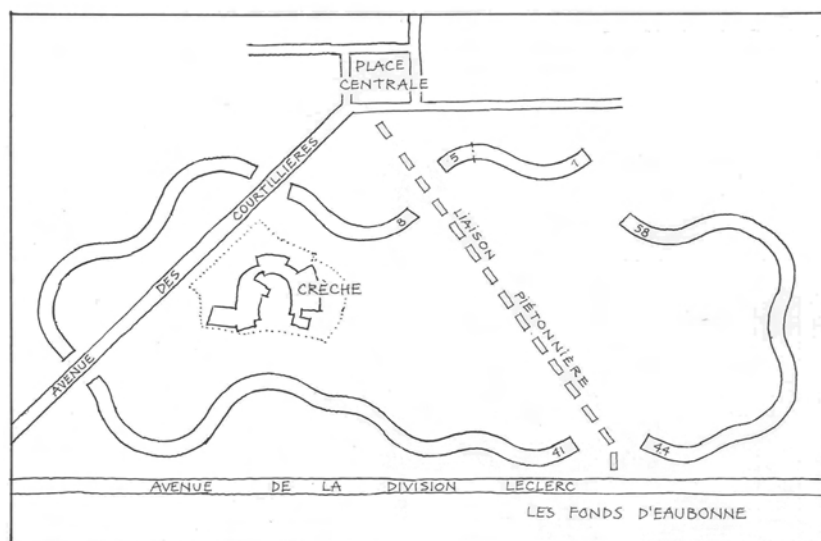
Le maire s'est montré sensible à la problématique présentée. Il s'est montré intéressé à l'idée de la conservation d'une partie des bâtiments que le projet prévoyait de démolir, et dont une nouvelle utilisation permettra d'introduire une diversification au sein même du patrimoine du Serpentin. En ce qui concerne le choix entre les deux hypothèses d'utilisation précédemment évoquées, c'est la première hypothèse, en faveur de la réalisation de nouvelles catégories de logement, qui retient

l'attention du maire.

Le maire de Pantin, retient en même temps l'idée, associée à la conservation d'une partie du bâtiment, de cibler l'ouverture pratiquée dans le Serpentin, et les démolitions correspondantes, sur ce qui commande le plus directement le lien avec la place centrale. Mais il estime alors nécessaire d'ajouter la démolition de l'immeuble n°7 (cf le **plan n°1** présenté plus haut), laquelle n'était pas incluse dans les démolitions du projet initial pour tenir compte de la demande du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de limiter le volume global des démolitions.

Le maire perçoit également l'intérêt d'une localisation de l'équipement culturel de danse et de musique en bordure de la place centrale pour renforcer la mixité fonctionnelle autour de celle-ci et accroître l'animation.

En ce qui concerne l'ouverture à pratiquer dans le Serpentin, l'inclusion supplémentaire, dans la partie à démolir, de l'immeuble n°7 pourrait se justifier à plusieurs titres. D'une part, sans commander aussi directement le chemin vers la place centrale que l'emprise du n°6, celle du n°7 s'ouvre quand même assez bien dans cette direction, et sa libération se combinerait peut-être de manière intéressante avec une nouvelle localisation de l'équipement culturel. On ajoutera que si l'on souhaite vraiment étendre l'ouverture au-delà de celle qui serait offerte par l'emprise du n°6 (ce n'est pas la préférence de départ de la mission mais celle-ci considère cela comme une hypothèse possible), il est bien préférable de jouer cet élargissement du côté de l'emprise du n°7 que de celui du n°5, car si l'on ampute de l'immeuble n°5 la partie conservée du début du Serpentin, on enlève à celle-ci une bonne part de l'harmonie de sa forme (en n'assurant plus l'équilibre de la courbe et de la contre-courbe), en même temps que l'on tend à la faire basculer vers un caractère « résiduel » qui n'offre plus le même répondant à l'ensemble du Serpentin. On aboutirait ainsi au schéma suivant :



*Schéma de principe*

La localisation de l'équipement culturel est à préciser en relation avec la place centrale

En tout état de cause, il sera prudent, en vue de se donner toutes les chances d'aboutir au meilleur choix, de tester l'impact des hypothèses d'ouverture en s'appuyant sur des montages photos des vues que l'on aura depuis l'intérieur du parc en se plaçant, d'une part, à proximité des façades pour prendre en enfilade les sinuosités des bâtiments et, d'autre part, au milieu du parc en face des brèches et en dirigeant le regard vers la ville environnante. Plus généralement, au-delà des idées ci-dessus exprimées, le projet qui inclurait l'idée ici émise sur la nouvelle localisation de l'équipement

reste bien entendu à préciser. Le temps qui reste avant le moment prévu (2ème semestre 2009) pour la réalisation des démolitions peut être mis à profit pour mener à bien les études correspondantes.

## **Résumé concernant le désenclavement et les démolitions**

**La mission partage l'idée de l'ouverture côté Fonds d'Eaubonne, ainsi que celle d'une ouverture nouvelle du côté de la nouvelle centralité mais, pour cette dernière ouverture, en la ciblant précisément en direction de la place centrale qui va être créée, la part de bâtiments dès lors conservée étant affectée à des utilisations nouvelles permettant d'introduire une diversification au sein du Serpentin. L'échéancier prévu pour l'exécution des démolitions laisse le temps nécessaire pour approfondir la mise au point du projet selon ces orientations, l'étude devant notamment permettre de préciser : les choix concernant l'étendue des ouvertures (incluant notamment la démolition supplémentaire de l'immeuble n°7 souhaitée par le maire) à éclairer par la réalisation de photo-montages ; l'utilisation des bâtiments conservés ; les conditions nouvelles d'accueil et de mise en valeur urbaine de l'équipement culturel de danse et de musique. Les orientations ainsi précisées permettront de concilier les différentes exigences à prendre en compte en améliorant le projet tant sur le plan patrimonial que sur celui du désenclavement.**

### **5 -2 – Façades et pieds des immeubles**

#### **5 -2-1 – Façades**

Le projet de réhabilitation prévoit actuellement l'adjonction d'un bardage de plaques en terre cuite. Cette solution, qui peut avoir toute sa valeur dans d'autres contextes, apparaît à la mission comme étant en contradiction forte avec l'esprit de l'oeuvre architecturale, par la conjonction de cinq raisons majeures, qui d'ailleurs pour certaines d'entre elles, se relie :

- la couleur chaude et présente qui s'associe naturellement à la terre cuite, même si l'on s'engage dans une recherche de nuances tendant à diminuer les valeurs, est en contradiction avec la légèreté des couleurs qui prévalaient à l'origine et qui prévalent encore aujourd'hui;
- le principe même de faire appel à un matériau de terre est en contradiction avec l'esprit de l'oeuvre d'Aillaud qui au contraire tendait à voir dans l'aspect des façades une transition vers le ciel ;
- l'introduction de plaques ne se prête pas très bien à une recherche de jeux de variations de couleur, jeux qui étaient présents à l'origine et que l'on retrouve encore aujourd'hui, sous la forme de marches d'escalier légèrement apparentes;
- les modénatures, dont la présence est imposée par l'existence de joints (indispensables pour permettre les jeux inévitables entre les plaques), sont également en contradiction avec l'esprit des façades d'Émile Aillaud qui sont au contraire caractérisées par leur planéité sinueuse et par leur aspect lisse ;
- la forte présence donnée aux façades est particulièrement contre-indiquée pour un immeuble qui vient entourer en presque totalité le parc central. Une impression d'enfermement ne manquera pas d'en découler. C'est sans doute précisément la raison qui a conduit Aillaud à choisir des couleurs légères et tournées vers le ciel (cf les développements déjà faits sur le thème de la légèreté de la délimitation apportée au parc par le Serpentin, à propos des

démolitions : cf 5-1 ci-dessus).

La mission estime donc qu'il ne devrait être recouru à cette solution que pour autant qu'aucune autre ne pourrait être trouvée dans des conditions techniquement et économiquement admissibles. Or il ne lui semble pas que l'on se trouve dans une telle situation.

En effet, le problème technique auquel il faut répondre ici est celui du traitement de façades qui ont fait l'objet, dans le passé, de travaux d'isolation thermique par l'extérieur à partir de la pose de polystyrène revêtu d'un enduit mince<sup>7</sup> et qui ont conservé pour l'essentiel, jusqu'à ce jour, leur performance thermique tout en connaissant, au moins par endroits, des désordres (notamment décollement de l'enduit superficiel et formation de cloques) tels que des actions d'entretien et de rénovation répertoriées selon les règles professionnelles, ne peuvent suffire. Pour y répondre, il existe d'autres solutions que celles ayant recours à des bardages constitués d'éléments discontinus de terre cuite, notamment en faisant appel à des bardages continus recouverts d'un enduit, de telle sorte qu'il puisse être satisfait aux deux objectifs architecturaux ici à poursuivre, à savoir celui d'éviter toute modénature de joint et celui de retrouver une grande capacité de choix des couleurs.

Au vu des informations, il est vrai partielles à ce stade, dont elle dispose sur le contenu et l'état précis du revêtement des façades du Serpentin, la mission n'a pas de raison particulière de penser que la solution ci-dessus évoquée ne serait pas ici applicable, d'autant que si des obstacles techniques se présentaient, comme cela est toujours possible ponctuellement, rien n'empêcherait de procéder, localement et sans doute marginalement, au remplacement de l'isolant actuel par un nouvel isolant.

Il peut être ajouté, pour considérer la dimension économique, que le coût du recours à la solution ci-dessus évoquée se situe généralement, à des niveaux notablement inférieurs à ceux du recours à des bardages de type terre cuite. Des experts consultés ont, pour la solution de bardages continus recouverts d'un enduit, avancé le chiffre d'une fourchette moyenne de prix, en ajoutant le coût des matériaux et celui de la mise en oeuvre, de 80 à 90 € le m<sup>2</sup>.

Sans compter, pour la comparaison des prix, le fait qu'à partir du moment où l'on fait usage d'un bardage non enduisable, on est nécessairement conduit, pour respecter l'exigence évidente d'homogénéité d'aspect, à en recouvrir l'intégralité des façades, alors qu'il n'est pas impossible (seul un diagnostic réalisé selon les règles de l'art ETICS permettrait de statuer sur ce point) que, pour certaines façades dont l'état de conservation serait meilleur que celui des autres, on puisse se passer de recourir, pour les parties concernées, à aucune des solutions de bardage ici évoquées, car des actions d'entretien ou de rénovation seraient suffisantes. En ce cas, le gain de coût se trouverait renforcé.

Il est vrai que le critère du coût à l'investissement n'est pas le seul à prendre en compte, car il faut aussi considérer les critères de sujétion d'entretien ainsi que de pérennité à long terme. La décision nécessite donc de peser avantages et inconvénients dans un système complexe de pondération des critères. En particulier, bien entendu, surtout dans un contexte comme celui du Serpentin on doit être ambitieux sur l'exigence d'entretien. Le bilan comparé devra faire l'objet d'un travail d'évaluation et de chiffrage avec le bailleur, mais il ne semble pas à la mission que l'on doive aboutir à un résultat tel qu'il puisse imposer des choix qui iraient à l'encontre d'enjeux patrimoniaux majeurs.

---

<sup>7</sup> Technique répertoriée sous l'appellation de « Systèmes Composites d'Isolation Thermique Extérieure » ou « ETICS » à partir de l'anglais : « External Thermal Insulation Composite System »



Ayant vu que donc, rien ne permet à la mission de penser que la solution d'un bardage continu enduisable ne soit pas applicable au cas considéré, puisqu'aussi bien, elle est conçue, dans son principe même, pour répondre aux situations telles que celle où nous nous trouvons c'est à dire pour traiter des façades, ou des parties de façade, en comportant, dans son adhérence à la façade, des désordres auxquels il faut remédier, on ajoutera encore que si, en fonction de données propres au site dont la mission n'aurait pas connaissance, la solution ci-dessus, exceptionnellement, se heurtait à une impossibilité, il resterait toujours à envisager, avant d'en venir à une solution de type terre cuite, l'éventualité d'une démarche qui consisterait à déposer et à remplacer l'isolant actuel là où ce serait nécessaire. Même si la solution précédemment évoquée est bien entendu préférable, celle que l'on évoque maintenant secondairement ne doit pas être considérée comme à écarter à priori, si c'est le moyen de répondre à l'enjeu patrimonial. D'autant que, comme il a été précédemment évoqué, il se peut qu'une partie des façades aient encore leur revêtement isolant dans un état tel qu'il suffise pour elles de procéder à de simples mesures de rénovation, voire d'entretien, limitant ainsi les surfaces où l'on serait contraint, comme il est bien entendu souhaitable de l'éviter, de déposer et remplacer l'isolant actuellement en place.

Ainsi ne convient-il pas d'envisager une solution de type terre cuite ou plus généralement de bardage non enduisable sans avoir préalablement procédé sous contrôle d'expertises techniques incontestables, à la vérification que toutes autres voies possibles ont bien été explorées. Si l'on y était conduit, il faudrait alors rechercher tous les moyens d'atténuer les inconvénients d'un bardage non enduisable, mais qui ne pourraient que rester très forts, en visant notamment une atténuation des valeurs des couleurs (soit dans le cadre de la terre cuite elle-même, soit dans le cadre de matériaux d'une autre nature qui laisseraient plus de liberté sur les couleurs).

La mission souligne que la question du revêtement présente pour elle une importance toute particulière, probablement supérieure encore à celle des démolitions. En effet, si ces dernières peuvent porter des atteintes gravement dommageables à l'intégrité du patrimoine, elles laissent au moins en place une partie de ce dernier. Au contraire, si l'aspect des façades est modifié en complète contradiction avec l'esprit qui avait présidé à la conception de l'oeuvre, c'est tout le Serpentin qui est impliqué, et c'est donc l'ensemble de l'oeuvre qui se trouvera, pour toujours, irrémédiablement dénaturé.

En ce sens, on peut dire qu'il ne resterait rien de cette oeuvre majeure d'Émile Aillaud. Et c'est bien aujourd'hui que le coup irrémédiable serait porté à l'occasion du projet de rénovation urbaine, car jusqu'ici on peut se réjouir de trouver un patrimoine somme toute encore relativement épargné d'interventions dénaturantes. La perte serait d'autant plus grande.

Un grand soin devra bien sûr être apporté aux choix des couleurs et de leurs variations. L'état actuel bénéficie encore de telles variations, selon des dessins en marches d'escalier.

On trouvera ci-après (*planche n°4*) une vue du Serpentin sur laquelle on peut observer la présence de ces marches d'escalier.



**Planche n°4 : Dégradés des couleurs,**



en marches d'escalier, sur les façades.

Cet état actuel constitue déjà une référence dont on pourra s'inspirer pour le choix des couleurs et dessins à reconstituer. Mais il resterait souhaitable de pouvoir s'appuyer sur des données plus précises concernant l'aspect d'origine. Un travail de caractère scientifique, par prélèvements et analyses, ainsi que par campagne d'appel aux fonds professionnels ou privés de photos prises dans les premières années suivant la construction, serait donc à conduire.

## **Résumé concernant les façades**

**La mission préconise que soient examinées de près les conditions du recours, pour le traitement des façades du Serpentin, à une solution de type bardage continu recouvert d'un enduit, permettant d'éviter les modénatures de joint et de retrouver la capacité à restituer les couleurs d'origine. Ce n'est que dans l'hypothèse, apparaissant à la mission improbable, où cette solution ne serait pas praticable dans le cas particulier du Serpentin et où, plus généralement la recherche de toute autre solution capable de répondre aux exigences patrimoniales aurait été infructueuse que devraient être étudiés les moyens d'atténuer les inconvénients du recours à un bardage de type terre cuite, mais qui resteraient de toute façon très graves au plan patrimonial. Subsidiairement, l'étude des conditions du recours à un bardage enduit pourrait être assortie d'un diagnostic technique selon les règles ETICS pour reconnaître si certaines parties pourraient être justiciables de simples mesures d'entretien ou de rénovation.**

### **5 -2-2 – Pieds d'immeuble**

Deux éléments sont principalement à signaler concernant les pieds d'immeuble dans leur état actuel:

- l'existence du rythme, très fort visuellement, apporté par la succession, des parties de mur et des portes de cave, alternativement claires et sombres. Ce rythme est clairement perceptible sur la photographie (A) de l'état originel ;
- l'existence d'un léger retrait du pied d'immeuble par rapport à la façade des étages supérieurs, ce que l'on perçoit selon une ligne horizontale de partage entre le pied d'immeuble et la partie des étages, courant tout au long du Serpentin (cette configuration, présente aujourd'hui, l'était semble-t-il également à l'origine, comme l'attestent des photos d'époque).

Ces deux éléments conjugués engendrent l'impression que le rez-de-chaussée d'immeuble, formant pilotis, porte les étages, renforçant ainsi la sensation, par ailleurs favorisée par la légèreté des couleurs, de l'élévation de ces derniers vers le ciel. Ceci ne se retrouve pas dans le projet, qui, après obturation des portes, introduit un revêtement continu de couleur noire, qui fait disparaître le rythme provoqué par l'alternance des portes et des murs.

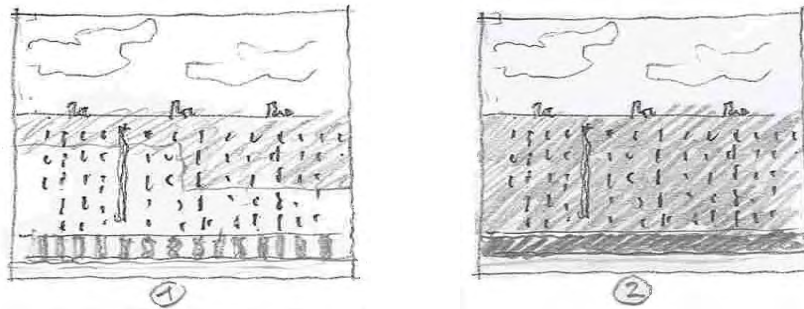
La différence est lisible sur les trois photographies ci-après, et schématisée par les croquis numéros 1, et 2, qui suivent. On peut noter que la réhabilitation ayant conduit à l'aspect actuel, en changeant la nature des matériaux et leur couleur, avait déjà fortement perturbé cet effet visuel.



*A - Etat originel*

*B - Etat actuel*

*C - Projet*



*Croquis comparatif illustrant l'impression de pilotis donnée aujourd'hui par la configuration de pieds d'immeuble et la perte de cette impression dans le projet*

Pour retrouver cet effet de pilotis et de sustentation, très marqué à l'origine, encore perceptible quoique moins net aujourd'hui, il conviendra de maintenir une différenciation de valeurs, claires et foncées, et de nus, selon une alternance conservant le rythme, et les proportions, engendrés par la succession des portes de cave et des murs, ainsi que l'on peut le voir sur l'état d'origine.

Un certain nombre d'autres éléments d'architecture méritent un examen attentif, car ils participent de l'identité du bâtiment de par leur effet sur la modénature et les proportions des façades.

Tout d'abord il faut noter le choix, opportun architecturalement, qui a été fait dans le projet, de la suppression des volets roulants installés au premier étage, (et donc de la disparition de l'appendice des coffres en façade), qui seront remplacés par des persiennes identiques à celles des autres étages.

De même, pour les rez-de-chaussée : bien que la solution adoptée ne soit pas optimum sous l'angle de la préservation patrimoniale, elle a le mérite de poser la question de son traitement, car la réhabilitation, avait fortement altéré l'effet recherché à l'origine : sur les murs, l'apposition de carreaux de céramique, avec leur couleur, l'aspect de surface, les formats et leurs joints marqués, et sur les portes de cave, (ou leurs emplacements), la peinture de couleurs diverses, selon des valeurs foncées, claires ou moyennes, ont déstructuré l'intention architecturale (voir état actuel et état originel ci-dessous, ainsi que la *planche n°4*).

Toujours dans le même ordre d'idées, le traitement des auvents (voir ci-dessous) protégeant les portes d'entrée, avait été complètement dénaturé par la réhabilitation qui a remplacé les trois petites voûtes égales, fines et légères, à la courbure tendue, rendues aériennes par l'absence de poteaux de soutènement, par trois, parfois deux, voûtes inégales, épaisses, à la lourdeur renforcée par

la forme en demi-cintre et leurs murs de maçonnerie, ou leurs poteaux, inutilement surdimensionnés, sans compter l'habillage de carreaux de céramique, et la peinture. Le projet constitue un notable progrès par rapport à la réhabilitation, il retrouve une légèreté par l'épaisseur réduite, la tension de la courbure, et l'absence de points porteurs. Il pourrait être encore amélioré par la décomposition de la voûte en trois éléments comme à l'origine, permettant aussi par là de retrouver un rythme présent sur la façade.



*Etat d'origine*



*Etat actuel*



*Projet*

Ainsi il apparaît, et cela vaut pour d'autres parties, que la cohérence originelle avait été progressivement détruite par une succession de petites interventions dont chacune d'entre elles n'était pas décisive, mais dont l'accumulation, sans référence au projet dans son ensemble, a provoqué la perte de qualité de cette architecture. L'intervention actuelle constitue une opportunité pour reconstruire une cohérence qui articule respect de l'oeuvre et nécessaires adaptations.

## **Résumé concernant les pieds d'immeubles**

**La mission préconise que soit maintenue, après murage des portes de cave, une alternance de couleurs en même temps que de nus de façon à maintenir l'impression, présente aujourd'hui, de sustentation par les pieds d'immeuble.**

### **5-3 Le parc**

Le parc présente une originalité très particulière: celle d'être inspiré par le modèle de parc anglais du XVIII<sup>e</sup> siècle, avec une interprétation propre dont il n'y a guère d'équivalent dans l'oeuvre d'Emile Aillaud. On peut dire que c'est une oeuvre unique. On ajoutera que, selon cet esprit original, le parc possède un caractère d'exceptionnelle unité.

Le projet d'aménagement paysager du parc, dans son état actuel, met en cause gravement ces éléments exceptionnels. Il tend à banaliser le parc en le faisant évoluer vers un parc haussmannien avec son pourtour et son espace central. Il tend en même temps, avec sa multiplication d'espaces à thème, à lui faire perdre son unité.

Il faut écarter totalement la remise en cause des modelés de sol ; et il ne faut identifier des parties, au sein du parc, pour y accueillir des jeux d'enfants, que de manière discrète, et en s'appuyant simplement sur ce qu'Emile Aillaud avait prévu à cette fin, et dont on a les vestiges. Plus généralement, on peut et il faut s'appuyer sur les éléments qui sont déjà présents dans la conception d'Emile Aillaud pour répondre aux objectifs politiques poursuivis dans le projet, ces éléments déjà présents étant notamment :

- les cheminements, qu'il faut seulement restaurer et compléter en restant dans le même esprit, pour tenir compte des nouvelles ouvertures ;
- l'espace libre central du parc, qui peut d'ores et déjà accueillir, comme il est prévu dans le projet, des rassemblements et des fêtes ;
- les multiples espaces de voisinage, aménagés pour le repos, et pour le jeu des enfants, parfois encore utilisés mais le plus souvent en déshérence faute d'entretien et dont on ne voit alors plus aujourd'hui que des vestiges.

On peut voir l'illustration des ces différents éléments sur les photos dans les pages suivantes (*planches n° 5, 6 et 7*)



**Planche n°5 : Le parc dispose déjà**





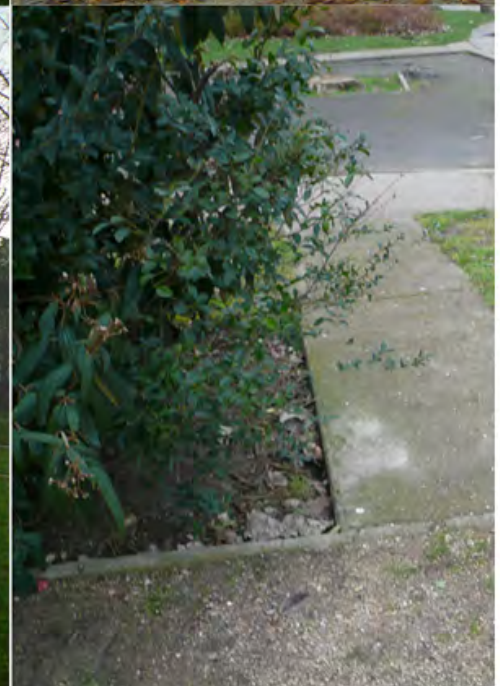
de cheminements agréables.



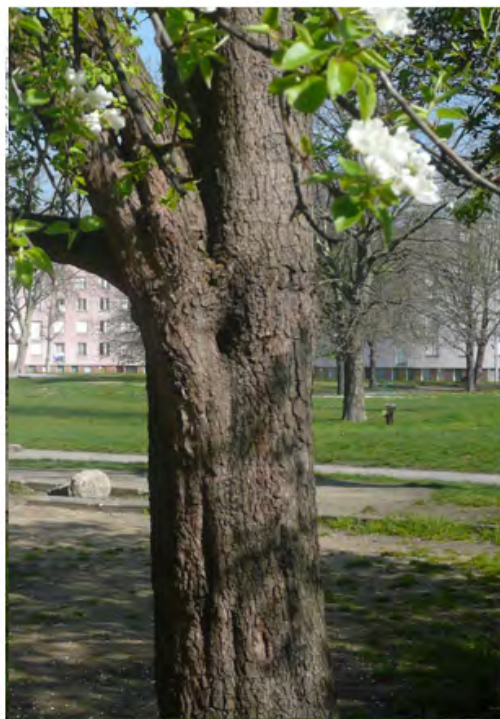
**Planche n°6 : Le parc dispose déjà**



d'un grand espace libre en son milieu



**Planche n°7 :** Le parc dispose déjà, dans la conception d'Emile Aillaud, d'un grand nombre d'espaces de voisinage,



pour le repos, et pour le jeu des enfants, parfois encore en fonctionnement, souvent méritant restauration.

## Résumé concernant le parc

**La mission préconise qu'il soit répondu aux objectifs du projet sans toucher aux modelés du sol, en jouant essentiellement la carte de la restructuration des éléments déjà présents dans la conception d'Emille Aillaud qui se trouvent conserver encore aujourd'hui toute leur utilité potentielle au regard des usages recherchés par le projet.**

## 6 - Conclusion

La mission d'inspection, consciente d'arriver tardivement dans un processus largement engagé, s'est donnée pour objectif de déposer son rapport écrit courant mars, après avoir oralement fait part de ses observations au maire de Pantin, M. Kern, président de l'office d'HLM Pantin-Habitat. Ce contact a eu lieu le 9 mars et a permis à la mission d'inspection d'intégrer les réactions du principal intéressé.

Le sentiment que l'affaire était déjà largement entendue a été souligné par tous les participants : avec une certaine vivacité par le DDE, avec retenue et précision par le préfet qui a demandé à la mission de prendre en compte la réalisme administratif et financier, et avec beaucoup de diplomatie mais aussi d'inquiétude par le maire qui a fait part de son « malaise ».

La mission d'inspection tout au long de ses auditions, a pu se rendre compte qu'un très important travail d'élaboration politique et administrative avait été engagé depuis 2000 et que les équipes de conception s'étaient déjà fortement investies depuis 2002 en faisant considérablement évoluer leur réflexion. Il ne lui a pas échappé que le plan de financement ANRU était non seulement bouclé mais signé, et que même certains marchés avaient déjà pu être passés.

Il ne lui est donc pas apparu possible de bloquer le processus en proposant une instance de classement, ni même une forte remise en cause des orientations du projet. Elle s'est par contre attachée à développer des analyses aussi précises et nuancées que possible en vue d'aboutir à des propositions d'amélioration compatibles avec l'avancement du projet.

\* \* \*

On rappellera que les inspecteurs n'avaient pas été missionnés sur l'ensemble de l'opération ANRU, mais seulement sur le devenir du serpent d'Emile Aillaud. Ils n'avaient donc pas à se prononcer sur la démolition de la place du marché et ils n'ont même pas cru devoir juger des projets de restructuration interne des logements, bien que cela concernât la matérialité même du Serpentin. Il ne leur a pas semblé en effet que ce soit dans le plan des logements qu'Emile Aillaud ait développé une particulière originalité. La mission d'inspection a donc concentré ses réflexions sur la partie du Serpentin visible de l'extérieur : rez-de-chaussée, parements, et démolitions.

Il lui a paru nécessaire d'inclure dans ses réflexions le traitement du parc qui est indissociable du bâtiment et pour lequel l'état d'élaboration des réflexions n'est pas encore fixé.

La mission d'inspection a pu se rendre compte que la qualité patrimoniale de l'oeuvre d'Emile Aillaud n'était ignorée ni des politiques, ni des équipes de maîtrise d'oeuvre. Le rôle du SDAP 93 est d'ailleurs mis en avant. De fait, les discours tenus par le SDAP ont pu conforter les tenants d'une moindre démolition, et les auteurs du projet et notamment la mairie de Pantin ont pu avoir l'impression

que le projet était « patrimonial » car les démolitions étaient moindres qu'en début de réflexion, impression renforcée par les réserves du comité d'engagement du dossier ANRU pour lequel les démolitions étaient insuffisantes. Le projet actuel a donc été présenté à la mission d'inspection comme le plus patrimonial possible et même comme atteignant un degré presque inespéré de patrimonialité.

Le projet, à la fois avancé et apparemment très patrimonial comme il vient d'être dit, aurait dû entraîner l'adhésion de la mission d'inspection, or ce n'est pas le cas.

\* \* \*

Le projet actuel, s'il est réalisé tel quel, ne permettra plus qu'une lointaine évocation du projet primitif d'Emile Aillaud et encore cette évocation ne sera t-elle plus possible que sur le mode de la nostalgie et du regret, voire du remords :

- la destruction physique d'une partie importante du Serpentin est non seulement une perte patrimoniale sèche mais aussi une atteinte à sa composition globale générant un sentiment d'intimité ;
- les interventions lourdes en rez-de-chaussée et sur le revêtement interne et externe du Serpentin sont de nature à remettre en cause les qualités de légèreté et de subtilité encore sensibles dans l'état actuel du Serpentin ;
- la transformation projetée du parc d'Emile Aillaud, rare témoignage d'espace public réussi des années 1960, en un pastiche de parc parisien du XIXème siècle, est une trahison de l'esprit d'origine.

Aussi nous faut-il reprendre chacun de ces sujets, en faisant le point de ce qui doit être salué, de ce à quoi on doit se résigner, et de ce qui peut être amélioré.

## **6 -1 - Le projet urbain et les démolitions**

La mission d'inspection n'avait pas pour objet de juger du projet urbain. Elle a cependant pris bonne note que c'était ce dernier qui justifiait les demandes de liaison renforcée et donc de démolitions.

La mission d'inspection acte donc le fait qu'une liaison sud-est – nord-ouest, de Fonds d'Eaubonne au secteur de l'ex-place du marché, est nécessaire et qu'il y a donc lieu d'accepter pour ce faire une double démolition dans le Serpentin d'Emile Aillaud.

Il lui semble cependant que la taille des démolitions projetées est excessive et que l'idéal serait de se rapprocher du modèle formé par Emile Aillaud lui-même sur l'avenue des Courtilières. Ce modèle prouve qu'avec une interruption de 20 m dans le bâti, à rapprocher des presque 40 et 114 m. prévus dans le projet, on peut mettre en oeuvre une vraie liaison urbaine sans interrompre la perception en continuité des masses bâties.

C'est surtout au nord que l'ampleur des démolitions lui paraît excessive. Une percée laissant subsister les premiers numéros du Serpentin serait pour elle une bien meilleure solution. On affirmerait ainsi un deuxième axe, proche de la typologie de l'avenue des Courtilières, avec des ouvertures de deux fois 40 m, ou même mieux de deux fois 20 m de large, soit une démolition notablement inférieure à celle envisagée.

Si le calibrage de la percée : 20 ou 40 m est laissé à la conclusion d'une réflexion complémentaire -la mission d'inspection ne cachant pas sa préférence pour une percée à 20 m-, la mission, par contre, affirme donc que les démolitions prévues au nord sont excessives et qu'il importe de sauver les premiers numéros du Serpentin, qui peuvent former tout de même un bâtiment tout à fait viable et conforme aux typologies d'Emile Aillaud. Le maire de Pantin a été sensible aux arguments de la mission et est prêt à soutenir la préservation des derniers numéros du Serpentin, dont la nouvelle utilisation permettra d'introduire une diversification au sein de ce dernier. En contrepartie il demande la démolition (non prévue à l'origine) du n°7.

Cette option ne remet pas en cause les options programmatiques et urbanistiques développées dans le projet, sauf à déplacer le projet de centre culturel et associatif pour lequel une localisation urbanistiquement plus riche, à proximité de la place centrale, pourrait être trouvée.

## **6 -2 - Le traitement architectural du Serpentin**

La grande et paradoxale qualité du Serpentin d'Emile Aillaud est sa légèreté. Y contribuent :

- son accroche au sol, faite de passages et de caves traversantes ouvertes, qui aboutit à ce que le Serpentin est lui-même largement décollé du sol,
- la peau de sa façade, exempte de toute modénature et de tout ce qui pourrait rappeler une maçonnerie qui «pèse»,
- la couleur -ou plutôt les couleurs- de la façade, lesquelles, rose ou bleu, se caractérisent par leur «valeur» peu appuyée.

Sur l'accroche au sol, c'est-à-dire le traitement des rez-de-chaussée, la mission d'inspection prend acte de l'évolution des pratiques sociales en ce lieu depuis 45 ans, qui ne permet plus de conserver le système des transparences, publiques ou semi-publiques, imaginé par Aillaud. Sur ce point particulier, la mission a bien entendu les discours relatifs à la sécurité tenus par tous les acteurs publics.

La mission d'inspection ne remet donc pas en cause les diagnostics, ni les solutions proposées pour le traitement des rez-de-chaussée ainsi que les dispositifs de résidentialisation qui vont avec. Elle note d'ailleurs que les nouveaux halls d'immeuble, plus resserrés que ceux d'origine, n'en sont pas moins fidèles à l'esprit d'Emile Aillaud puisqu'ils restent orthogonaux aux courbes et que leurs murs, en conséquence, ne sont pas parallèles.

La mission souhaite seulement que le traitement des rez-de-chaussée soit visuellement plus proche de l'aspect d'origine. A la place d'un traitement massif, uniforme et sombre qui ferait adhérer le Serpentin au sol, contresens, comme on l'a vu, la mission souhaite que, par ressauts et par variations de couleur ou de matière, soit restitué l'équivalent visuel du système initial de pleins et de vides, de façon à donner l'impression que l'immeuble d'Aillaud est porté par sa base, et non pas soudé par elle au sol. La mairie de Pantin et l'équipe de conception ne sont pas hostiles à cette suggestion.

Le traitement de façade est, avec la question des démolitions, l'une des principales questions posées par l'actuel projet. La proposition actuelle de l'équipe est difficile à accepter car d'une certaine façon elle porte une atteinte plus grave au patrimoine qu'une démolition qui ne porte que sur une partie modeste du bâti d'Emile Aillaud. Le traitement proposé qui alourdit le Serpentin, en le collant



au sol, en en faisant une architecture de maçonnerie, avec joints et modénatures, et aspect revendiqué de solidité, est aux antipodes du projet presque dématérialisé d'Emile Aillaud.

Aussi la mission d'inspection demande-t-elle avant tout lancement de travaux et en acceptant l'éventualité d'une remise en cause des marchés sur ce point précis, d'étudier la mise en oeuvre de la solution alternative de bardages continus enduits, à laquelle tout invite à recourir comme permettant d'éviter des contraintes de la modénature des éléments de terre cuite et de retrouver une liberté dans le choix des couleurs, évitant ainsi les très graves contre-indications patrimoniales de la solution proposée.

Ce n'est que dans le cas, apparaissant improbable, où cette solution ne pourrait être retenue comme se heurtant ici à des impossibilités techniques ou à des objections économiques dirimantes, et où plus généralement la recherche de toutes autres solutions capables de répondre aux exigences patrimoniales aurait été épuisée, sous le contrôle d'expertises techniques incontestables, que serait acceptée la solution des panneaux de terre cuite proposée, et encore sous réserve absolue d'une nette atténuation de l'intensité chromatique des couleurs retenues.

### **6-3 - Le traitement du parc**

Le parc des Courtilières, éminente réalisation des années 1960 renoue, par delà le XIXe avec la liberté de certains jardins anglais du XVIIIe. Il importe de maintenir l'esprit de cette création qui date d'une époque où le paysage s'effaçait derrière l'« espace vert » et qui demeure comme un témoignage et aussi une exception.

L'ensemble des circulations piétonnières établies par Aillaud doit être maintenu à l'exception peut-être des segments droits qui desservait les halls désormais condamnés. Aucun remodelage des buttes ne doit être entrepris. En effet le souple modelé des buttes est l'équivalent du modelé onduleux du Serpentin. Plus précisément, il s'agit du même mouvement qui se déploie dans l'étendue (le parc) et dans la hauteur (le Serpentin). Cette unité compositionnelle profonde doit être maintenue à tout prix et les éventuelles nouvelles circulations devront respecter ce modelé.

La lisibilité de ce modelé, toujours très présente malgré le développement des arbres, doit être maintenue. Ce qui signifie que le parc ne doit pas être transformé en une mosaïque de micro-ambiances correspondant chacune à un usage déterminé. Le parc présente encore des traces de plateformes datant d'Emile Aillaud et disponibles pour des usages renouvelés. C'est presque à un travail d'archéologie du paysage que l'on aurait envie de convier le paysagiste.

Le parc contient un joyau : la crèche des Courtilières, qui tourne actuellement le dos à ce parc dont elle est cependant le plus bel ornement. Il faut réconcilier la crèche avec son parc, repenser le système de clôture, remettre en cause le parking actuel, et les plantations qui la dissimulent. La réflexion encore non aboutie sur le parc, mais aussi le transfert de la gestion de la crèche à la ville de Pantin devraient en fournir l'occasion. La réactivation du processus de protection de la crèche au titre des monuments historiques, par deux fois interrompu, serait alors parfaitement envisageable.

\* \* \*

La mission d'inspection valide les trois points essentiels du projet Courtilières :

- 1 - Une nouvelle traversante nord-sud. C'était la condition essentielle du projet urbain.
- 2 - Le remodelage libre de l'intérieur des appartements. C'était la condition essentielle du

volet social du projet.

3 - La résidentialisation des pieds d'immeuble. C'est la condition essentielle du retour à la sécurité.

Il est vrai qu'elle demande par contre :

- 1 - Une diminution de moitié des démolitions prévues,
- 2 - Un meilleur traitement de l'extérieur du Serpentin,
- 3 - La conservation maximale du relief et du caractère du parc.

\* \* \*

En dehors du dispositif de ces conclusions, la mission d'inspection voudrait, à titre de conseil pour l'avenir, insister sur la dimension mémorielle du projet à mener sur le site des Courtilières, ainsi :

- recherches à mener sur les colorations originelles,
- utilisation des traces du parti d'origine pour caler les programmes nouveaux, notamment les grilles,
- exposition, livre, maquette à réaliser sur les Courtilières d'Emile Aillaud,
- donner le nom d'Emile Aillaud au parc...

Les trois inspecteurs, unanimes, pensent que tout doit être tenté pour pousser à son terme, dans le cas des Courtilières une démarche patrimoniale déjà largement entamée, mais que justifie le caractère exceptionnel d'une réalisation qui est, en Ile-de-France, avec celle de Nanterre, la dernière d'Emile Aillaud à pouvoir encore évoquer l'état d'origine.

\* \* \*

# **ANNEXES**

## **I – Liste des personnes rencontrées**

## **II – Courriers**

# **ANNEXE I - Liste des personnes rencontrées**

## **Préfecture de Seine-Saint-Denis :**

M. Jean-François CORDET, Préfet de Seine-Saint-Denis

M. Mathias VICHERAT, Sous-préfet de Bobigny

Direction Départementale de l'Équipement :

M. Patrick BERG, Directeur

M. Jérôme MASCLAUX, Chef du Service Habitat et Renouvellement Urbain,

M. Thierry FEBVAY, Adjoint au Chef du Service Habitat et Renouvellement Urbain,

M. Olivier GODET, délégué territorial centre

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

M. Bruno MENGOLI, Chef du SDAP

Direction Départementale de la Sécurité Publique de Seine-Saint-Denis :

M. Dimitri KALININE, Commissaire de police, chef de la circonscription de Pantin,

M. Jean-Claude CAZAUX, DDSP, B-Major, Service de prévention et de sécurité urbaine,

Mme Sophie BOURDAIS, DDSP, Lieutenant de police, adjointe au chef du Département  
prévention-communication

M. Georges ROUX, DDSP Brigadier de police, Service de prévention  
et de sécurité urbaine,

## **Mairie de Pantin**

M. Bertrand KERN, Maire

M. Gérard SAVAT, 1er adjoint au maire, chargé de l'Urbanisme:

M. Philippe BON, Directeur de cabinet du maire,

M. Philippe ROCHE, Directeur général des services,

M. Alain PERREAULT, Directeur général des services techniques,

M. Samuel SORIANO, Directeur général adjoint, Secteur Aménagement  
et Politique de la ville,

Charles OTT, Directeur de l'Urbanisme,

## **Pantin Habitat :**

M. William MEIGNIN, Directeur

M. Mohamed ZERKOUNE, Directeur-adjoint

M. Luc LOBRY, Directeur de la maîtrise d'ouvrage

## **SEMIP :**

Mme Anne BABLET POETE, responsable du pôle renouvellement urbain

.../...

**Agence RVA :**

M. Dominique RENAUD  
M. Philippe VIGNAUD  
Mme Judith HARDY

**L'AUC :**

M. Djamel KLOUCH,  
Mme Caroline POULAIN

**Agence PRUVOST :**

M. Vincent PRUVOST

**Conseil Général de Seine-Saint-Denis**

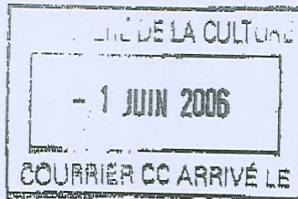
M. Benoît POUVEREAU, Service du patrimoine

## **ANNEXE II - Courriers**

### LISTE

- 1 - Lettre du 21 mai 2006 de M. Gérard Monnier, adressée au Ministre de la Culture et de la Communication.
  
- 2 - Lettre du 9 août 2006 de M. Renaud Donnedieu de Vabres à M. Jean Louis Borloo pour lui demander son accord sur une inspection commune.
  
- 3 - Lettre du 18 septembre 2006 de M. Jean-Louis Borloo en réponse positive au courrier du 9 août de M. Renaud Donnedieu de Vabres.
  
- 4 - Lettre du 18 octobre 2006 du Directeur de l'architecture et du patrimoine confiant la mission à l'Inspection Générale de l'Architecture et du Patrimoine.
  
- 5 - Lettre du 8 novembre 2006 commune aux deux ministres à M. Jean-Louis Cordet, Préfet de la Seine-Saint- Denis.
  
- 6 - Lettre du 24 novembre 2006 du Vice-président du Conseil général des Ponts et Chaussées désignant deux inspecteurs pour la mission.
  
- 7 - Courriel du 19 janvier 2007 de M. Francis Chassel à M. le maire de Pantin.

\* \* \*



Monsieur le Ministre de la Culture et de la  
Communication

Paris, le 21 mai 2006



Objet : préservation de l'intégrité des Courtilières à Pantin

Monsieur le Ministre,

La Cité des Courtilières, étudiée par l'architecte Emile Aillaud à partir de 1954, mise en chantier en 1957, fait aujourd'hui l'objet d'un important projet de réhabilitation.

Cette grande opération fut saluée à l'époque de sa réalisation, notamment par Pierre Sudreau, devenu ministre de la Construction en 1959, qui la considérait comme exemplaire.

On se félicite que, après de pénibles péripéties, et de substantielles études, la valeur historique et patrimoniale de la Cité des Courtilières soit reconnue, et que sa réhabilitation débute enfin.

Toutefois, le projet actuel, qui se propose de supprimer deux segments du serpent, est une atteinte grave à une forme qui est au cœur de l'identité de la Cité. Les arguments évoqués - le retour à une « dynamique du site - sont trop inconsistants pour être mis en balance avec le caractère irréversible d'une ablation considérable, qui fragmente ce qui unifiait.

C'est pourquoi, Monsieur le Ministre, je suis persuadé que votre intervention est nécessaire pour enrayer cet aspect du processus en cours.

J'ai donc l'honneur de vous demander de prononcer une instance de classement du serpent de la Cité des Courtilières à Pantin dans sa totalité.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma distinguée considération.

Gérard Monnier  
Historien de l'architecture  
Professeur émérite de l'Université de Paris I Panthéon-Sorbonne

Gérard Monnier  
14 rue Vergniaud  
F - 75013 PARIS

téléphone / télécopie 33 (1) 43 27 56 89  
gerard.monnier@free.fr  
<http://gerard.monnier.free.fr>

*Liberté Egalité Fraternité*  
*République Française*

*Ministère de la Culture et de la Communication*

*Le Ministre*

Monsieur Jean-Louis BORLOO  
Ministre de l'emploi, de la cohésion sociale  
et du logement

- 9 AOÛT 2006

CC/162183

Monsieur le Ministre,

Le 31 mai 2006, une convention de rénovation urbaine du quartier des Courtilières, construit entre 1953 et 1967 par l'architecte Emile Aillaud, a été signée entre la Ville de Pantin en Seine-Saint-Denis et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Cette convention comprend une opération de démolition, réhabilitation des bâtiments appelés communément « Le Serpentin ».

Or, cet ensemble urbain est une œuvre majeure en tant que modèle architectural et urbain ayant marqué l'histoire de l'architecture française. Des spécialistes de l'architecture du XX<sup>ème</sup> siècle ont appelé mon attention sur ce projet urbain impliquant la démolition d'une centaine de logements et je viens d'être saisi d'une demande d'instance de classement pour « Le Serpentin ».

Cependant, je ne prendrai pas une telle décision sans que des solutions alternatives de conservation-réhabilitation, prenant en compte les caractéristiques architecturales et urbaines existantes de cet ensemble, n'aient été préalablement étudiées. Dans le cadre de la convention urbaine en cours de signature, je vous propose que nous engagions une mission spécifique qui serait confiée au comité d'évaluation et de suivi de l'Agence nationale de rénovation urbaine et à un inspecteur général de l'architecture et du patrimoine. L'objectif de cette mission serait d'examiner avec le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre les orientations prises dans le projet architectural et urbain et de proposer des hypothèses architecturales et financières respectant l'intégrité de l'œuvre d'Emile Aillaud.

Je vous prie de bien vouloir me faire savoir si vous acceptez cette proposition de mission d'évaluation et de suivi sur l'opération des Courtilières, et, le cas échéant, j'adresserai une lettre au Président de l'ANRU pour qu'il nous confirme son accord.

... / ...



Cette intervention met une nouvelle fois en évidence la nécessaire prise en compte, le plus en amont possible, du caractère remarquable de certains grands ensembles dans les projets de rénovation urbaine. Ainsi, je me félicite de la récente signature conjointe de la circulaire relative à l'association des services déconcentrés du Ministère de la culture et de la communication aux projets de rénovation urbaine.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



—  
Renaud DONNEDIEU de VABRES

MINISTÈRE DE LA CULTURE

20 SEP. 2006

*Ministère de l'Emploi,  
de la Cohésion Sociale et du Logement*



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Le 10 SEP. 2006

127 rue de Grenelle 75700 Paris 07 SP

Téléphone : 01 44 38 38 38

Télécopie : 01 44 38 20 10

*Le Ministre*

Vos Réf. : CC/162183  
Nos Réf. : Cab PQ/ID D 06013202



Monsieur le Ministre et cher collègue,

Vous avez appelé mon attention sur le projet de rénovation urbaine du quartier des Courtillères, qui a été construit par l'architecte Emile Aillaud.

Vous soulignez la valeur architecturale et urbaine de cet ensemble et proposez que nous engagions, préalablement aux décisions à prendre, une mission qui examinerait avec le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre les orientations actuellement proposées et les hypothèses architecturales qui pourraient préserver la conception d'Emile Aillaud.

Sans préjuger bien entendu des conclusions auxquelles la mission pourra arriver, je vous donne mon accord pour que nous mandations une telle mission.

Je vous propose que cette mission soit confiée à un inspecteur général de l'architecture et du patrimoine d'une part, comme vous l'indiquez, et à un membre du Conseil général des Ponts et Chaussées d'autre part. C'est en effet ce dernier qui est le mieux à même d'apporter un éclairage sur les dimensions aménagement et habitat de la question posée.

Par ailleurs, le comité d'évaluation et de suivi placé auprès du Conseil d'Administration de l'ANRU a davantage pour rôle l'évaluation de la mise en œuvre du programme national de la rénovation urbaine que la conduite d'interventions opérationnelles.

Je vous prie de croire, Monsieur le Ministre et cher collègue, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Jean-Louis BORLOO

Monsieur Renaud DONNEDIEU de VABRES  
Ministre de la Culture et de la Communication  
3, rue de Valois  
75033 PARIS CEDEX 01



Direction  
de l'architecture  
et du patrimoine

000186

Le directeur

182, rue Saint-Honoré  
75033 Paris Cedex 01  
France

Téléphone 01 40 15 81 99  
Télécopie 01 40 15 33 33

Note à l'attention de Monsieur Philippe PRESCHEZ  
Chef de l'inspection de l'architecture et du patrimoine

73190/06  
→ Francis Chassel  
Très urgent

Objet : Mission d'évaluation du projet de rénovation urbaine des  
Courtilières à Pantin

Compte tenu de la demande d'instance de classement adressée au ministre en date du 21 mai de la totalité du « Serpentin » faisant partie du quartier des Courtilières, du choix conjoint fait par le ministre de la culture et de la communication et le ministre de l'emploi de la cohésion sociale et du logement de mener une mission d'évaluation du projet de rénovation urbaine en collaboration avec un membre du conseil général des ponts et chaussées, je vous demande de bien vouloir nommer Monsieur Francis CHASSEL pour assurer la charge de cette mission.

Certes!

Les objectifs attendus de cette mission sont :

1/ de mesurer, à partir d'un diagnostic architectural et urbain de l'état existant, l'impact des orientations proposées dans le projet urbain sur l'intégrité de l'œuvre d'Emile Aillaud.

2/ d'élaborer des propositions architecturales et urbaines susceptibles de ne pas mettre en déséquilibre le bilan financier accordé par l'ANRU à cette opération.

Ces propositions seront élaborées en lien étroit avec le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les services déconcentrés de l'Etat sous l'autorité du préfet de la Seine-Saint-Denis.

Compte tenu de l'avancement opérationnel du projet, je vous demande de bien vouloir me faire part des premiers résultats de cette mission d'ici un mois, et de rendre compte des conclusions de la mission avant le 1<sup>er</sup> décembre 2006.

  
Michel CLEMENT



Capu JNF  
8 NOV. 2006

Le Ministre de la culture  
et de la communication

Le Ministre de l'emploi,  
de la cohésion sociale et du logement

Direction de l'architecture et du patrimoine

Délégation interministérielle à la ville

Direction générale de l'urbanisme,  
de l'habitat et de la construction

Monsieur Jean-François CORDET  
Préfet de la Seine-Saint-Denis  
Préfecture de département  
Esplanade Jean Moulin  
93000 BOBIGNY

CC/166825

Monsieur le Préfet,

En date du 21 mai dernier, le Ministre de la culture et de la communication a été saisi pour prononcer une instance de classement du « serpentín » dans sa totalité.

L'instance de classement ne sera pas prise sans que des solutions alternatives de conservation-réhabilitation prenant en compte les caractéristiques architecturales et urbaines existantes de cet ensemble ne soient préalablement étudiées.

A cet effet, une mission d'évaluation du projet, conjointe de l'Inspection générale de l'architecture et du patrimoine et du Conseil général des ponts et chaussées, se met en place. Cette mission a pour objectif de proposer de nouvelles orientations du projet respectueuses des caractéristiques de cet ensemble en relation étroite, sous votre autorité, avec les services déconcentrés concernés.

Cependant, compte tenu de l'état d'avancement du projet, il nous paraît souhaitable que l'instruction en cours et la mise en œuvre opérationnelle soit suspendue le temps nécessaire à l'aboutissement de cette mission dont les délais doivent être fixés très prochainement.

Nous attachons une grande importance à ce projet de rénovation urbaine et comptons sur toute votre diligence pour en garantir le bon déroulement.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Renaud DONNÉDIEU de VABRES

Jean-Louis BORLOO



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

## note à l'attention de

Monsieur Jean-Louis BORLOO,  
Ministre de l'emploi, de la cohésion sociale  
et du logement

---

ministère  
des Transports  
de l'Équipement  
du Tourisme  
et de la Mer



Conseil général  
des Ponts  
et Chaussées  
Le Vice-Président

La Défense, le 24 novembre 2006

Référence n° 004939-01

Par lettre du 18 septembre 2006, vous avez demandé au Ministre de la culture et de la communication de diligenter une mission conjointe sur **le projet de rénovation urbaine du quartier des Courtilières construit par l'architecte Emile AILLAUD à PANTIN**. Vous avez demandé que cette mission soit confiée à un inspecteur général de l'architecture et du patrimoine d'une part, et à un membre du Conseil général des ponts et chaussées d'autre part.

Je vous informe qu'au titre du Conseil, j'ai désigné **M. Georges CREPEY**, ingénieur général des ponts et chaussées et **M. Paul CHECCAGLINI**, architecte urbaniste en chef de l'Etat, pour effectuer cette mission.

*Signé*

**Claude MARTINAND**

Tour Pascal B  
92055 La Défense cedex  
téléphone :  
01 40 81 21 22  
télécopie :  
01 40 81 23 24  
courriel :  
Cgpc-sg  
@equipement.gouv.fr

**Copies:** le Ministre de la culture  
le Ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.

Message de M. Chassel (mission d'inspection)

**Sujet:** Message de M. Chassel (mission d'inspection)  
**De:** Lucienne Carderot <lucienne.carderot@culture.gouv.fr>  
**Date:** Mon, 19 Feb 2007 16:06:07 +0100  
**Pour:** u.dutertre@ville-pantin.fr

Monsieur le Maire,

Il y a environ 15 jours, vous m'avez questionné sur la compatibilité entre la mission d'inspection en cours et la possibilité d'annoncer rapidement le lancement des ordres de service pour la réhabilitation des logements du serpent. J'ai pris sur moi de vous "autoriser" (oralement) à formuler cette annonce. Les services de la préfecture m'ont contacté pour avoir confirmation de cette attitude. Je vous confirme donc, ainsi qu'à la Préfecture, que je ne vois pas d'inconvénient à ce que vous annonciez que la réhabilitation de l'intérieur des logements non prévus à la démolition puisse être engagée rapidement. Vous comprendrez que je ne puis à cette date m'engager sur les rez-de-chaussée et encore moins sur les façades (et donc le traitement des fenêtres) pour lesquels la réflexion de la mission d'inspection n'est pas encore tout à fait fixée.

J'envoie copie de ce courriel à M. Vicherat, sous-préfet de Bobigny.

Francis Chassel  
chef de l'Inspection générale  
de l'architecture et du patrimoine