



LES GRANDES TERRES

MARLY-LE-ROI

1956-1961

Architectes :

Marcel Lods et Jean-Jacques Honegger



LES GRANDES

TERRES

MARLY-LE-ROI

1956-1961

Architectes :

Marcel Lods et Jean-Jacques Honegger

Brochure réalisée à partir de l'étude commandée à l'agence BCA Benoît Carrié Architecture par le ministère de la Culture, direction générale des Patrimoines.

Direction

Vincent Berjot, directeur général des Patrimoines

Direction de la publication

Agnès Vince, directrice, chargée de l'architecture, adjointe au directeur général des Patrimoines

Hélène Fernandez, sous-directrice de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie

Vincent Lacaille, chef du bureau de la qualité de l'architecture et du paysage

Comité scientifique

Yvan Delemontey, Franz Graf, Bruno Reichlin, architectes et historiens de l'architecture

Philippe Hénault, inspecteur des Patrimoines

Réalisation de l'étude

Agence BCA Benoît Carrié Architecture (mandataire)

Atelier Architecture et Patrimoine, Raphaël Labrunye

Ont également participé au sein de ces deux agences :
Justine Bisselier, Marion Cadet, Mai Diep, Lora Dimitrova, Shahram Hosseinabadi, Lucile Pierron

Atelier Paysage & Lumière, Dominique Hernandez
René Pérez Rivera, Azra Smail-Begovic

Réalisation de la publication

Ministère de la Culture, direction générale des Patrimoines, service de l'architecture

Sophie Masse, adjointe au chef du bureau de la qualité de l'architecture et du paysage

Élisabeth Henry, chargée de l'édition et de l'audiovisuel auprès de la sous-directrice

Coordination éditoriale et iconographie

Cécile Niesseron

Design graphique

Uli Meisenheimer

Ont également contribué à la réalisation de cette publication et nous les en remercions :

La photothèque du MEDDE / MLET, DICOM,
Daniel Coutelier ;
le centre d'archives d'architecture du xx^e siècle,
David Peyceré, Alexandre Ragois ;
la bibliothèque Kandinsky, Centre Pompidou,
Brigitte Vincens ;
La Copropriété Les Grandes Terres, Eugène Tanniou ;
Le PUCA, Virginie Thomas.

Cette étude prolonge la série de travaux menés sur les grands ensembles, auxquels les services déconcentrés du ministère de la Culture (DRAC, UDAP) ainsi que les CAUE ont apporté leur contribution.

© Ministère de la Culture,
direction générale des Patrimoines, 2017.

ARCHITECTURES DU XX^E SIÈCLE

Le ministère de la Culture est à l'origine d'une politique ambitieuse en matière de qualité architecturale des constructions et des espaces urbains et paysagers.

Dans le cadre d'une série de travaux menés sur les grands ensembles de logements sociaux depuis la création du label « Patrimoine du xx^e siècle » et plus particulièrement à la suite d'une publication mettant en valeur quelque cent réalisations remarquables, le service de l'architecture de la direction générale des Patrimoines a confié une étude approfondie sur dix ensembles urbains à Benoît Carrié, architecte et enseignant à l'École nationale supérieure d'architecture de Versailles. La sélection de ces ensembles s'est appuyée sur leurs qualités architecturales, urbaines, paysagères ou constructives ; elle présente des typologies et des situations géographiques et urbaines variées.

Appuyés sur une analyse fine de la situation présente, cette étude a permis de dégager un certain nombre de recommandations pour d'éventuelles transformations à venir. Elle a ainsi vocation à servir d'appui technique aux services déconcentrés du ministère, ainsi qu'à tous les acteurs concernés par des projets architecturaux ou urbains concernant un grand ensemble. Ces travaux révèlent notamment la richesse des conceptions d'origine, l'évolution et l'état actuel de ces opérations.

Quatrième réalisation publiée, la résidence des Grandes Terres à Marly-le-Roi est conçue et réalisée par Marcel Lods et Jean-Jacques Honegger, avec la participation de plusieurs autres grands noms de l'architecture. Elle a été construite entre 1956 et 1961 et labellisée « Patrimoine du xx^e siècle » en 2008. Issu de l'initiative privée des architectes groupés avec deux hommes d'affaires et un entrepreneur, le projet saisit une opportunité foncière à Marly-le-Roi pour proposer des logements de qualité, implantés dans un site naturel exceptionnel. La sobriété et la rationalité de l'architecture sont complétées par le soin apporté au dessin des détails et au traitement des espaces extérieurs, tandis que la composition urbaine et la disposition intérieure des appartements permettent d'instaurer un rapport étroit entre l'intimité des logements et la nature, à l'extérieur.

La publication de ces dix monographies offrira, à terme, le tableau le plus exhaustif possible des conceptions et formes à l'œuvre, un véritable panorama d'architectures du xx^e siècle qui sont autant d'éléments majeurs du patrimoine d'aujourd'hui et sans doute plus encore de demain.

Vincent Berjot
Directeur général des Patrimoines

1

CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'ŒUVRE

Acteurs du projet et chronologie 8

CONTEXTE

Site et situation foncière 10

Programme et montage juridique 14

GENÈSE DU PROJET

Les premiers habitants 16

Conception 16

Réalisation 30

ÉVALUATION DE LA VALEUR DE L'ŒUVRE

Une œuvre remarquable de l'après-guerre 40

Entre architecture et paysage 40

2

ÉVOLUTION ET ÉTAT DE L'OPÉRATION

ÉVOLUTION DU CONTEXTE

Situation dans l'armature urbaine, cadre bâti et paysage 46

Situation économique et sociale 46

Domanialité, statuts et gestion 48

Perception et perspectives de projet 48

LES ESPACES EXTÉRIEURS

Espaces végétalisés : le parc et les squares 54

Voirie et stationnement : le centre commercial 58

Séquences d'accès aux logements et distributions internes 60

L'ENVELOPPE

Panneaux de façades, fenêtres et fermetures 64

Prolongements extérieurs des logements 70

LES LOGEMENTS

Qualités spatiales et possibilités d'évolution 72

3

RECOMMANDATIONS

DIMENSION URBAINE, PAYSAGE ET ESPACES EXTÉRIEURS

Qualités spatiales et paysagères à préserver 76

Moyens de mise en œuvre de cette sauvegarde 76

DIMENSION ARCHITECTURALE

Séquences d'accès aux logements 77

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES 80

1

CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'ŒUVRE

Acteurs du projet et chronologie

CONTEXTE

Site et situation foncière

Programme et montage juridique

GENÈSE DU PROJET

Les premiers habitants

Conception

Réalisation

ÉVALUATION

DE LA VALEUR DE L'ŒUVRE

Une œuvre remarquable de l'après-guerre

Entre architecture et paysage

ACTEURS DU PROJET

Maîtrise d'œuvre

Marcel Lods et Jean-Jacques Honegger, architectes
Jacques Beufé, architecte Direction des études
Intervient également pour le premier projet :
Luc et Xavier Arsène-Henry, Georges Candilis

Ingénieurs

Vladimir Bodiatsky
Robert Crétegny et Jules Leroy,
ingénieurs Société générale de Construction,
d'Étude et de Préfabrication

Artiste

André Bloc pour la sculpture du centre commercial,
aujourd'hui disparue

Entreprises

Gros œuvre: Boussiron
Électricité: Chauvin-Geerinckx et Compagnie
Vitrierie: Entreprise Longhi
Serrurerie – charpente métallique:
Entreprise Pilliard Frères
Menuiserie métallique – serrurerie:
Établissements Barre, Mathieu et Passadat
Chauffage rayonnant: Nessi Bigeault et Schmitt
Plomberies – sanitaires: Jean Borot
Meubles d'agencement:
Société d'études Marcel Gascoin

Maîtrise d'ouvrage

André Manéra, promoteur et Pierre Honegger,
Société Honegger Frères



>>> Marcel Lods en tenue d'aviateur, devant un avion.



>>> Visite officielle des Grandes Terres, en présence de Marcel Lods et de Pierre Sudreau, ancien ministre de la Construction.

CHRONOLOGIE

1952

**Premier projet,
dépôt du permis de construire**

23 / 11 / 1953

**Commission chargée d'examiner
la demande**

1953

Projet définitif (publication)

1956

Délivrance du permis de construire

1956 / 1961

Construction

1987 / 1989

**Changement des panneaux de façade
et isolation des pignons**

2000 environ

**Agrandissement
du centre commercial,
destruction du patio
et construction du parking**

2006 / 2007

Rénovation des accès aux halls

2008

**Remplacement partiel
des jalousies accordéon PVC
(posées antérieurement)**

CONTEXTE

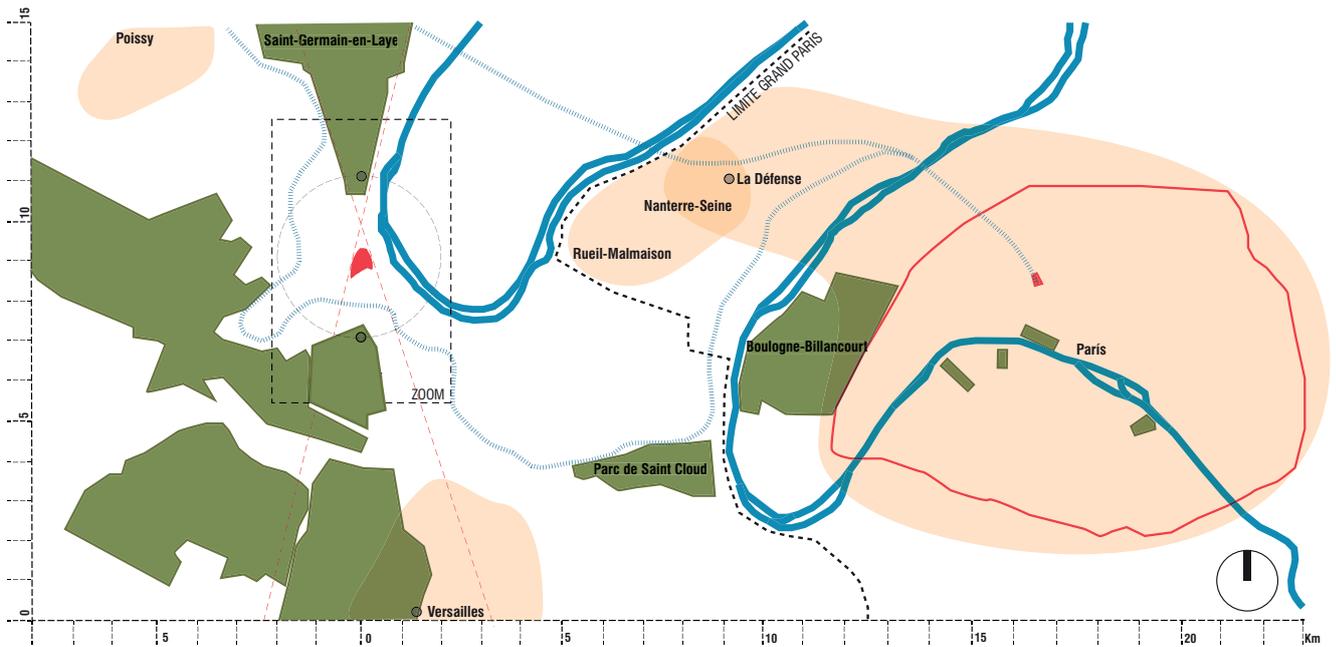
Site et situation foncière

SITE ET SITUATION URBAINE

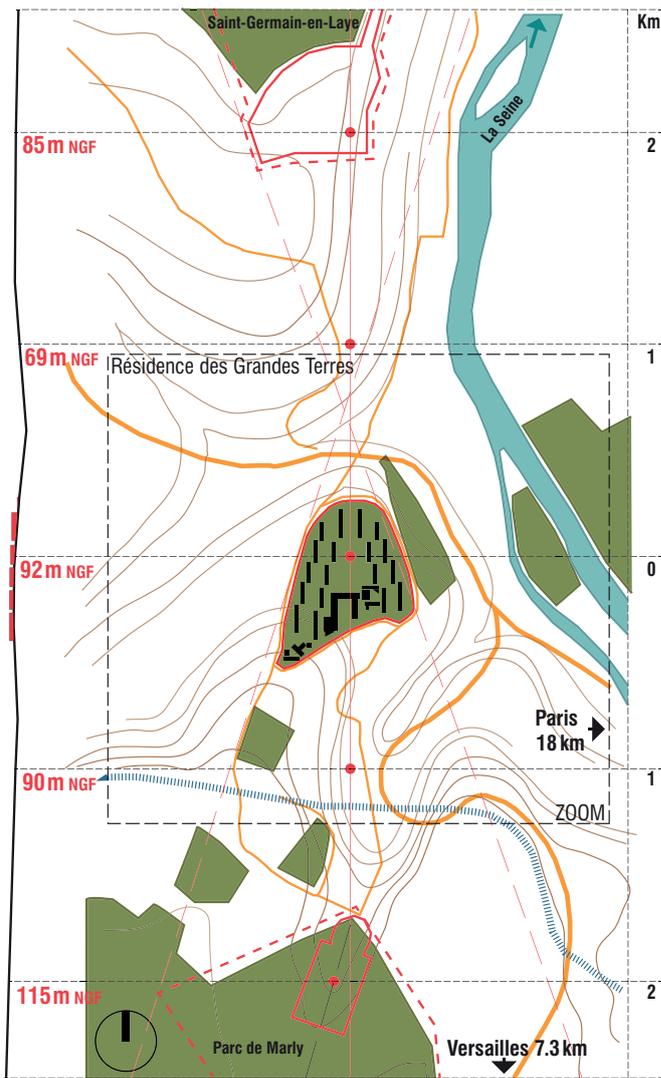
Marcel Lods constate l'impossibilité de construire dans la ville constituée les opérations de grande ampleur que nécessite la pénurie de logement. Il expose ses idées à deux hommes d'affaires, MM. Le Maistre et Chabrol, chargés de lui proposer des terrains pour concrétiser ses idées et c'est le terrain de Marly-le-Roi qui est retenu¹. Lods justifie ainsi le choix du site des Grandes Terres : « Le mot "propice" appliqué au terrain voulait dire exactement ceci : très grand, libre de toute occupation, bien situé du point de vue salubrité et du point de vue agrément, d'une valeur d'achat telle que le prix des appartements ne soit pas alourdi d'une manière inadmissible² ». Il argumente notamment sur la circulation automobile : « si l'on dispose d'une auto, le terrain des Grandes Terres peut être très rapidement atteint, en sortant de Paris, soit par la Porte Maillot, soit par la Porte de Saint-Cloud. On peut également [...] rejoindre l'autoroute en traversant le Bois de Boulogne », parcours jugé le plus agréable et estimé à 20 minutes. Il mentionne également l'autobus partant de l'Étoile (35 minutes) et le chemin de fer qui dessert Marly-le-Roi en 25 minutes et Saint-Germain-en-Laye en 18 minutes. À l'échelle de la commune, l'éperon forme une pointe un peu excentrée par rapport au centre-ville, enclavée entre les communes du Pecq et de Port-Marly : « Entre les gares de Marly-le-Roi et les Grandes Terres, une navette autobus fera la liaison qui demandera 10 minutes environ ».

En contrepartie de cet éloignement, l'habitation en banlieue proposée aux Grandes Terres offre des avantages qui la distingue des formules habituelles de lotissement : « Ils peuvent être résumés ainsi : on vit "en plein air". Au sortir de la "ville minérale", on retrouve le calme, l'air, le soleil, la verdure... ». Le terrain est « situé sur un éperon très ventilé, très ensoleillé, dominant la vallée de la Seine d'une cinquantaine de mètres et offrant de magnifiques vues lointaines. Considéré du point de vue géographique, l'environnement est très beau... Considéré du point de vue artistique, l'environnement est également remarquable. Il comprend plusieurs grandes compositions », comme le parc de Marly-le-Roi ou le château et le parc de Versailles. Également à proximité immédiate du parc boisé du château de Monte-Cristo, le terrain bénéficie de vues dégagées sur la plaine de Chatou et du Vésinet, avec Paris et le mont Valérien vers l'est et sur la terrasse du château de Saint-Germain au nord. Marcel Lods cherche toujours à préserver et à tirer profit de ces qualités du site, quelles que soient les évolutions du projet ; c'est également sur ce point que se cristallisent les oppositions.

- 1 Les Grandes Terres, protocole du 14 novembre 1952 établi par Georges Lauriot-Prevost, conseil juridique, IFA.
- 2 Lods, Marcel, *Étude des bases sur lesquelles a été établi le projet de création au lieu-dit Les Grandes Terres d'une unité de voisinage comprenant deux mille logements*, Paris, Jean Belmont imprimeur, s. d., Académie d'Architecture, ML ECR 3/1.



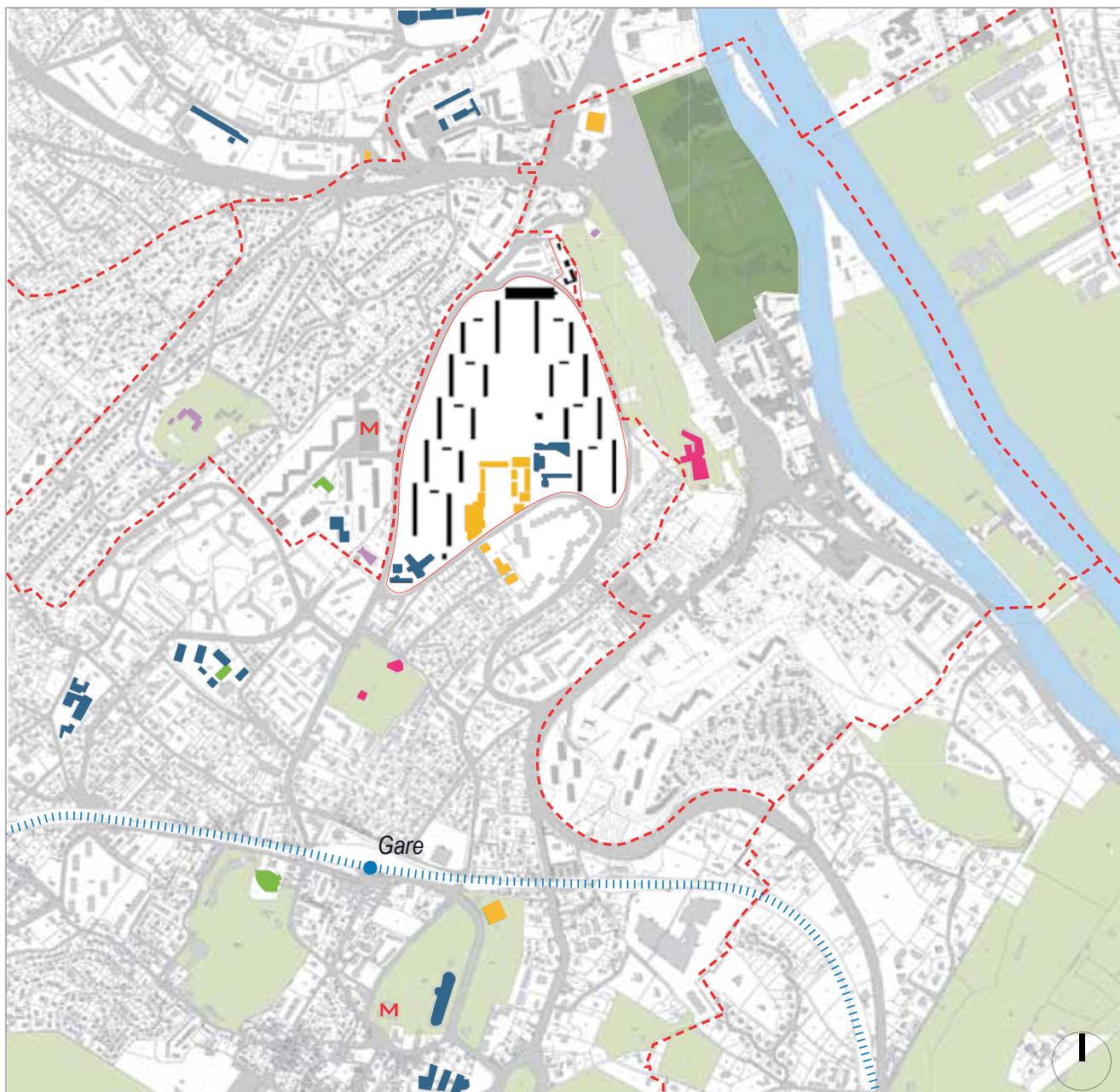
>>> La commune de Marly-le-Roi se situe dans les Yvelines, à une quinzaine de kilomètres à l'ouest de Paris.



INFORMATIONS

Superficie de Marly-le-Roi : 654 ha
 Superficie totale des Grandes Terres : 30 ha
 Surface extérieure : 24,40 ha
 • surface végétale : 17,8 ha
 • surface minérale : 17,32 ha
 Surface bâtie : 5,60 ha

Nombre de logements : 1 500
 Population approximative : 4 000 habitants



- | | | | |
|---|----------------------|---|--|
|  | Bâti opération |  | Mairie |
|  | Périmètre opération |  | Établissement scolaire |
|  | Limite communale |  | Enseignement supérieur / recherche |
|  | Bâti |  | Établissement médical / sanitaire |
|  | Tissu urbain continu |  | Équipement culturel / culturel |
|  | Ligne de TC |  | Zone commerciale / d'activités économiques |
|  | Gare / station de TC |  | Établissement sportif |
| | |  | Aire de jeux / espace vert |

1 100 500 m

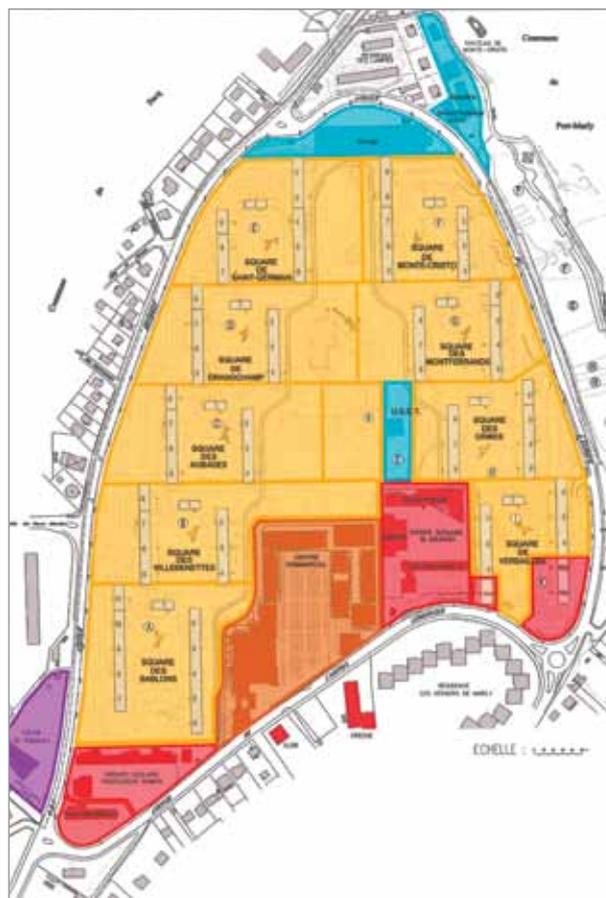
ORGANISATION FONCIÈRE ET GESTION

Le domaine est constitué de neuf copropriétés qui comprennent chacune deux bâtiments implantés selon un axe nord-sud, et un bâtiment est-ouest; l'emprise foncière comprend, outre les bâtiments, leur accès piéton, le square, un parking dédié ainsi qu'une portion de l'espace vert central. Hormis des anciens logements témoins situés au milieu du parc et qui lui servent de bureaux, l'Union des Syndicats des Grandes Terres (USGT) ne possède que la chaufferie collective et le parc de stationnement couvert situés au nord de l'opération. Le découpage retenu reflète parfaitement l'organisation de la gestion et il s'est révélé très efficace dans la durée. Mis à part ceux situés au contact de l'avenue de l'Amiral-Lemonnier, un peu plus grands, les squares sont tous de taille identique, ce qui crée les bases d'une sorte de démocratie interne à l'opération. Chaque square comprend ses parkings avec un accès indépendant, ses circulations piétonnières et ses espaces verts bien identifiés.

Parmi les autres propriétaires fonciers, la commune possède l'emprise des équipements le long de l'avenue de l'Amiral-Lemonnier, l'école primaire et maternelle Saint-Exupéry à l'est et le groupe scolaire Ramon (école maternelle, collège et gymnase) à l'ouest, mais également vingt logements qui font partie du square de Versailles. Le collège a été détruit et remplacé par une maison de retraite médicalisée privée. Le centre commercial appartient à une société privée. Il est géré par une société de valorisation d'actifs commerciaux située dans le Midi, qui entretient peu de rapports avec les autres propriétaires. En dehors de la stricte emprise de l'opération, l'église Saint-Thibault se trouve sur une parcelle adjacente située sur la commune du Pecq.

L'arrivée d'une population nouvelle de 6 000 habitants appelle une gestion technique et financière dépassant les compétences d'une commune de 2 500 habitants. C'est ainsi qu'un esprit de colonie autogérée se met en place très rapidement. La présence parmi les premiers habitants de nombreux cadres qualifiés et celle de Marcel Lods lui-même, qui réside aux Grandes Terres jusque dans les années 1970, explique la forte implication des habitants dans cette gestion. L'Association libre des propriétaires des Grandes Terres et les neuf syndicats coopératifs représentant les squares ont rapidement remplacé le syndic professionnel Raymond Le Maistre, initialement désigné. Expression de ce mode de gestion coopératif, le règlement de copropriété est, à l'époque, jugé exemplaire.

Non seulement la division entre les neuf copropriétés ne donne lieu à aucun marquage visible sur le terrain, mais un système de servitudes réciproques garantit la continuité des aménagements extérieurs dans le temps³. Le mode de gestion coopératif s'étend à la résolution des litiges par un tribunal arbitral aux pouvoirs étendus⁴. Cet état d'esprit pionnier et les institutions mises en place ont permis une gestion responsable et une bonne conservation du site.



	Église
	Équipements scolaires
	Centre commercial
	Équipements techniques
	Logements

>>> La partie résidentielle des Grandes Terres est composée de neuf copropriétés, chacune comportant un square entouré de trois bâtiments attenants.

- Article 2-2 du règlement : « Les parties de terrain non utilisées pour les constructions et non réservées privativement pour places de stationnement pour automobiles, sont frappées de servitudes réciproques avec les terrains des neuf autres syndicats composant l'ensemble des Grandes Terres; elles sont aménagées en parcs, jardins et terrains de sport ou de jeux, dans les conditions fixées aux statuts originaires de l'Association syndicale qui régissait l'ensemble immobilier et déposés au rang des minutes de maître Verlet, notaire à Marly-le-Roi, le 26 décembre 1956. »
- Article 28 du règlement : « Les difficultés de toute nature susceptibles de naître entre copropriétaires ou entre certains d'entre eux et le syndicat [...] seront réglées par voie d'arbitrage. Chacun des intéressés désignera son arbitre. »

Programme et montage juridique

LOGEMENTS

Le programme initial de 2 000 logements devra être revu et l'opération comportera finalement 1 461 logements en accession à la propriété. Ils se répartissent en deux typologies : les plots, implantés est-ouest, accueillent des logements plus petits et mono-orientés (4 logements par palier) et des barres, implantées nord-sud, comprennent des logements T4 et T5 traversants (2 logements par palier).

Les surfaces sont assez petites pour l'époque :

- 570 appartements T3 de 53 m²
- 654 appartements T4 de 66 m²
- 237 appartements T5 de 77 m²

20 logements appartiennent à la mairie

pour le logement du personnel communal.

Parkings extérieurs et parking couvert : 600 places.

ÉQUIPEMENTS

Certains équipements relèvent directement de la copropriété :

- 8 terrains de sport qui occupent le parc central, consacrés au basket, volley, tennis, également des tables de ping-pong et des terrains de boule ;
- dans chaque square, une aire de jeu pour les jeunes enfants que les mères peuvent surveiller depuis leur logement.

L'USGT, organisme gestionnaire de l'ensemble du domaine, est également propriétaire :

- de ses bureaux, situés au cœur du parc (ancien pavillon-témoin réalisé pour la vente des appartements) ;
- du parking couvert dans la partie nord ;
- de la chaufferie, également située en partie nord.

Les équipements réalisés par la collectivité publique sont situés le long de l'avenue de l'Amiral-Lemonnier :

- groupe scolaire primaire Saint-Exupéry ;
- école maternelle Saint-Exupéry inaugurée en 1957 ;
- école maternelle Ramon ;
- un collège aujourd'hui transformé en maison de retraite médicalisée.

Le centre commercial comprend un petit supermarché, une galerie marchande avec un bureau de poste et un parking extérieur de 300 places.

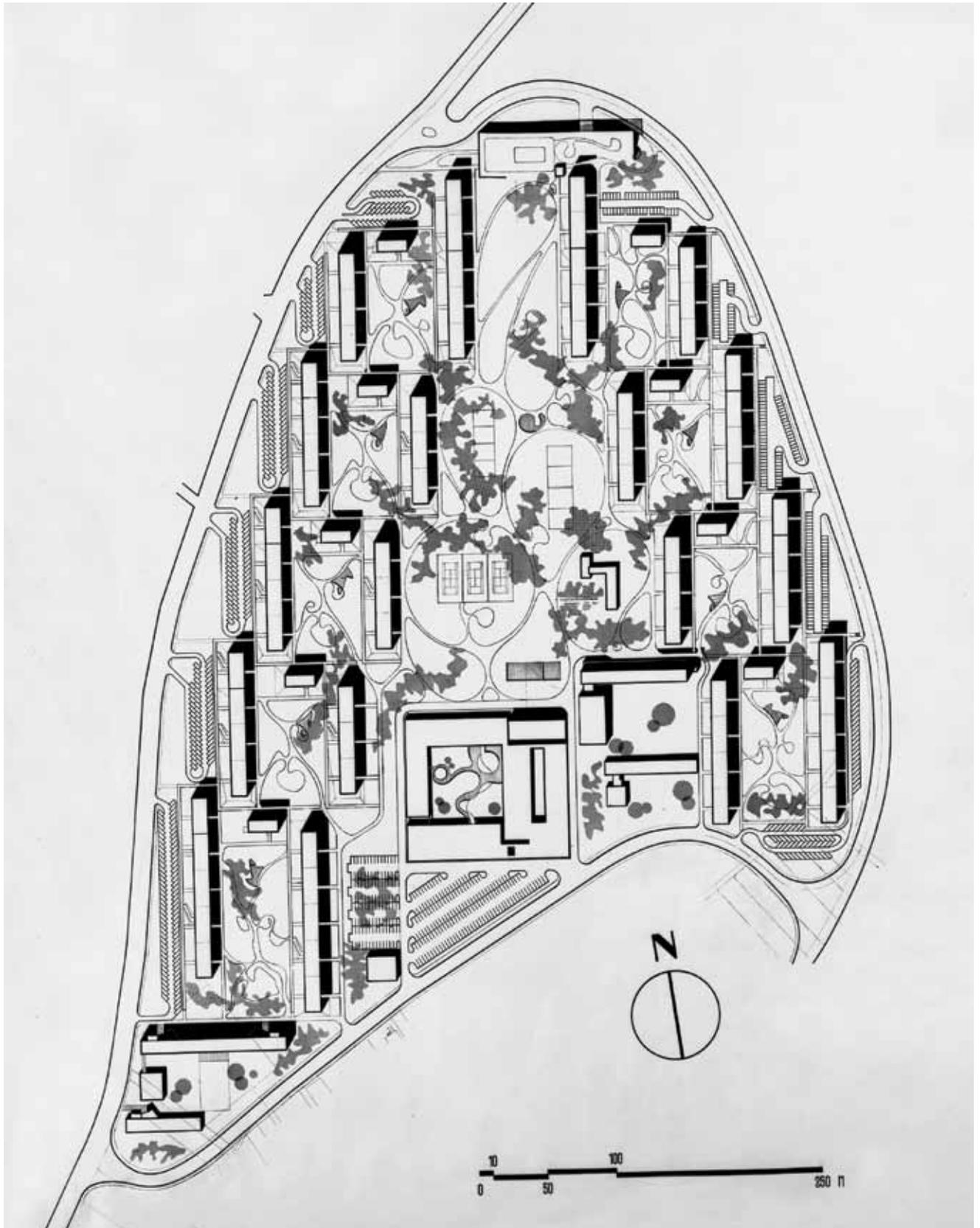
L'église Saint-Thibault est construite en bordure ouest du site.

FINANCEMENT

Lods et ses associés architectes envisagent initialement de financer eux-mêmes l'opération et se portent acquéreur du terrain. Le protocole du 14 novembre 1952 amènera la base économique nécessaire à la réalisation avec l'intervention d'un financier professionnel, André Manéra, introduit par M. Le Maistre. Il apporte les 10 millions de francs nécessaires aux acquisitions foncières et aux études et constitue, le 14 janvier 1953, la Société civile immobilière de Marly-le-Roi « Domaine des Grandes Terres », qui définit la répartition du capital de 750 parts. Le groupe des architectes et ingénieurs regroupe Marcel Lods et Jean-Jacques Honegger (30 MF) Vladimir Bodiensky, Luc et Xavier Arsène-Henry (5 MF). Les entrepreneurs chargés des travaux seront invités à prendre une participation au capital afin qu'ils soient intéressés au bon déroulement de l'opération. Parmi ceux-ci, on trouve Marcel Gascoin (10 MF) et l'entreprise Boussiron (148 MF), le plus gros détenteur. Les financiers sont André Manéra (100 MF) et Pierre Honegger (100 MF). Pour les acquéreurs, l'opération fait appel aux prêts bonifiés Logeco qui viennent d'être créés par le Plan Courant⁵, ce qui contraint à respecter des surfaces et une organisation des logements strictement définis.

Les équipements scolaires, écoles et collège seront financés par les collectivités publiques, le centre commercial par une société immobilière distincte. Le financement du centre culturel ne trouvera pas de solution. Tardivement, Lods essaiera en vain de trouver un investisseur pour financer une salle de cinéma de 750 places prévue au-dessus du plan d'eau au centre du patio.

5 En 1953, le Plan Courant (du nom de Pierre Courant, alors ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme) met en place une série de dispositifs visant à faciliter la construction de logements, avec l'objectif de produire 240 000 logements neufs par an. Parmi ces mesures, il lance le programme Logements économiques et familiaux ou Logeco, qui introduit de nouvelles normes pour les logements et plafonne leur prix.



>>> Plan-masse du projet définitif des Grandes Terres. Les équipements sont regroupés au sud de l'emprise foncière et les stationnements en périphérie, ce qui permet de réserver la majeure partie du terrain aux logements, qui bénéficient de vues sur le grand paysage alentour et aux espaces verts.

GENÈSE DU PROJET

Les premiers habitants

Cette opération en accession à la propriété s'adresse à des acquéreurs capables d'assumer les charges d'un remboursement d'emprunt, soucieux de réaliser un investissement et de se constituer ainsi une épargne à long terme. Ce sont donc essentiellement les couches moyennes, cadres, fonctionnaires, employés qui sont concernées. Le bassin d'emploi de l'ouest parisien constitue pour la commercialisation une zone de chalandise vaste et en plein essor. Manéra organise des visites en car partant de la Porte Maillot pour séduire les clients. Même si la station ferroviaire de Marly-le-Roi n'est qu'à 20 minutes de marche, c'est ici le mode de déplacement automobile qui est mis en avant. Cet argumentaire désigne clairement la clientèle visée : celle des cadres disposant de revenus suffisants pour acquérir une automobile et adepte des valeurs de progrès que défend ce nouvel urbanisme.



>>> Cité du Champ-des-Oiseaux à Bagneux, 1927-1933.



>>> Cité de La Muette à Drancy, 1931-1934.

Conception

L'ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE :
BEAUDOUIN ET LODS, BODIANSKY
ET LES FRÈRES HONEGGER

Avant la guerre Marcel Lods a réalisé, en association avec Eugène Beaudouin, plusieurs projets marquants qui ont une influence directe sur le projet des Grandes Terres : l'agence est précurseur dans le domaine du logement de masse, avec la cité du Champ-des-Oiseaux à Bagneux (1927-1933) et la cité de La Muette à Drancy (1931-1934). La répétitivité, l'orientation héliotropique du bâti, la hiérarchie des espaces extérieurs, le recours à la préfabrication et l'expression de la structure dans l'écriture architecturale sont caractéristiques de cette architecture. L'observation de la production des deux associés après-guerre laisse penser qu'une certaine raideur dans l'application de ces principes rationnels est plutôt attribuable à Marcel Lods. La Maison du peuple à Clichy (1935-1939) et l'école de plein air de Suresnes (1932-1935), chefs-d'œuvre de l'architecture métallique et de l'architecture cinétique, constituent un autre domaine d'excellence de l'agence. Marcel Lods tente de poursuivre cette recherche à Marly, avec la réalisation d'une salle de spectacle en métal dont le toit se replie, mais ce projet n'aboutira pas.



>>> Maison du peuple à Clichy, 1935-1939.



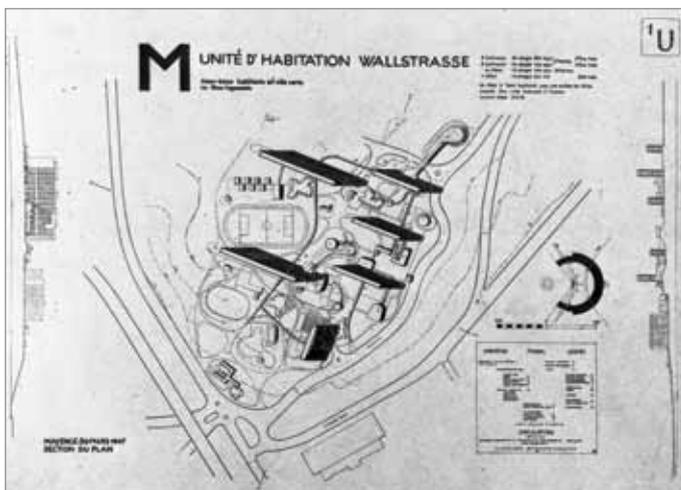
>>> École de plein air de Suresnes, 1932-1935.

Le projet des Grandes Terres s'inscrit dans le contexte du travail foisonnant de Marcel Lods dans l'après-guerre ; période particulièrement propice à la mise en pratique de ses idées radicales : projets pour la reconstruction de Mayence et son unité de voisinage de la Wallstrasse, La Faisanderie à Fontainebleau ainsi que l'unité d'habitation de la Zone verte à Sotteville-lès-Rouen. Dans cette série, le projet des Grandes Terres marque un tournant important vers un plus grand pragmatisme. C'est le pouvoir technocratique qui poussait les projets de Mayence, Rouen ou Fontainebleau. Il va laisser la place ici, à l'engagement financier des investisseurs privés. Couplées aux réticences

de l'administration, ces contraintes vont amener le projet à évoluer, depuis le champ des expérimentations les plus hardies, vers une réalisation de qualité et d'un progressisme limité, acceptable sans difficulté par les classes moyennes montantes. Le travail de conception s'accompagne d'un discours de légitimation très étudié, dont font partie les dessins très didactiques réalisés par Gérald Hanning pour Mayence ou les panneaux de présentation du premier projet des Grandes Terres lors du Congrès international d'architecture moderne (Ciam) d'Aix-en-Provence en 1953.



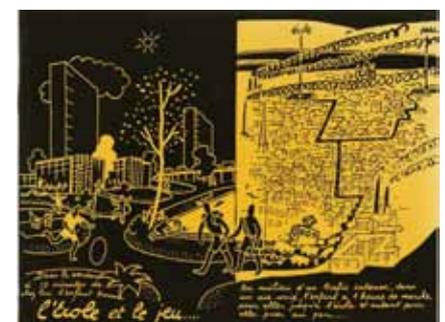
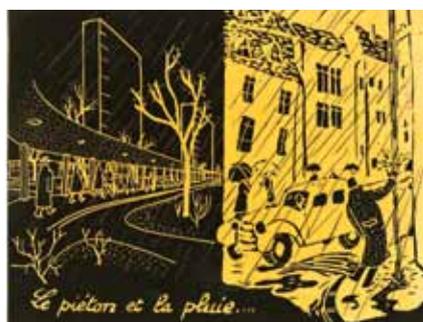
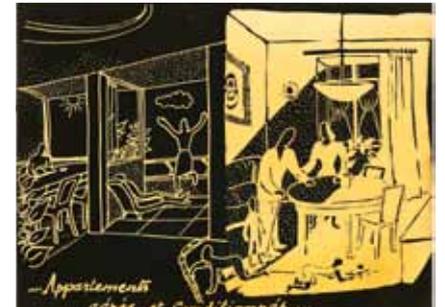
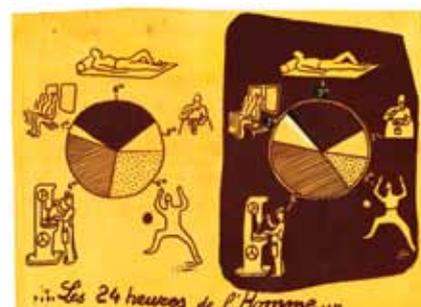
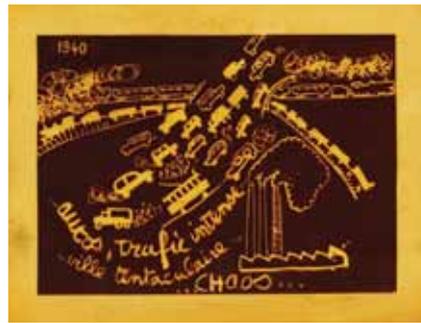
>>> Le SHAPE village de la Faisanderie à Fontainebleau, 1950-1953.



>>> Plan-masse et coupes de la reconstruction et des unités d'habitation de la Wallstrasse à Mayence (Allemagne), 30 mars 1947.



>>> Zone verte à Sotteville-lès-Rouen, 1947-1956.



>>> Dessins promotionnels pour le projet de la Wallstrasse à Mayence, illustrant les principes de la Charte d'Athènes. Ces dessins ont été réalisés vers 1948 par Gérald Hanning, architecte et urbaniste, collaborateur de Le Corbusier jusqu'en 1945.

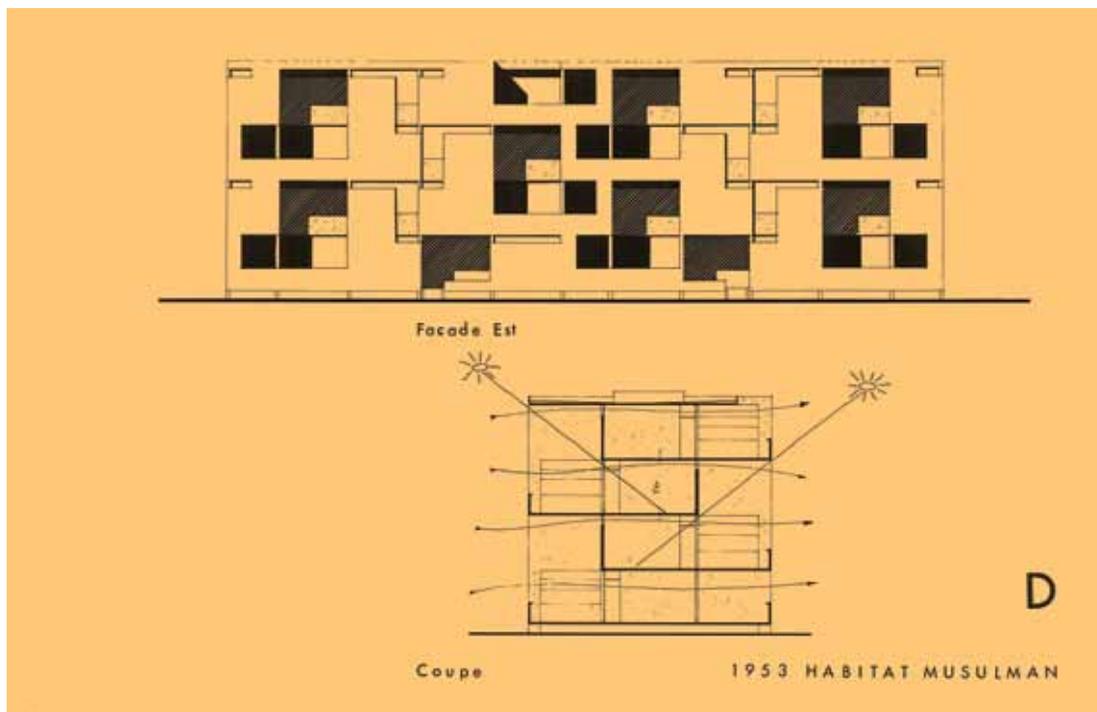
Associé de l'agence Beaudouin et Lods avant guerre, Vladimir Bodiansky partage leur intérêt pour la technique. L'aviation constitue la formation initiale de Bodiansky et est aussi une des passions de Lods. Le premier projet sera très marqué par le désir d'innovation et l'introduction dans le bâtiment des techniques les plus avancées : ascenseurs spécialisés par étage, distribution du froid, etc. Alors associé à Georges Candilis au sein de l'agence ATBAT⁶, Bodiansky participe aux recherches menées au Maroc sur les typologies d'immeubles « Sémiramis » permettant de retrouver dans des immeubles collectifs des dispositions se rapprochant de l'habitat individuel. Le projet initial de Marly-le-Roi poursuivra cette recherche en tentant d'acclimater ce modèle au contexte métropolitain. Ce travail prolonge, en suivant une voie originale, les recherches que mène Le Corbusier depuis les immeubles-villas jusqu'aux unités d'habitation.

L'apport de l'agence Honegger est également décisif. Le projet de Marly est souvent attribué à Marcel Lods, qui bénéficie d'une aura importante dans l'histoire de l'architecture en France, mais il n'aurait pu voir le jour sous cette forme sans l'intervention de Jean-Jacques et Pierre Honegger ainsi que de l'ingénieur Robert Crétégnay (pour la conception technique, économique et pour le montage financier du projet). Les réalisations de l'agence

Honegger depuis les années 1930, menées dans le cadre d'une promotion privée et coopérative, comme les études et expérimentations sur la préfabrication constituent un socle de compétences sur lequel le projet des Grandes Terres se concrétise. Plus que l'urbanisation autour d'un parc arboré, courante à l'époque sur ce type d'opération, il faut mentionner les apports suivants :

- le recours à la préfabrication béton qui permet entre autre un fini de qualité et l'expression franche des structures
- l'importance accordée au traitement du panneau de façade, aux balcons, au rapport que le logement entretient avec le parc
- le soin apporté au décor dans les parties communes, halls d'entrée, escaliers et paliers
- le souci d'intégrer au programme des œuvres d'art
- la compacité du bâti qui s'intègre dans une réflexion sur l'économie du projet
- la rationalité des plans, porteurs d'un art de vivre moderne, et qui contribue à l'argumentaire de promotion de l'opération.

Toutes ces caractéristiques se retrouvent dans les opérations que l'agence Honegger mène à l'époque à Genève, tel l'immeuble Frontenex-Bellevue (1950-1952)⁷.



>>> Les immeubles « Sémiramis » se composent de logements à patios superposés, organisés de façon à garantir un maximum d'intimité à chacun. Construits par ATBAT-Afrique à Casablanca (Georges Candilis, Vladimir Bodiansky, Shadrach Woods et Henri Piot), ils influencent fortement la conception initiale des logements des Grandes Terres.

LE PREMIER PROJET

L'origine du projet des Grandes Terres est décrite dans le protocole signé le 14 novembre 1952. Lods y expose ses idées à un administrateur de société, M. Chabrol, et à un ingénieur expert foncier, M. Le Maistre : il est impossible de construire dans un Paris déjà surpeuplé, où les contraintes administratives et le prix des terrains sont des obstacles majeurs. Il propose d'édifier en banlieue ouest un ensemble résidentiel pourvu de tous les services annexes et « présentant dans un cadre rural tous les caractères et les avantages de la vie urbaine ». Convaincu, Le Maistre prospecte et présente à Lods plusieurs terrains ; celui de Marly-le-Roi est retenu d'un commun accord. Lods fait appel aux frères Arsène-Henry, à Vladimir Bodiensky et à Jean-Jacques Honegger en tant qu'ingénieurs en construction. André Manéra et Émile Bigeault sont, quant à eux, chargés de réunir les 95 % restants du financement. L'article paru dans le numéro 52 de *Techniques et architecture* est annexé à ce protocole. À ce stade, le projet s'adresse à une clientèle aisée disposant d'une automobile. Dans *L'Architecture d'aujourd'hui* de février 1953, Marcel Lods expose que « le problème est de créer dans l'agglomération parisienne, un important groupe d'habitations destiné à la population moyenne et établi en vue de satisfaire toutes les exigences

qu'impose la vie d'aujourd'hui », et il entend appliquer la doctrine du Ciam ; les caractéristiques du site lui semblent en effet remplir les conditions nécessaires à la réalisation d'une unité d'habitation idéale.

Le Maistre obtient l'accord de la municipalité de Marly-le-Roi. Marcel Lods entame les démarches pour obtenir le permis de construire et des contacts directs ont lieu avec le cabinet du ministre de la Reconstruction et du Logement. La commission des sites de Seine-et-Oise émet en revanche un avis défavorable, dans l'optique de préserver les perspectives et le caractère boisé du site. L'urbanisation du domaine des Grandes Terres soulève une difficulté administrative supplémentaire : dans le Projet d'aménagement de la région parisienne, approuvé en 1939 et mis au point par l'équipe d'Henri Prost, le site est classé en « zone non affectée », ce qui n'autorise que des constructions à usage agricole. Le projet doit donc être soumis à une commission créée par le Comité d'aménagement de la région parisienne (Carp), au sein de laquelle siège Henri Prost. Compte tenu de l'intérêt d'une telle initiative privée dans une situation de pénurie de logements, la commission émet finalement un avis de principe favorable à une dérogation⁸, mais demande d'apporter des modifications aux constructions prévues. Elle se rend sur les lieux et « fait installer des ballonnets coloriés qui lui ont permis de se rendre compte de la silhouette



>>> Immeubles d'habitation Frontenex-Bellevue de l'agence Honegger à Genève, 1950-1952.



>>> Hall d'entrée et peintures murales de Jacek Stryjenski.

- 6 Vladimir Bodiensky fonde en 1945 l'Atelier des bâtisseurs ou ATBAT, avec Le Corbusier et Jacques-Louis Lefebvre. Après les avoir quittés, il crée en 1951 le bureau africain de l'ATBAT-Afrique au Maroc à Casablanca, avec George Candilis, Shadrach Woods et Henri Piot.
- 7 L'étude de la production de l'agence Honegger, menée sous la direction de Franz Graf au sein de l'École polytechnique fédérale de Lausanne (laboratoire des techniques et de la sauvegarde de l'architecture moderne), permet de repérer l'influence dans cette riche production.

- 8 La commission mentionne cependant des difficultés : le manque de desserte par le chemin de fer, le risque de voir l'opération interrompue ou à l'inverse de voir se développer autour une vaste agglomération non prévue dans le plan d'aménagement, le problème du financement des équipements, celui des équipements techniques et de l'assainissement. Dans ces préoccupations, on voit apparaître avant l'heure toutes les questions que soulève l'aménagement concerté, qui ne seront résolues que dans la décennie suivante (avec la création des Zones d'aménagement concerté ou ZAC, en 1967).

générale qu'auraient les bâtiments vus de différents points de la région⁹». Estimant que le bâtiment est « briserait la ligne des collines, apparaîtrait démesuré [...] et modifierait l'harmonie du paysage de toute la vallée », elle appelle à un nouveau projet rendant moins visibles les bâtiments et juge indispensable que le promoteur fasse l'acquisition du coteau boisé du château de Monte-Cristo, qui « sert de socle » au projet, pour en assurer la préservation.

Comme il l'avait fait à Mayence, Marcel Lods conçoit un discours d'accompagnement très étudié ; il déploie dans les médias spécialisés et auprès du public une importante activité pour défendre le projet. Les articles parus dans *Techniques et architecture* (n° 78, 1952) et *L'Architecture d'aujourd'hui* (n° 46, février / mars 1953), exposent comme un véritable manifeste les idées qui sous-tendent le projet. Les théories modernistes les plus radicales composent avec une référence aux grands tracés aristocratiques structurant le territoire de l'ouest parisien, aux compositions classiques de grande ampleur et aux implantations en balcon sur la vallée, caractéristiques de nombreux châteaux du XVIII^e siècle. Dans une carte schématique, Marcel Lods inscrit le projet dans une équivalence de statut avec ces grandes compositions et revendique une continuité non de style, mais d'ambition : « À notre époque de civilisation machiniste, époque d'avions, d'autos et de machines de toutes sortes, les cathédrales que nous aurons à construire seront peu nombreuses, les palais royaux moins nombreux encore... Plus souvent nous construirons des groupes d'habitations, des écoles, des hôpitaux, des aérogares. L'essentiel est de [...] garder l'état d'esprit de ceux qui au cours des époques précédentes ont travaillé sur des thèmes différents¹⁰. » La référence à l'urbanisme classique se retrouve dans le traitement des espaces extérieurs : comme beaucoup d'architectes formés aux Beaux-Arts, Marcel Lods fait appel aux grandes réalisations urbaines des siècles passés, à la fois comme étalon permettant de prendre la mesure de l'espace, et comme modèle esthétique typique d'une tradition dans laquelle il entend se situer. Dans des documents à usage démonstratif il fait figurer ces tracés en superposition de son projet¹¹.

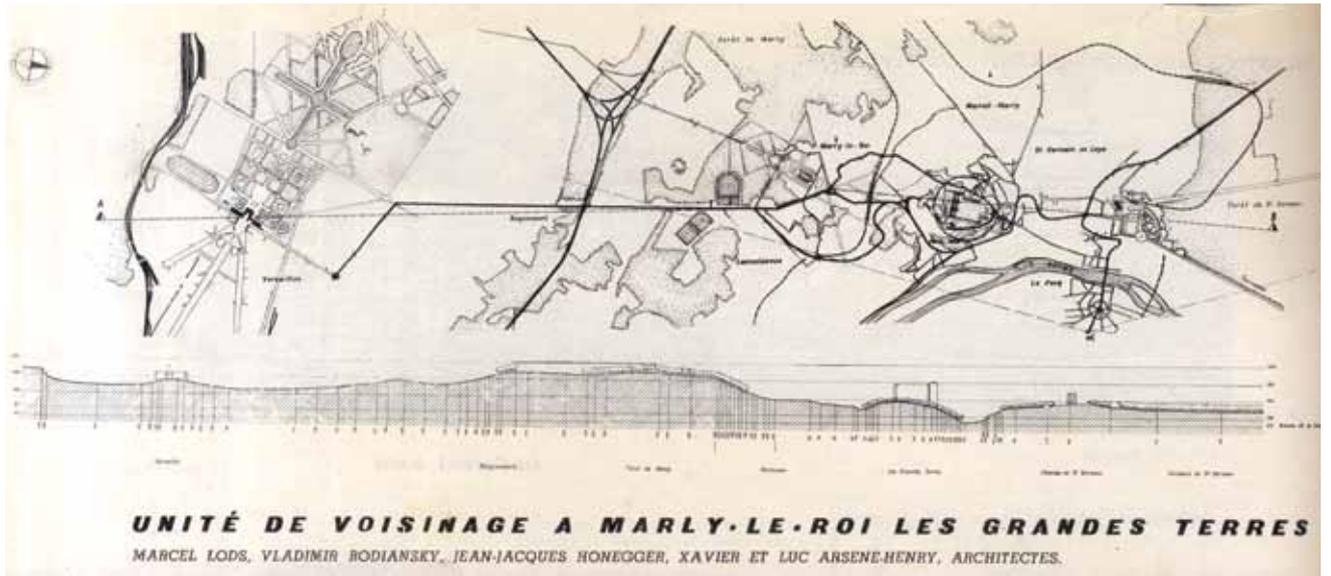
En tant que membre de l'Union des artistes modernes et des Ciam avant-guerre, Marcel Lods veut donner à l'opération la valeur d'un manifeste ; cet engagement militant contribue à la radicalité du projet. Un tableau synoptique, paru dans *L'Architecture d'aujourd'hui*, détaille l'application des principes de la Charte d'Athènes dans l'opération. Conforme à la grille d'analyse définie par les Ciam, ce tableau annonce la présentation du projet au congrès de 1953 à Aix-en-Provence. Marcel Lods y propose deux nouvelles dispositions, qui seront refusées car elles ne prennent pas en compte les exigences administratives en termes de hauteur, l'une d'elles introduisant une tour de 70 mètres. En 1953 lors d'une nouvelle réunion, Marcel Lods présente un projet modifié, faisant désormais appel aux primes Logeco. La hauteur des bâtiments est alors réduite à 12 étages et le nombre de logements à 1 800, mais les conditions de desserte font toujours l'objet de réserves et remettent en cause l'avis favorable de principe : dans le premier projet les logements de « demi-luxe » s'adressaient à une population aisée disposant d'une automobile, ce qui n'est plus le cas pour des logements économiques et familiaux. Finalement, la commission invite Lods à s'en tenir à ses premières demandes en réduisant la hauteur des bâtiments. Dans sa brochure argumentaire, Lods n'envisage que deux solutions : « l'habitation en immeubles bas » et « l'habitation en immeubles hauts », dont il détaille les avantages et les inconvénients. Il déclare : « c'est à dessein que nous n'avons pas même cité la solution hybride de la construction en immeubles à quatre étages dite "solution moyenne" et à ce titre parfois préconisée comme "solution raisonnable". Elle présente en fait l'inconvénient d'additionner les défauts des deux formules précédentes en n'offrant aucun de leurs avantages¹². » C'est pourtant vers cette solution parfaitement maîtrisée par l'agence Honegger, qu'il se tournera finalement. L'équipe donnera à ce modèle une traduction originale, parfaitement adaptée au site, tout en conservant certaines qualités liées à l'idée des unités de voisinage.

9 Rapport présenté au Carp le 23 novembre 1953. « Commission spéciale chargée d'examiner la demande d'implantation d'un groupe d'habitation important en zone non affectée du projet régional à Marly-le Roi, au lieu-dit Les Grandes Terres ».

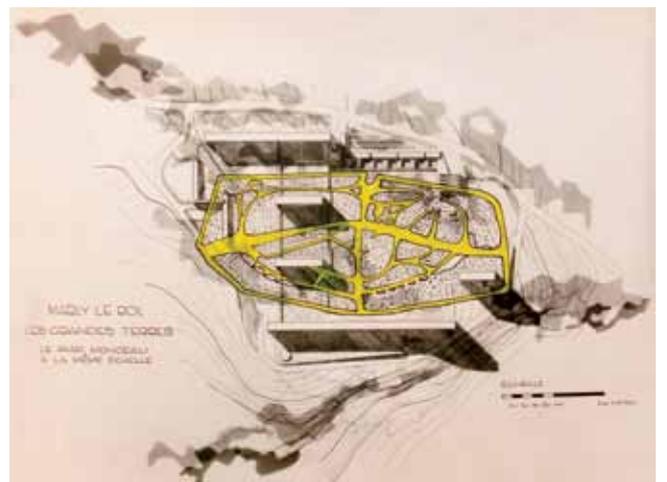
10 *L'Architecture d'aujourd'hui*, n° 46, février / mars 1953.

11 Lods rédige une synthèse de ses idées et une présentation du projet sous forme d'un petit ouvrage de 46 pages imprimé à compte d'auteur : *Étude des bases sur lesquelles a été établi le projet de création au lieu-dit Les Grandes Terres (commune de Marly-le-Roi) d'une unité de voisinage comprenant deux mille logements*, op. cit. La diffusion de cet ouvrage semble avoir été modeste.

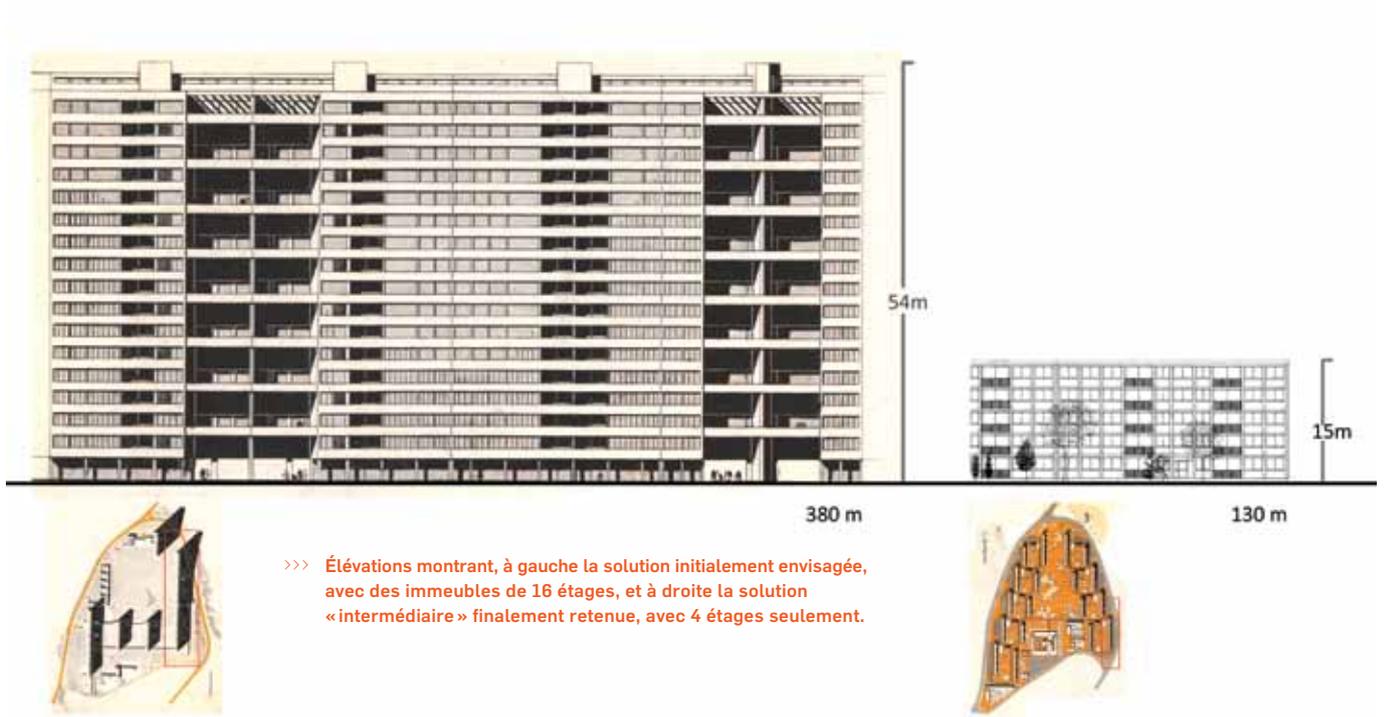
12 Marcel Lods, *Étude des bases...*, op. cit.



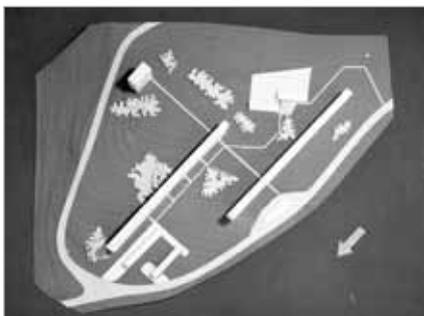
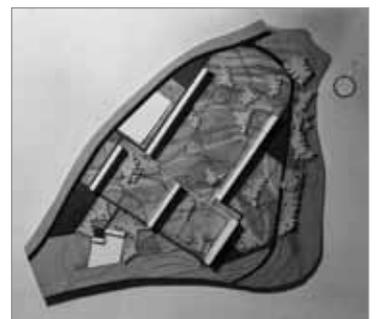
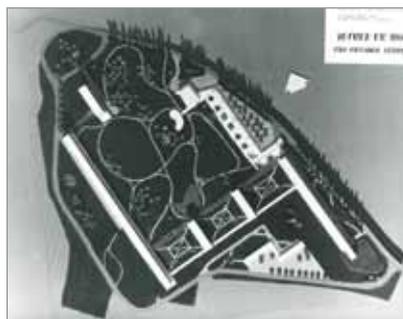
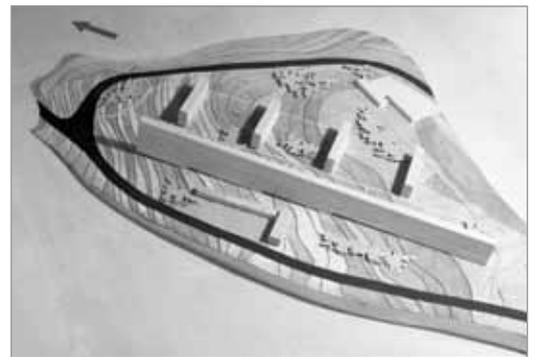
- >>> Schéma de l'unité de voisinage des Grandes Terres, située par rapport aux grands tracés alentours. De gauche à droite (du sud au nord) : le château de Versailles, le parc de Marly-le-Roi, les Grandes Terres et Saint-Germain-en-Laye.



- >>> Superposition du plan-masse des Grandes Terres avec le tracé de la place de la Concorde et celui du parc Monceau.



>>> Élévations montrant, à gauche la solution initialement envisagée, avec des immeubles de 16 étages, et à droite la solution «intermédiaire» finalement retenue, avec 4 étages seulement.



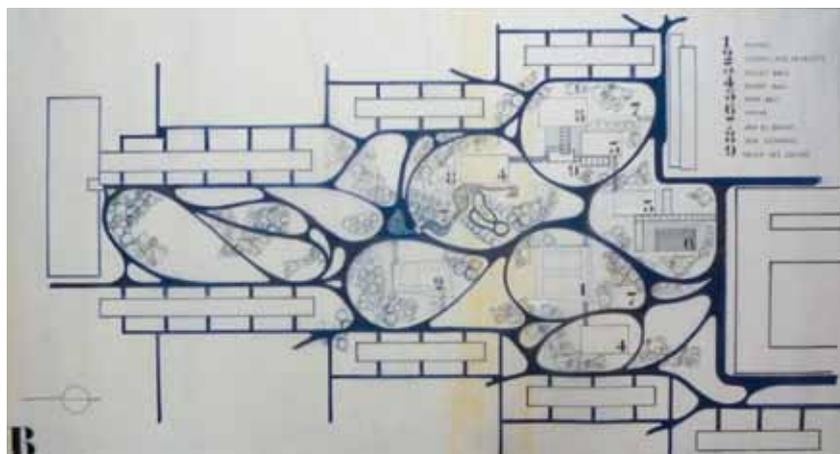
>>> Évolutions du projet à travers les maquettes successives des Grandes Terres. La toute première version du projet, en 1951, prévoit plusieurs centaines de pavillons, mais la municipalité refuse cette solution, trop coûteuse en terme de voirie notamment. Marcel Lods étudie ensuite des alternatives composées de logements collectifs, depuis la solution initialement retenue d'habitations en immeubles hauts (16 étages) jusqu'au projet définitif, fait d'immeubles de hauteur intermédiaire (4 étages).

LE PROJET DÉFINITIF

Le permis de construire est accordé le 29 février 1956. Cet heureux aboutissement d'un processus long et complexe fait de la réalisation des Grandes Terres une expérience unique dans l'histoire de l'urbanisme. Afin de parvenir à la densité recherchée, Lods double l'épaisseur de bâti et organise une série de neuf unités, chacune composée d'un square construit sur 3 côtés. Ces squares sont disposés autour d'un vaste espace central (d'environ 20 ha, soit 10% de la surface du terrain), comme à la cité de La Muette de Drancy. Mais ici le contexte topographique invite à une ouverture sur le grand paysage, réalisée en reprenant la disposition des escadrilles « en formation d'échelon », forme très présente dans l'imaginaire de Lods et qu'il a déjà adoptée pour les classes de l'école de plein air de Suresnes. Ce principe de composition et d'implantation nord-sud permet d'installer l'ensemble dans le paysage, dans le sens de lecture de la topographie du site. La fermeture des squares est rompue par un décalage qui ouvre l'espace, créant des vues diagonales sur la vallée de la Seine d'un côté, sur le parc central de l'autre et entre les squares. Chaque square rassemble deux bâtiments longs implantés selon un axe nord-sud et ponctués à leur extrémité d'un immeuble court sur un axe est-ouest. 70 mètres séparent les bâtiments nord-sud, permettant d'aménager les squares avec un bassin et des terrains de jeux. Deux écoles et un centre commercial jalonnent la base du terrain triangulaire. La desserte des immeubles reste entièrement piétonne et la circulation automobile est rejetée aux abords de l'opération; seule une voie pour les pompiers parcourt la périphérie du parc central. Le parc est structuré par un réseau de chemins sinueux, ponctués de terrasses minérales offrant une vue sur les espaces de prairie. La plupart de ces prairies accueillent un équipement de loisir: terrain de sport et aire de jeux pour enfants, piscine et maison de jeunes (prévue dans les logements témoins réalisés au milieu du parc) sont également projetés. Un grand bassin-fontaine se trouve au centre du dispositif. La piscine ne sera pas

réalisée et les logements témoins seront finalement affectés à l'USGT. Huit terrains de sport occupent le parc central (consacrés au basket, volley, tennis), accompagnés de tables de ping-pong et de terrains de boules. Le terrain étant à l'origine une terre agricole très peu boisée, les masses végétales sont une création: selon les principes des parcs romantiques, des bosquets et des masses végétales en chapelet permettent d'ouvrir sur des paysages variés lors de la déambulation. Le plan d'étude laisse apparaître les tracés géométriques qui guident cette disposition. Le parc est conçu comme un véritable lieu de distractions à usage des résidents et annonce la civilisation des loisirs. De multiples esquisses et variantes du projet témoignent de la présence dans l'agence de professionnels très compétents dans l'aménagement du paysage.

Les squares ont une double fonction, distributive et récréative. Au pourtour, des allées distribuent les halls d'entrée. Marcel Lods prévoyait à l'origine d'abriter ces parcours par une structure métallique légère qui n'est finalement pas réalisée. Le square est également conçu comme un lieu de voisinage, espace ludique de proximité. La distance permet aux mères de famille de surveiller et d'appeler leurs jeunes enfants depuis leur appartement. Deux allées sinueuses traversent les squares en diagonale; la disposition des bâtiments ouvre les perspectives dans les angles et offre ainsi une vue vers les squares voisins, le parc central ou la vallée de la Seine. L'espace central est occupé par les jeux pour enfants et le « bassin d'étape », dont le dessin raffiné varie dans chaque square (tout comme la forme des aires de jeu) et répond au tracé souple des allées. Accompagnant l'allée, la margelle qui ceint le bassin devient banquette; une végétation aquatique et un parterre floral prolongent sur la pelouse le dessin du plan d'eau. Sur certains squares proches du coteau, la végétation est plus importante; elle comporte des bouquets d'arbre feuillus, des sujets isolés d'essences plus rares et des arbustes formant des masses à hauteur d'œil.



- 1 tennis
- 2 tennis - mur de pelote
- 3 volley-ball
- 4 basket-ball
- 5 hand-ball
- 6 piscine
- 7 jeux de boules
- 8 jeux d'enfants
- 9 maison des jeunes

>>> Plan d'ensemble détaillant les divers aménagements du parc central de la résidence (équipements sportifs, loisirs, espaces verts).



>>> Dans chacune des copropriétés, le square central comprend des jeux d'enfants et un bassin, reliés entre eux et aux bâtiments par des allées piétonnes sinueuses.



Les premières esquisses du centre commercial prévoyaient un plan aux formes organiques, dont la géométrie évoque celle des bassins. Dans une esquisse ultérieure apparaît une salle de spectacle, flottant au-dessus du bassin ainsi qu'un dédoublement du patio, pour augmenter le linéaire de boutiques. Dans toutes ces esquisses, le centre commercial ouvre à la fois sur le parking et sur le parc. Dans le projet final le grand patio central est traité avec soin : un bassin serpente dans une vaste pelouse agrémentée de massifs floraux et d'arbustes. D'un côté se trouve la sculpture signal, haute de 13 mètres, réalisée par André Bloc en tubes d'acier inoxydable, de cuivre rouge et de cuivre jaune. À l'opposé, la terrasse circulaire de la brasserie est entourée par l'eau du bassin. Devant les commerces, un vaste auvent protège la zone de déambulation le long des vitrines, et un second patio oblong permet d'augmenter le linéaire de devantures à l'est. La partie nord, en contact avec le parc, abrite la brasserie et le bowling. L'approvisionnement se fait par une voie périphérique réservée à cet effet et le parking occupe le terrain triangulaire entre



>>> À l'image des squares, le patio central du centre commercial est, à l'origine, un espace piéton agréable composé d'un espace vert, d'un bassin et d'une sculpture d'André Bloc, sur lequel s'avance la terrasse d'une brasserie.

le centre commercial et l'avenue de l'Amiral-Lemonnier.

L'école maternelle Ramon et son gymnase ouvrent en 1960 et le collège en 1961. L'école primaire et maternelle Saint-Exupéry est inaugurée en 1957 en présence de la nièce de l'aviateur. L'église est à l'origine un simple baraquement de travailleurs à proximité du centre commercial. En novembre 1959, cette chapelle est agrandie, mais sa capacité (250 personnes) devient rapidement insuffisante. L'église Saint-Thibault, située sur la commune du Pecq est consacrée le 12 avril 1964. Elle est construite par Guy Perrouin, Claude Lunel et Pierre Jung.

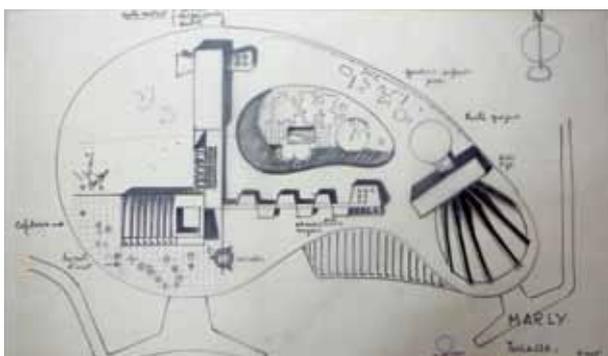
Les circulations et stationnements sont circonscrits à la périphérie de la résidence : « Notre plan proscriit toute espèce de circulation mécanique à l'intérieur de la cité [...], quelques allées étroites, fermées par des barrières permettront de venir chercher un malade [...], [elles permettront] enfin au matériel de pompier d'accéder¹³ ». Ce principe, énoncé pour le premier projet, sera maintenu : l'avenue Kennedy (ancienne route de Marly) est complétée par l'avenue de l'Europe à l'est, pour former avec l'avenue de l'Amiral-Lemonnier une voie de bouclage qui dessert les neufs parkings extérieurs affectés à chacune des copropriétés. Le rangement en épi et les îlots séparant les places rendent ces parkings très confortables. Une voirie de service, accessible sur autorisation forme une boucle à l'intérieur du parc. À l'extrémité de l'éperon la voie donne accès à un parc de stationnement couvert construit sur deux niveaux pour 342 voitures. Ce bâtiment n'est pas visible depuis le parc, et le toit végétalisé y forme une terrasse ouverte sur la vallée.

Opération privée, la résidence des Grandes Terres a été conçue comme une urbanisation autonome, dotée de services collectifs spécifiques gérés dans le cadre de l'USGT : réseaux d'égout et réseaux divers, entretien des espaces verts, collecte des ordures mais également chauffage collectif. Située de l'autre côté de la route périphérique, la chaufferie a été implantée en fonction des vents dominants venus de l'ouest, afin de préserver les habitants des nuisances.

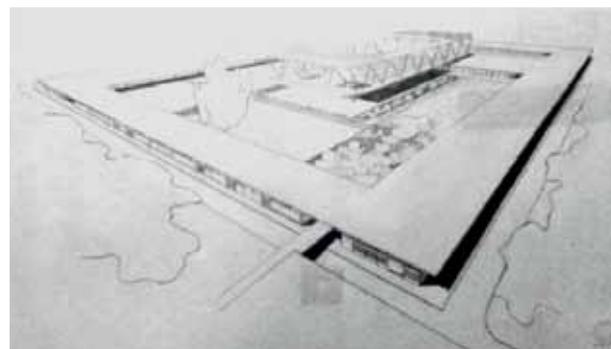
La programmation complète d'équipements et services accompagnant les logements¹⁴ découle de la conception initiale des Grandes Terres comme « unité de voisinage ». Malgré l'évolution du projet et la réduction du nombre d'habitants, Marcel Lods s'efforce de poursuivre cet objectif ambitieux. Il y parvient dans une certaine mesure, mais si les équipements scolaires sont pris en charge par la collectivité, les autres devront l'être soit par la copropriété, soit par des investisseurs privés. C'est le cas pour le centre commercial et le bowling, construit à l'emplacement initialement prévu pour une chapelle, ainsi que de l'église finalement édifiée sur un terrain adjacent. Le projet de salle de spectacle qui tenait une place importante dans ce dispositif ne sera, lui, jamais réalisé, comme la piscine ou la maison des jeunes prévues dans le parc.



>>> La vue aérienne du site montre, au premier plan l'église Saint-Thibault, immédiatement derrière le groupe scolaire Ramon (aujourd'hui en partie démoli) et à l'arrière du centre commercial, l'école Saint-Exupéry.



>>> Parmi les intentions non réalisées du projet, cette esquisse illustre les formes organiques initialement imaginées par Marcel Lods pour le centre commercial.



>>> Le projet de salle de spectacle donne lieu à de multiples esquisses. Mais finalement Marcel Lods fait paraître une annonce pour trouver un investisseur privé. Il est dès lors question d'un cinéma. La salle s'inscrit dans une structure triangulée qui semble flotter au-dessus du bassin, reprenant les idées de la Maison du peuple de Clichy: Lods imagine des parois coulissantes et une toiture formée de deux parties plissées, glissant de part et d'autre pour ouvrir totalement la salle sur l'espace du patio.

- 13 Marcel Lods, *Étude des bases ...*, op. cit., p. 35.
 14 « L'Unité de voisinage comporte tout ce qui est nécessaire à la vie quotidienne des différents membres de la famille, exception faite des besoins relatifs au seul travail "extérieur" [...] On trouvera dans l'unité non seulement les logis, mais bien aussi les magasins d'approvisionnement, l'école, les terrains de jeu, les dispensaires, le bureau de poste, le cinéma, la chapelle. Les locaux qui abritent ces divers services pourront être atteints sans qu'il soit besoin de "sortir" de l'unité. », in Marcel Lods, *Étude des bases...*, op. cit., p. 27.

Réalisation

La préfabrication est une préoccupation constante de Lods. La précision apportée par l'utilisation du métal représente pour lui le moyen idéal de concevoir une construction montée à sec. Mais le béton armé est plus adapté aux conditions économiques de l'époque et se prête également au travail de préfabrication, qu'il a expérimenté avant guerre à la cité de La Muette et qu'il poursuit concomitamment sur le chantier du SHAPE village de La Faisanderie à Fontainebleau¹⁵. La préfabrication s'accompagne d'une recherche d'optimisation statique et d'affinement de la géométrie des pièces permettant de réduire la consommation de matière et d'alléger l'ossature ; c'est par exemple le cas des poteaux profilés en T pour accueillir les panneaux en applique et former avec les nez de dalle une trame d'ossature régulière. La préfabrication permet d'atteindre une grande précision, et de conserver cette trame structurelle visible en façade. Dans la tradition du rationalisme constructif et de l'école de Perret, l'expression plastique de la façade est basée sur cette clarté constructive : les corniches sont profilées avec finesse pour couronner les bâtiments et accueillir l'isolation et l'étanchéité, les poteaux marquent un creux dans les angles, les soubassements sont striés verticalement, coffrés avec le même profil que les tôles d'aluminium qui habillent les panneaux de façade. Les voiles rigidifient le bâtiment et assurent l'isolation phonique. Ils séparent les appartements entre eux et les isolent des parties communes de l'immeuble, ou lorsqu'ils se situent à l'intérieur des appartements, entourent les salles de bain. Le même travail, combinant préfabrication et recherche plastique, s'applique

aux panneaux de façade, fabriqués en Alsace par l'entreprise De Dietrich et aux éléments du second œuvre comme les canalisations et les robinetteries. Le chauffage des appartements est assuré par rayonnement des planchers et plafonds, dans lesquels sont noyés des serpentins de canalisation remplis d'eau ; l'eau est chauffée dans les échangeurs situés au sous-sol des bâtiments nord-sud et la chaleur est fournie à un quart par le sol et trois quarts par le plafond. Marcel Lods et Jean-Jacques Honegger travaillent avec les ingénieurs pour rationaliser et affiner la structure qui, malgré une apparente simplicité, fait appel à des dispositifs comme l'utilisation de poutres noyées dans la dalle, pour éviter une retombée de poutre sur les façades porteuses des immeubles nord-sud. La construction du centre commercial, comme celle des logements, est industrialisée. Sur l'emprise générale creusée en sous-sol une superstructure en ossature métallique avec un bardage léger et des parois de verre, est largement ouverte sur le jardin central.

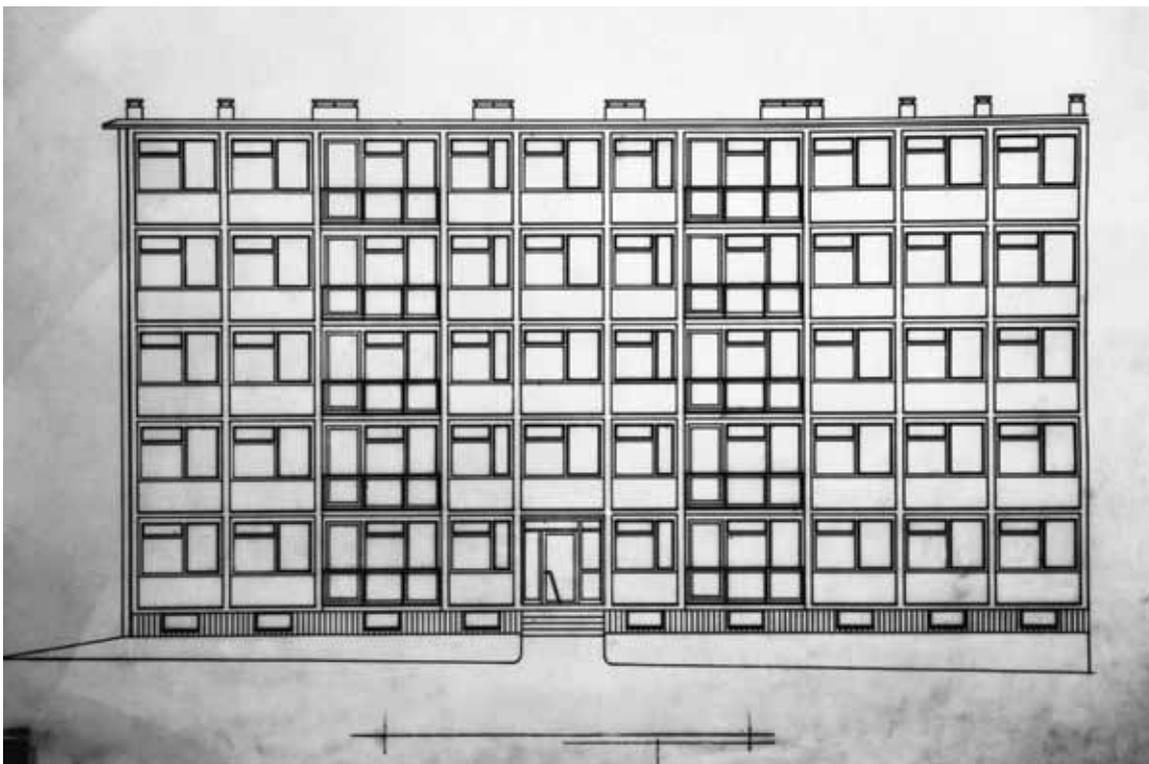
Autre originalité de ce chantier, les entrepreneurs des différents corps de métier ne sont pas désignés suite à un appel d'offres, mais sont de véritables partenaires associés à la conception pour mettre au point des solutions techniquement et financièrement avantageuses. Les techniques restent moins ambitieuses que les expérimentations menées avant guerre. Marcel Lods qualifie lui-même la technologie utilisée de « traditionnel évolué ». Les Grandes Terres constituent néanmoins une des premières applications de la préfabrication en usine des composants du bâtiment et de leur assemblage sur le chantier.



>>> À droite de l'image on aperçoit le détail des poteaux d'angle en creux.



>>> Les façades ont conservé leur grande régularité, visible dans cette vue du chantier en cours.



>>> La trame structurelle forme une grille régulière qui reste parfaitement visible en façade des logements.

15 Le SHAPE village (pour *Supreme Headquarters Allied Powers Europe* : grand quartier général des puissances alliées) a été construit entre 1951 et 1952 à Fontainebleau pour loger des personnels du commandement européen de l'OTAN. Une préfabrication lourde très poussée (utilisant largement le procédé Camus) est exécutée sur place et en usine.

TYPOLOGIE DES BÂTIMENTS

Deux types de bâtiments se distinguent: les barres, implantées nord-sud, qui comprennent quatre logements mono-orientés par niveau et les plots, plus luxueux, d'implantation est-ouest et dans lesquels chaque palier dessert deux grands logements traversants.

Chaque barre s'adapte à la déclivité du terrain en présentant une rupture de niveau unique d'un demi-étage, à proximité des plots, afin d'assurer autant que possible une continuité de la ligne d'acrotère. Des escaliers extérieurs descendent ou montent selon l'orientation, pour donner accès au hall d'entrée. Ce jeu de niveaux

permet également de dégager du sol les appartements du rez-de-chaussée. À l'intérieur, la distribution verticale, très compacte, s'effectue par un escalier unique desservant quatre appartements par palier. Les quatre étages ne sont pas desservis par ascenseur. Un local vide-ordures et une gaine technique sont situés de part et d'autre du palier. Les portes d'accès sont situées légèrement en retrait et l'aménagement des halls, comme le traitement des paliers, est soigné avec au rez-de-chaussée des boîtes aux lettres en bois massif, et aux étages des panneaux de lambrissage continus tout autour du palier. Le dessin



des garde-corps et des emmarchements est lui aussi soigné, utilisant des matériaux robustes et de bonne qualité (granito, serrurerie). Dans ces immeubles les appartements sont tous mono-orientés, de type 3 pièces ou 4 pièces.

Comme pour les barres, chaque plot est rattaché à un square, élément de référence qui détermine l'adresse de tous les logements. Dans les plots, les halls traversants assurent les accès aux parkings, aux squares et au parc central. La traversée des halls comprend une demi-volée d'escaliers, permettant de franchir le dénivelé naturel

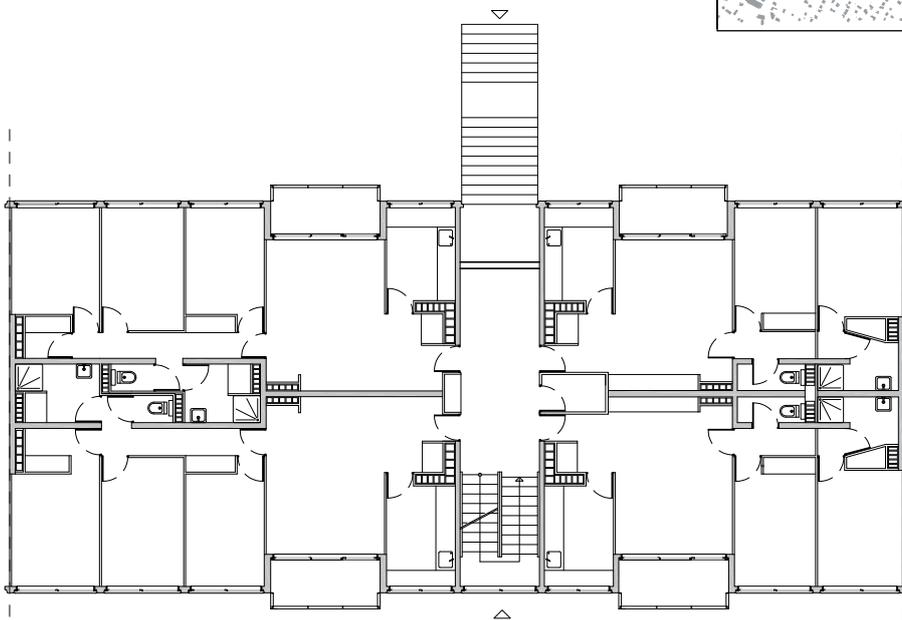
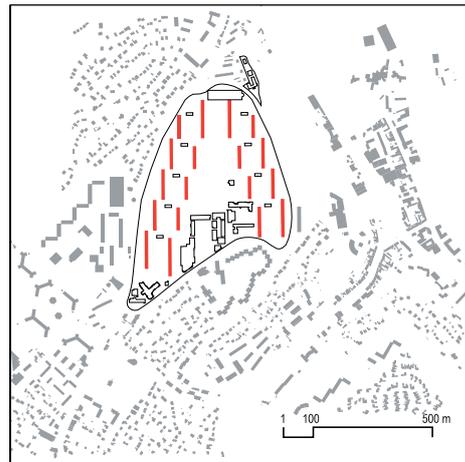
(selon les cas entre le parc et le square ou entre celui-ci et le parking). Ces immeubles comportent deux logements de 4/5 pièces par étage. Le séjour double traversant et l'ouverture sur les pignons permettent de n'orienter aucune pièce uniquement au nord, et le séjour ouvre sur un vaste balcon au sud. Comme dans les logements mono-orientés, l'espace d'entrée donne sur un espace ouvert sur le séjour avant de distribuer la partie nuit. Les halls sont généreusement dimensionnés avec une décoration soignée.



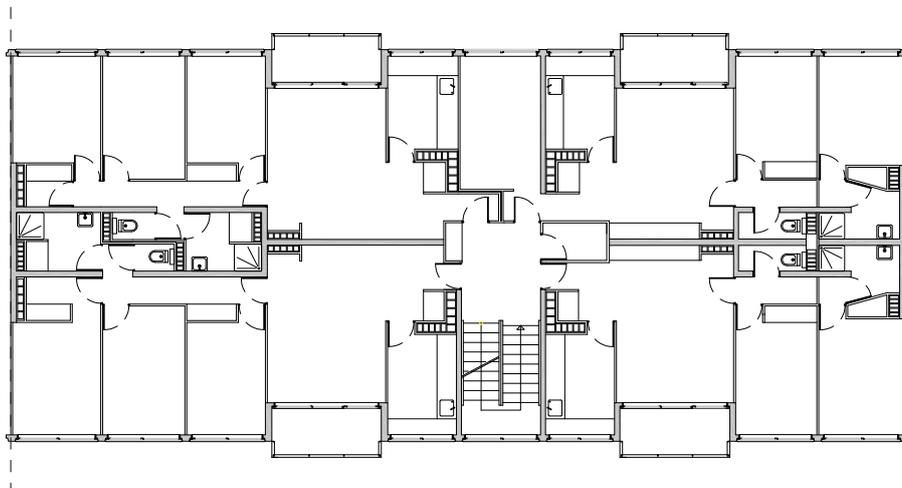
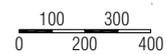
>>> Les immeubles de logements se répartissent selon deux typologies : des barres et des plots.



LES BARRES



>>> Plan du rez-de-chaussée.

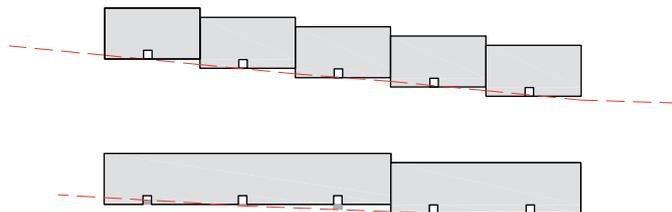


>>> Plan d'un étage courant.

>>> Dans les barres, les appartements sont mono-orientés vers l'est ou vers l'ouest et leur composition est symétrique par rapport à un axe longitudinal nord-sud. Marcel Lods place les murs porteurs le long de cet axe qui sépare les logements entre eux, ce qui offre aux occupants la liberté de reconfigurer facilement l'intérieur des appartements.



>>> Les longues façades des barres sont animées par les séquences d'entrée, leurs escaliers plus ou moins importants selon le dénivelé, les balcons et les auvents colorés.



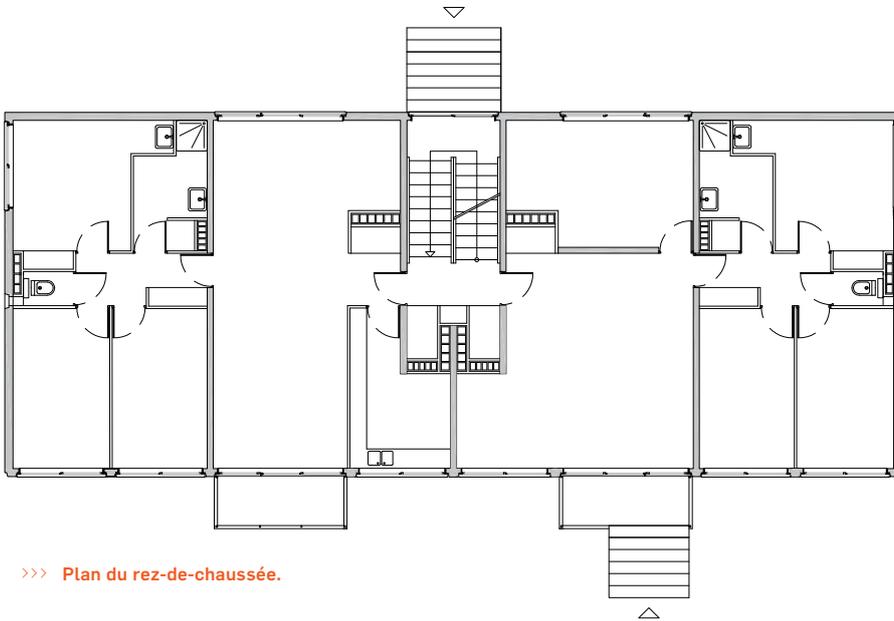
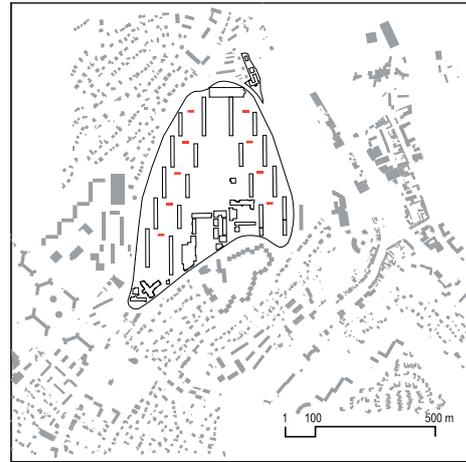
>>> Pour les barres, le choix d'une rupture de niveau unique permet de garder une ligne d'acrotère la plus épurée possible.



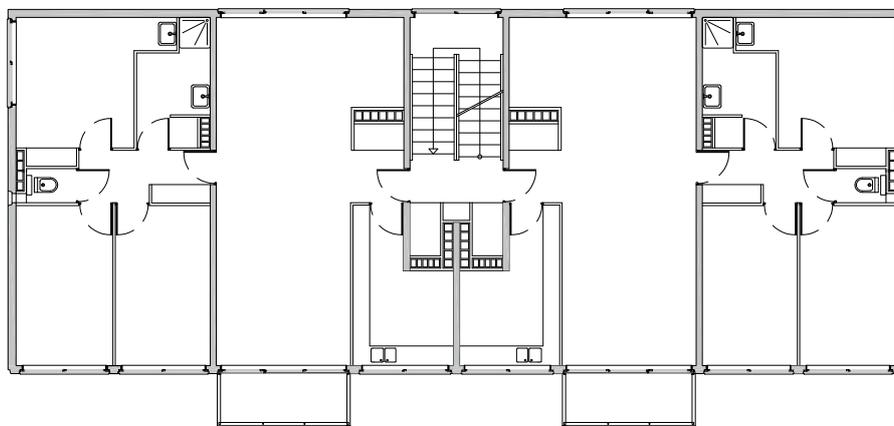
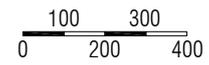
>>> Les halls d'entrée sont équipés d'escaliers élégants, laissant passer la lumière naturelle, et de boîtes aux lettres en bois verni au dessin soigné.



LES PLOTS



>>> Plan du rez-de-chaussée.

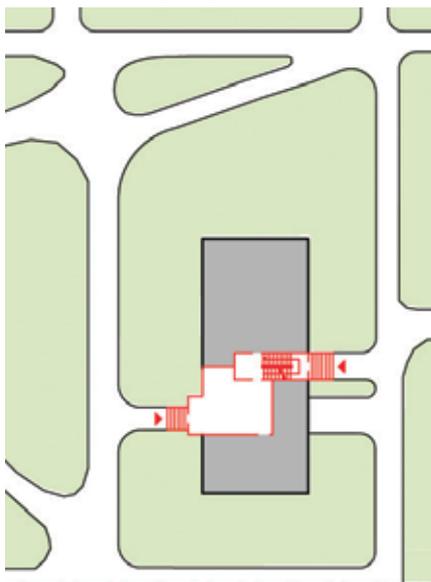


>>> Plan d'un étage courant.

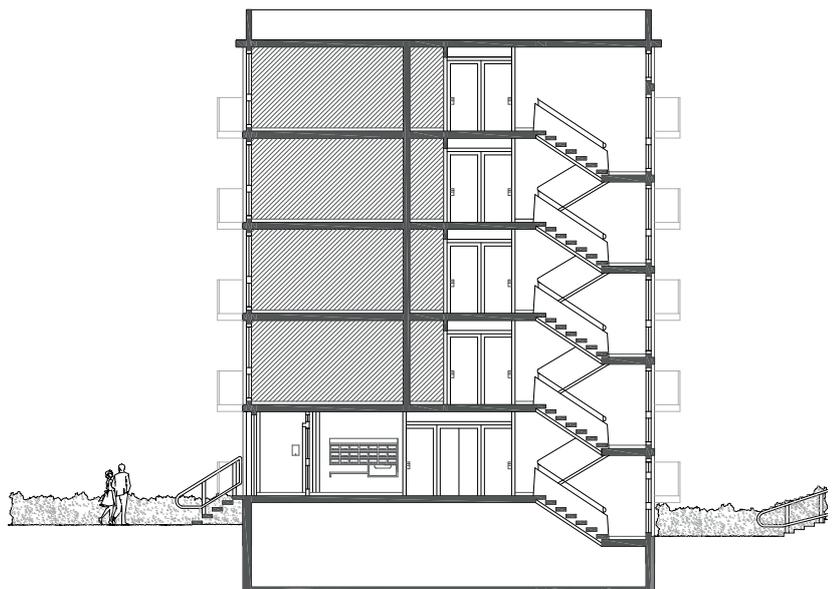
>>> Dans les plots, aucune pièce n'est orientée uniquement au nord, les appartements bénéficient d'un vaste séjour avec double orientation et balcon donnant vers le sud.



>>> Les façades sud des plots laissent apparaître les balcons, qui correspondent aux séjours des appartements.



>>> La disposition des halls traversants et des escaliers, extérieurs et intérieurs, assure la gestion du dénivelé entre les deux façades d'un même bâtiment.

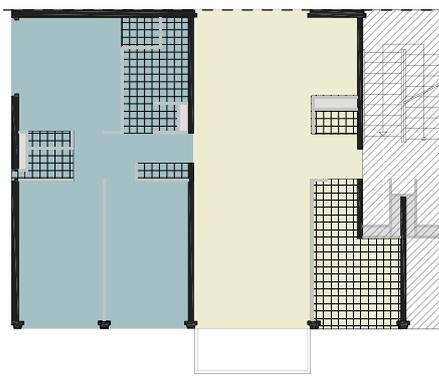


>>> Pour les barres, le choix d'une rupture de niveau unique permet de garder une ligne d'acrotère la plus épurée possible (schéma du bas).

LES LOGEMENTS

Outre un haut niveau d'équipement, Marcel Lods prévoit dans les logements l'application de principes techniques étudiés lors de son voyage aux États-Unis, en 1945 : batterie d'ascenseurs avec appel sélectif permettant de gagner en efficacité, distribution du froid dans les cuisines, installation de moyens de défense incendie sophistiqués... Pour lui, le bâtiment s'apparente aux objets usinés de consommation courante dont l'usage est alors en plein essor : comme le réfrigérateur ou le rasoir électrique bon marché, le bâtiment doit correspondre à l'« application des principes de l'organisation scientifique du travail¹⁶ ». Dès la première version du projet, les plans publiés dans *L'Architecture d'aujourd'hui* (n° 46, février / mars 1953) montrent une forte relation entre la conception du logement et des formes urbaines. Marcel Lods fait référence aux compositions classiques et explique son choix de construire des bâtiments collectifs plutôt que de l'habitat individuel groupé, qui permet d'augmenter la densité du projet et ainsi de loger davantage d'habitants et de réserver une large part du terrain aux espaces paysagers. À l'instar de l'unité d'habitation de Marseille de Le Corbusier, tous les logements bénéficient de vues lointaines, ici sur la vallée de la Seine. Ce rapport étroit au paysage est très présent dans les logements : « la terrasse est un véritable jardin suspendu. Il permet de vivre à l'extérieur dans les mêmes conditions que celui d'une maison individuelle¹⁷. » Le projet initial prévoyait deux types d'appartements : « Babylone, disposant d'une loggia de 15 m², et Sémiramis, doté d'un véritable jardin suspendu de 30 m² dont la hauteur est le double de celle des pièces d'habitation¹⁸ ». Mais cette organisation spectaculaire, dispendieuse, est finalement abandonnée au cours du développement du projet : les normes de surface et de prix imposées par le recours aux prêts Logeco mettent un terme à ces recherches et orientent le projet vers des dispositions plus économiques.

Le « logis ordinaire » est pensé par Lods comme un produit semblable à l'automobile, qui met en cohérence les différentes fonctions pour obtenir le plus efficacement possible un objet satisfaisant aux principaux besoins de l'homme moderne. La conception des logements repose donc sur une analyse de ces fonctions et leur distribution rationnelle dans le logement : « les trois fonctions, repas, séjour, sommeil sont nettement scindées, respectant les exigences de la vie commune et individuelle [...] La solution qui consiste à grouper les sanitaires et les cuisines en vue de la réalisation d'une plomberie rationnelle a été ici rejetée car elle ne permet pas une différenciation des fonctions en plan¹⁹ ». Cette solution, aujourd'hui ordinaire, rompt avec la pratique courante jusqu'aux années 1950. Pour Lods, les espaces ne sont pas mono-fonctionnels : « il en résulte l'obligation de pouvoir transformer à volonté l'affectation de certaines pièces... Solution parfaitement réalisable avec l'emploi de vastes baies ouvertes ou fermées par des cloisons mobiles. On peut, de la sorte, faire largement communiquer ensemble des pièces différentes et ouvrir ou fermer certaines d'entre elles sur des volumes extérieurs, la terrasse en particulier... Pour tout résumer, il faut faire fonctionner la même surface aussi souvent que faire se peut, en vue de missions parfois fort diverses²⁰ ». Ainsi la circulation rejoignant les chambres est intégrée dans le séjour, évitant la nécessité d'un long couloir (disposition courante dans les logements mono-orientés). En revanche, les normes Logeco interdisent l'ouverture de la chambre sur le séjour – mais le système structurel permet cette modification. Si les vastes jardins suspendus du premier projet ne sont plus d'actualité, les appartements offrent néanmoins des prolongements extérieurs qualitatifs : loggias pour les appartements mono-orientés et balcons orientés au sud pour les appartements traversants.



>>> Dans tous les appartements l'organisation sépare nettement les pièces de jour (séjour, cuisine) des pièces de nuit (chambres, salle de bains).

Nuit 
 Jour 
 Pièces de service 



>>> Vue d'un balcon-loggia depuis l'intérieur d'un appartement mono-orienté.

- 16 « Lods Images d'Amérique », in *Annales de l'Institut technique du bâtiment et des travaux publics*, circulaire Série A, n° 11, Paris, 20 décembre 1945, p. 14.
- 17 Kinda Malek Fares, « L'industrialisation du logement en France (1885-1970), de la construction légère et démontable à la construction lourde et architecturale », thèse de doctorat en histoire des techniques et de l'environnement, mars 2012, CNAM.
- 18 *Idem*. Contrairement aux immeubles-jardins et aux unités d'habitation de Le Corbusier, ce ne sont pas les cellules, mais les loggias qui se déploient sur deux niveaux grâce à une orientation alternée des séjours, reprenant le dispositif *Sémiramis* mis au point par Georges Candilis à Casablanca et développé ici sur des immeubles de vingt étages.
- 19 *L'Architecture d'aujourd'hui*, n° 74, novembre 1957.
- 20 *Idem*.

ÉVALUATION DE LA VALEUR DE L'ŒUVRE

L'ensemble de Marly-le-Roi constitue une synthèse remarquablement équilibrée entre l'innovation constructive et la mise en valeur d'un site naturel exceptionnel. Ces deux aspects concourent à une qualité de vie élevée, reconnue dès l'arrivée des premiers habitants.

Une œuvre remarquable de l'après-guerre

Marcel Lods est un acteur engagé dans les débats sur l'architecture et l'urbanisme ; à la demande de Le Corbusier, il est notamment secrétaire de la section française des Ciam et commissaire du Comité professionnel provisoire du Bâtiment et de la Construction métallique. Ainsi, il développe une pensée et un discours théorique en accompagnement de ses projets, qui en sont l'illustration pratique. Les Grandes Terres témoignent particulièrement bien de l'élan des Trente Glorieuses vers la production massive de logements, à travers des opérations d'échelle urbaine, et de la valeur ajoutée de l'industrialisation des procédés constructifs dans ce processus. Les grandes utopies urbaines d'avant-guerre, dont la mise en œuvre paraît un temps possible, sont confrontées aux réalités économiques et technologiques, au cadre institutionnel et réglementaire, aux habitudes et aux réticences des autorités chargées de la sauvegarde des monuments et des sites. Dans le même temps se mettent en place les règles et la pratique d'un urbanisme concerté permettant de mettre à la charge des opérateurs la réalisation des équipements nécessaires, mais introduisant en retour pour les acteurs privés une liberté d'initiative inédite. L'histoire des Grandes Terres est aussi celle de l'agence Honegger, qui apporte à des protagonistes impétueux un pragmatisme certain et un savoir-faire issu de multiples réalisations de qualité avant-guerre²¹. Le Maroc est le lieu de rencontre et d'expérimentation où se noue cette collaboration ; les Grandes Terres apparaissent ainsi comme l'aboutissement des recherches sur les typologies d'habitat et les systèmes de préfabrication que Georges Candilis et Vladimir Bodiansky, Jean-Jacques Honegger et Robert Crétégnny y ont développées. Dans l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme modernes, aujourd'hui en construction, l'opération des Grandes Terres fait partie des réalisations de grande qualité qui méritent d'être sauvegardées dans leur ensemble.

Entre architecture et paysage

La conception des Grandes Terres traduit une forte prise en compte du territoire et de son histoire, à travers les grands tracés auxquels fait référence Marcel Lods. Il réalise un travail approfondi sur les ouvertures, l'enchaînement des vues et les profondeurs de champs dans ce paysage exceptionnel. Les cadrages d'origine sur les horizons géographiques et historiques de la terrasse de Saint-Germain sont hélas aujourd'hui perdus. Sur cette dimension paysagère, le projet se démarque fortement du principe de la tabula rasa souvent associé au Mouvement moderne et aux grands ensembles.

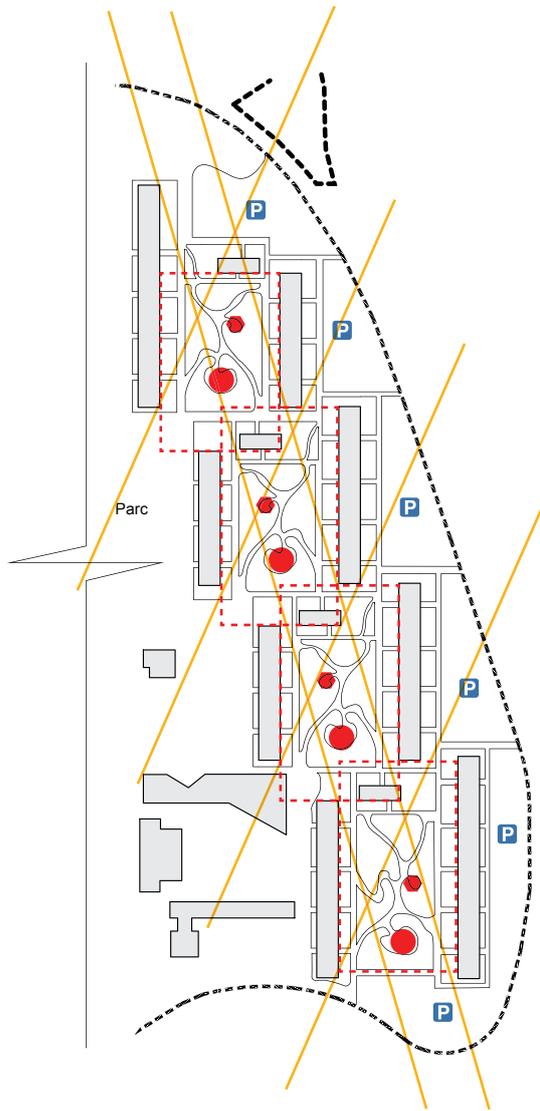
L'ensemble ménage une place importante aux rapports entre le bâti et l'espace ouvert, le construit et le végétal. Les relations entre intérieur et extérieur sont travaillées et l'expression architecturale subtile des bâtiments s'accorde avec les grandes lignes du paysage. Qualité majeure de l'opération, la composition d'ensemble s'appuie sur une implantation des immeubles simple et rationnelle, qui permet néanmoins d'organiser un système de vues sophistiqué entre les différents espaces extérieurs : vues entre les squares, vers le parc central ou encore vers la vallée. La porosité qu'apportent les halls traversants participe à cet agencement savant des points de vue et met les parkings et les squares directement en relation avec le parc. Le travail sur les espaces extérieurs et végétalisés (le parc central et ses allées, l'organisation des masses végétales, l'ensemble des bassins et des plantations) est remarquable par la finesse du dessin et de la mise en œuvre. Ces caractéristiques dans la composition et l'aménagement paysager permettent à la fois de donner une cohérence forte à l'ensemble et de créer une grande variété de parcours extérieurs ; la sobriété de l'expression architecturale participe à la mise en valeur du site.

À l'échelle du logement, la même logique globale de conception à la fois simple, rationnelle et très soignée dans le dessin des détails, permet d'atteindre une grande qualité sur tous les plans : économique, esthétique et d'usage. Les logements sont confortables et bien équipés, distribués de façon efficace et tous dotés de prolongements extérieurs ; ils peuvent par ailleurs facilement évoluer compte tenu de la rareté des murs porteurs à l'intérieur.

21 Voir l'ouvrage de Christian Bischoff, Yvan Delemontey, Franz Graf, Philippe Grandvoinet, *Honegger frères, Architectes et constructeurs, 1930-1969, de la production au patrimoine*, Gollion, In Folio, 2012.



>>> La résidence des Grandes Terres s'implante au cœur d'un site exceptionnel.



>>> Les squares s'articulent avec fluidité grâce au travail sur les liaisons et l'enchaînement des vues. En plan, le décalage entre les bâtiments et le tracé des parcours piétons permettent de traverser l'ensemble de la résidence en conservant des vues ouvertes dans les angles, tout au long du cheminement.





>>> La disposition des bâtiments dégage des vues sur la vallée et crée une continuité visuelle entre les différents squares et le parc central.

2

ÉVOLUTION ET ÉTAT DE L'OPÉRATION

ÉVOLUTION DU CONTEXTE

Situation dans l'armature urbaine, cadre bâti et paysage

Situation économique et sociale

Domanialité, statuts et gestion

Perception et perspectives de projet

LES ESPACES EXTÉRIEURS

Espaces végétalisés : le parc et les squares

Voirie et stationnement : le centre commercial

Séquences d'accès aux logements et distributions internes

L'ENVELOPPE

Panneaux de façades, fenêtres et fermetures

Prolongements extérieurs des logements

LES LOGEMENTS

Qualités spatiales et possibilités d'évolution

ÉVOLUTION DU CONTEXTE

Situation dans l'armature urbaine, cadre bâti et paysage

À l'origine, la résidence faisait figure d'urbanisation isolée dans un environnement semi-rural, elle devait donc pourvoir aux besoins quotidiens des habitants. Depuis, la commune est devenue une ville et a pris en charge la construction d'équipements n'ayant pu être réalisés au sein de l'opération. Ceci illustre à la fois les limites du principe d'« unité de voisinage » conçue à cette échelle comme une entité autonome, et la réussite de ce cas particulier, le quartier s'étant progressivement intégré à la ville alentour.

L'école primaire et maternelle Saint-Exupéry a été rénovée et agrandie en 1994-1995. L'école maternelle Ramon et son gymnase, ouverts en 1960, ont été rénovés. Le collège a été remplacé par un établissement plus important à proximité de la mairie et la piscine Franck-Esposito et le centre culturel Jean-Vilar ont été réalisés sur d'anciennes propriétés arborées proches de la gare, centre de gravité de la ville. L'ancien collège, vendu à un opérateur privé en 2004, a été démolit et une maison de retraite médicalisée a été construite sur cette emprise. Son implantation cherche à faire oublier la disposition rationaliste des anciens bâtiments. La ville a par ailleurs développé des équipements de loisirs pour la petite enfance, de l'autre côté de l'avenue de l'Amiral-Lemonnier, à destination de tous les ensembles d'habitations alentours. Enfin, des travaux de mise à niveau ont été réalisés sur le bâtiment de la chaufferie (1974 et 1999), le système primaire de chauffage et les sous-stations (2001 et 2002), et des aménagements effectués pour la collecte sélective des déchets ménagers (2005).

La résidence est aujourd'hui bien desservie par les transports en commun : les connexions ferroviaires, insuffisantes à l'origine, ont été améliorées (fréquence de 8 à 15 minutes, trajet de 40 minutes pour rejoindre Paris). Trois lignes de bus *Transdev* relient la résidence à la gare de Marly-le-Roi, au Vésinet, à Versailles et à Saint-Germain-en-Laye. Pour la commune de Marly-le-Roi, qui compte 2 500 habitants au sortir de la guerre, cet afflux de population représente un bouleversement : après l'arrivée des 6 000 habitants des Grandes Terres, la population atteindra au début des années 1960 le seuil de 10 000 habitants. Comme l'avait prévu la Commission chargée d'instruire la demande de dérogation au Plan d'aménagement de la région parisienne, l'urbanisation ne s'est pas arrêtée aux limites

des Grandes Terres et un important secteur d'habitat collectif, structuré en résidences autonomes, s'est développé à sa périphérie. Toutefois, la situation en éperon a préservé l'ouverture de l'ensemble sur le grand paysage. Avec les opérations limitrophes comme le quartier de Montval (2), également réalisé par le promoteur André Manéra et le quartier du Verger (3), la population de ce secteur de logement collectif représente les deux tiers de la population communale (17 500 habitants aujourd'hui). L'opération qui au sortir de la guerre faisait figure d'expérience pionnière est de ce fait banalisée.

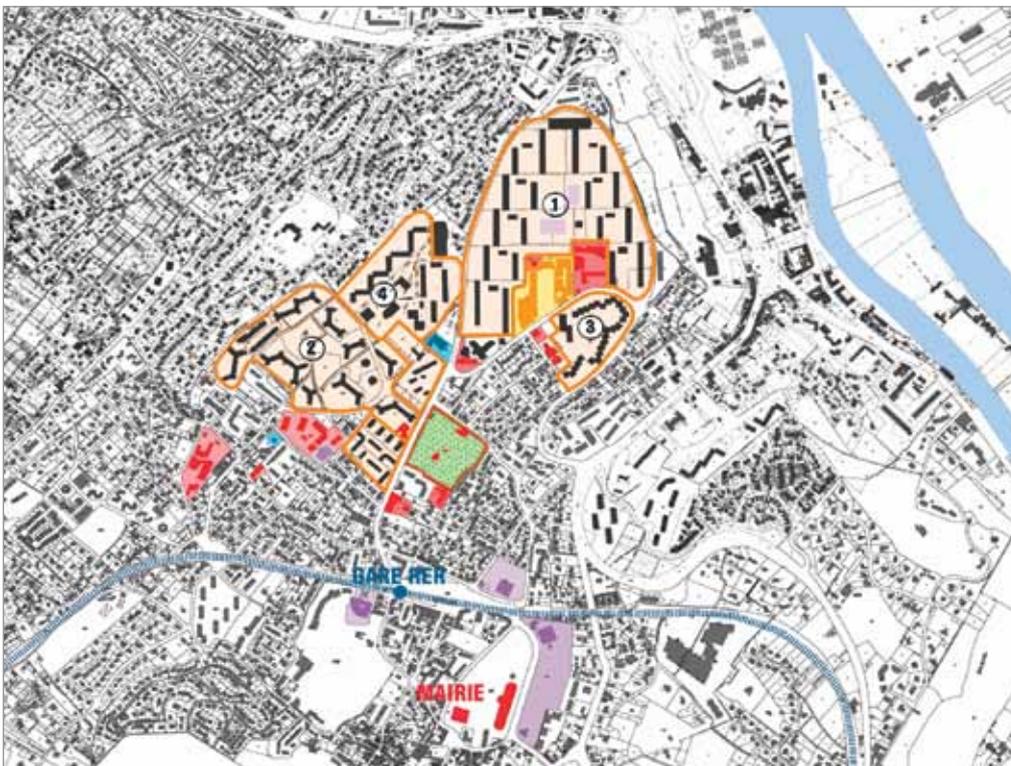
Situation économique et sociale

L'opération est, à l'origine, destinée à une population d'employés et d'ouvriers travaillant dans les entreprises de la vallée de la Seine. Les logements furent finalement vendus à une clientèle variée, trouvant difficilement à se loger dans le parc de logement ancien et séduite par le confort des logements et le nouveau mode de vie proposé. De nombreux habitants d'origine sont toujours présents et très attachés à leur résidence ; cette partie de la population est constituée de personnes assez âgées et l'occupation des appartements est peu dense. L'évolution des familles et le renouvellement des générations a, par ailleurs, amené des changements importants. Selon l'USGT, la population des nouveaux arrivants comprend beaucoup d'actifs ainsi que des familles monoparentales.

La qualité paysagère et la proximité des services attirent les acquéreurs comme les locataires et ces appartements sont recherchés sur le marché immobilier. Pour la plupart, les logements sont occupés comme à l'origine par leur propriétaire, toutefois certains appartements sont aujourd'hui en location, notamment dans les immeubles donnant sur les parkings (rachetés par des investisseurs ou appartenant à leur propriétaire d'origine). En outre, la ville possède vingt logements de fonction proches du groupe scolaire. Malgré l'homogénéité de l'opération, les immeubles sont diversement recherchés. Les plus prisés sont les appartements traversants dans les plots ainsi que les appartements donnant directement sur le parc central et les moins appréciés, ceux donnant sur les parkings. Les squares les plus proches de l'avenue de l'Amiral-Lemonnier, qui n'ouvrent pas directement sur le parc central, sont également moins recherchés. Toutefois, ces distinctions qui ne recouvrent pas des unités de gestion distinctes n'ont pas conduit à des dissensions majeures dans les choix de gestion²².



>>> Le grand paysage est toujours aussi présent et fort aux Grandes Terres: les vues lointaines sur la vallée de la Seine sont préservées. Elles compensent la vue proche sur les parkings, pour les logements orientés vers l'extérieur de l'opération.



1 résidence des Grandes Terres
2 quartier de Montval

3 quartier du Verger
4 quartier des Vignes-Benettes, situé sur la commune du Pecq

Domanialité, statuts et gestion

Malgré des évolutions dues aux changements du cadre législatif²³, l'organisation d'origine perdure dans son ensemble. Conçus à l'échelle de l'ensemble du site, les travaux sont décidés et payés séparément, par chacune des copropriétés. Un équilibre dynamique, mais fragile, s'établit entre le pouvoir décisionnaire des neuf syndicats et le pouvoir de l'USGT (compétence technique), ainsi que l'outil de communication que constitue le bulletin des Grandes Terres.

À l'origine, soixante personnes assuraient les travaux quotidiens²⁴ et chaque square avait un gardien. Aujourd'hui cette fonction est assurée par trois gardiens pour l'ensemble du domaine. L'USGT emploie également vingt agents pour l'entretien, la sécurité et le ramassage des ordures. Autrefois assuré par le personnel de l'USGT, l'entretien des espaces verts est aujourd'hui confié à une société privée, désignée sur appel d'offre renouvelé périodiquement. Les contraintes budgétaires ont amené à simplifier le dessin des espaces verts, notamment à supprimer les massifs floraux dont le dessin formait une savante composition avec les courbes des bassins. L'entretien et la gestion de la chaufferie sont également confiés à un opérateur extérieur. La résidence ne connaît pas de problème de sécurité ; ceci est sans doute dû à la structure de copropriété, à la composition sociologique, mais également à la présence des bureaux et du personnel de l'USGT au cœur même de l'opération.

Perception et perspectives de projet

RÉCEPTION DU PROJET

La propagande autour du premier projet pour en permettre la réalisation, la publicité pour en assurer la réussite commerciale et la communication dans la presse professionnelle assurent à cette réalisation une place notable dans la pensée architecturale et urbanistique de l'époque, et dans l'histoire de l'urbanisme. Le premier prix de l'Oscar du Logeco, attribué en 1955, lui confère le statut de réalisation exemplaire dans les milieux de l'économie du bâtiment comme auprès du grand public. Il faut également noter la dimension humaine de cette opération, la forte identification des premiers habitants à cet ensemble et à son caractère pionnier. L'adhésion au mode de vie défini par le programme de « l'unité de voisinage », se traduit dans le mode de gestion participatif et innovant mis au point, et la présence de Marcel Lods comme habitant des Grandes Terres jusqu'à sa mort a contribué à construire une image du projet qui dépasse la simple matérialité de l'opération. Les articles parus au lendemain de la construction décrivent la force et la beauté du site, montrent

la satisfaction des habitants et vantent la grande faculté d'adaptation qu'offre le plan des logements. En janvier 1964, la revue *Plaisir de France* décrit l'opération comme une leçon d'union dans un grand parc et la description est bien loin du quotidien des classes ouvrières : « La journée de "madame D...", "une jeune femme aisée" commence par une partie de tennis puis s'anime de courses pour la maison au centre commercial, de rencontres entre amis et le soir, une fois par semaine, elle retrouve son mari à Paris pour une sortie théâtre ou pour un dîner... Chacun ayant sa voiture, le retour se fait à minuit en vingt-cinq minutes ». On y apprend que l'administration du domaine des Grandes Terres est assurée par un directeur à plein temps sous l'égide d'un conseil de gestion de dix-huit membres, élus par les copropriétaires. L'opération, conçue comme une unité de voisinage, est un succès : « Depuis 1959, la cité est pleine. Les quelques habitants interrogés, jeunes ménages pour la plupart, se déclarent satisfaits de leur nouvelle existence, hors de la grande ville, en pleine nature, là où règne le silence²⁵ ». La forte identification des habitants à leur lieu de résidence se lit toujours dans le bulletin d'information publié par l'USGT, comme dans les documents réalisés à l'occasion de la commémoration du cinquantenaire des Grandes Terres. Le nom de Marcel Lods reste très présent dans la mémoire des habitants et il est rappelé par des inscriptions en divers points de l'opération.

Le label Patrimoine du xx^e siècle a été attribué à la résidence des Grandes Terres en 2008. Le maire de Marly-le-Roi a explicitement fait référence à ce label pour demander une grande prudence face au potentiel projet de densification. Dans le PLU de Marly-le-Roi est inscrite une servitude liée aux monuments historiques : les abords du château de Monte-Cristo, qui couvrent pratiquement l'ensemble de la résidence. Le PLU protège de manière stricte le parc, mais non l'architecture, et si les règles de densité et de hauteur figeaient jusqu'ici le bâti dans son état actuel, les évolutions récentes des règles d'urbanisme au niveau national mettent en cause cette situation²⁶. Le parc central et les squares sont classés en espace vert intérieur protégé (EIVP) : « leur superficie et la qualité de leurs plantations doivent être respectés. Le nombre d'arbres ne doit pas être réduit. En revanche, les propriétaires ont toute liberté pour changer l'implantation des parterres ; ils ont le droit de couper les arbres à condition d'en replanter au moins autant ». Sur le plan juridique, les modes de décisions dans les copropriétés requièrent non seulement un large assentiment des habitants de chaque square, mais également de l'ensemble des squares du fait des servitudes réciproques qui les lient ; ces règles préviennent toute évolution brutale.



>>> Les propriétaires ont utilisé «le soubassement d'une large baie en y inscrivant une bibliothèque en acajou avec tiroirs et bureau à abattant, prolongée à droite par une série de rayons. Rideaux en cretonne imprimée avec bandeau lambrequin.» Extrait de la revue *Plaisir de France*.



>>> «Le coin repas est isolé de l'entrée par une cloison coulissante Manifold.» Extrait de la revue *Plaisir de France*.



>>> «La baignade, au mois de juin, dans une des piscines peu profondes, où s'ébattent les moins de dix ans» Extrait de la revue *Plaisir de France*.



>>> Couverture de la revue *Plaisir de France*, janvier 1964.

- 23 Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- 24 *Plaisir de France*, n° 333, janvier 1964 : gardiens, jardiniers, concierges, peintres...
- 25 Roger Baschet, « Vie nouvelle dans les grands ensembles », in *Plaisir de France*, *op.cit.*
- 26 Notamment l'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement prévoit des possibilités de déroger aux règles de densité, de gabarit ou de hauteur des bâtiments pour la création de logements.



>>> Carte postale de Marly-le-Roi montrant les Grandes Terres.

LES GRANDES TERRES

Marly-le-Roi (78)

Parc Central des Grandes Terres





Opération-support 13



ENVIRONNEMENT URBAIN

enclave de 22ha au nord de MARLY LE ROI, sur un plateau dominant la vallée de la Seine

desserte transports : réseau d'autobus desservant les gares SNCF et RER

sur le même îlot : 1 école élémentaire, 2 écoles maternelles, 2 gymnases, 1 centre commercial de 50 magasins, une poste, une banque, une église, 11 aires de jeux, 8 terrains de sport, 1 terrain de boules...

500 places de stationnement aérien, un garage privé de 350 places et 400 places pour le centre commercial

IDENTITE

Années de construction : 1961
 Nombre de bâtiments : 27
 Nombre de niveaux : C+R+4
 Nombre de cages d'escalier : 78
 Nombre de logements : 1470
 Types de logements : T3 : 579 (53 m²)
 T4 : 654 (66 m²)
 T5 : 237 (77 m²)

SHON : 117 000 m²
 Statut : 75% propriétaires occupants
 25% locataires

GESTION - POPULATION

À l'origine conçu comme un habitat de type LOGECO, les premiers habitants sont des propriétaires de conditions modestes suivis par des ménages plus fortunés (cadres notamment).

Appartements de dimensions et de confort inappropriés aujourd'hui.

Population jeune et active (83%), 40% sont diplômés du supérieur, 60% sont cadres. Peu de retraités (7%). Peu de chômeurs (5%).





LES GRANDES TERRES

Marly-le-Roi (78)

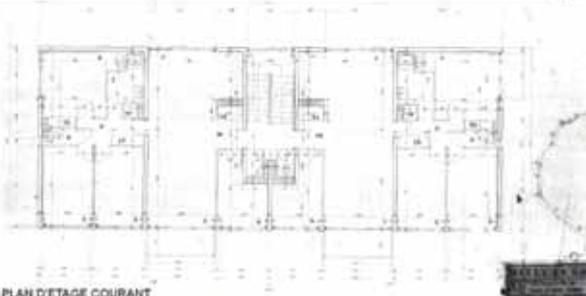
Parc Central des Grandes Terres





Opération-support 13





PLAN D'ÉTAGE COURANT

AXES DE REFLEXION

culturel :
 oeuvre de LODS, labellisée patrimoine du XXe siècle.
 à respecter : logique fonctionnaliste des bâtiments; les 2 types de logement; l'ampleur de l'opération; l'espace central libre, le parc; les 9 squares et les principes de la charte d'Athènes (ensoleillement, air, espace, lumière)

économique :
 logique industrielle et façades non esthétisantes
 densification envisageable dans la logique du plan masse

social
 diversification typologique visant le logement social.

environnemental :
 objectif B1RC neuf (voire BEPOS si conjoncture favorable)
 logique d'écoquartier
 développer l'option paysagère du projet d'origine en respectant les principes de : perméabilisation des sols, plantations phytosanitaires, rétention des eaux de pluie sur le site...

ENVELOPPE - THERMIQUE

zone climatique : H1

Structure:
 La logique de construction est fonctionnaliste: ossature en béton préfabriqué, panneaux de façades-sandwich non porteurs, planchers-dalles avec chauffage et installation électrique incorporés

Isolation :
 aucune

EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage / ECS:
 énergie : gaz naturel
 production : chaufferie centralisée et sous-stations
 émetteurs : panneaux rayonnant
 2/3 plafond - 1/3 plancher

Ventilation : naturelle

Ascenseur : aucun



>>> Fiche de présentation du site de Marly-le-Roi dans le cadre de l'appel à projet du PUCA.

ÉVOLUTIONS URBAINES POTENTIELLES

En 2012, l'USGT a proposé le site des Grandes Terres comme « opération support » dans le cadre du second appel à projets « requalification à haute performance énergétique de l'habitat » (REHA 2) lancé par le Plan Urbanisme Construction architecture (PUCA). Dans la continuité de la première consultation REHA, ce programme promeut « la requalification de bâtiments de logements dans les secteurs public et privé et [encourage] l'innovation industrielle²⁷ », avec comme enjeu central la très haute performance énergétique. Ce programme appelle à envisager des alternatives aux projets de réhabilitation thermique stricte ou à la démolition-reconstruction sur des sites identifiés (les « opérations support »). Les projets lauréats ont ensuite vocation à faire l'objet de réalisations expérimentales, sur le site de l'opération support ou ailleurs, et donnent accès au prêt à l'amélioration de l'habitat (PAM) de la CDC. Le programme visant la recherche de propositions transposables sur d'autres opérations de nature similaire, les concepteurs doivent s'associer avec des partenaires industriels, ce qui induit la notion de produit et de marché. Les questions qualitatives et patrimoniales ne sont pas au cœur du programme, mais elles font partie des enjeux identifiés dans la présentation des différents sites par le PUCA (en l'occurrence aux Grandes Terres : label patrimoine du xx^e siècle, importance du parc central et des espaces extérieurs végétalisés en général, industrialisation de la construction des bâtiments, etc.).

À l'issue de l'appel à projets REHA 2, aucune des propositions formulées pour transformer les Grandes Terres n'a été retenue par le jury ; le site ne fera donc pas l'objet d'une réalisation expérimentale. Plusieurs problématiques se dégagent toutefois de l'ensemble des réflexions initiées à cette occasion, qui pourraient présager d'évolutions futures du site. Comme dans de nombreuses copropriétés, aux Grandes Terres les charges atteignent des sommes élevées (60 €/m²/an, soit 265 €/mois pour l'équivalent en surface d'un 2 pièces actuel et 330 €/mois pour un 3 pièces). Le chauffage urbain, l'entretien du parc et des aménagements pèsent fortement dans ce coût. 10 % de ces charges environ couvrent les dépenses communes comme l'entretien du parc ; le reste revient aux différentes copropriétés. L'amélioration énergétique des logements ou la densification (en répartissant les charges sur une population plus importante) pourraient permettre de réduire ce niveau de charges. Surélever, épaissir

ou prolonger les bâtiments peut permettre de définir une nouvelle enveloppe énergétiquement performante, tout en créant des surfaces supplémentaires pour les logements et en améliorant la compacité du bâti. Plus largement, la densification de secteurs déjà urbanisés situés en proche banlieue s'inscrit parfaitement dans les objectifs des lois Grenelle, en favorisant un urbanisme économe en ressources (foncières, énergétiques). Les qualités des Grandes Terres en font une résidence recherchée, ce qui, dans un contexte de pénurie foncière encourage les projets de densification. Mais densifier reste une opération délicate, puisque le site, son rapport au grand paysage et la place faite à la nature dans l'opération constituent des éléments fondamentaux de l'attractivité de l'ensemble. Aux problématiques énergétiques s'ajoutent les questions d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Pour une partie de la population vieillissante, l'accès aux étages supérieurs est difficile et l'installation d'ascenseurs est envisagée. L'ouverture directe des appartements sur la cage d'escalier et la présence de boiseries sur les paliers sont considérées comme des facteurs de risque incendie. Une réorganisation lourde des liaisons verticales, qui impliquerait un épaississement des bâtiments, est donc envisagée, bien que depuis soixante ans cette disposition n'ait jamais posé de problème de sécurité. Enfin, le stationnement est structurellement insuffisant depuis la création des Grandes Terres (0,4 places par logement) et l'organisation de parcs souterrains au pied des immeubles est évoquée pour résorber ce déficit et satisfaire aux nouveaux besoins.

27 Consultation de soutien à l'innovation en vue d'expérimentations, REHA deuxième session, PUCA, 2012.

DIFFICULTÉS ET LIMITES DES PROJETS D'ÉVOLUTIONS

Dans le cadre d'un projet de densification, les recettes attendues en termes de charge foncière, combinées avec l'allongement de la durée des prêts (qui permet d'amortir sur 35 ans les investissements, et par conséquent d'en augmenter le montant), constitueraient un moyen de financer des travaux importants et de satisfaire aux normes actuellement imposées pour la construction de logements neufs. Néanmoins, cette évaluation ne prend pas en compte les qualités de l'opération qui pourraient être mises à mal ou perdues, ce qui diminuerait d'autant l'attrait du site et des logements :

- les dommages infligés au parc, aux plantations et aux aménagements par les installations de chantier et les constructions nouvelles
- la disparition d'un rapport harmonieux entre les masses bâties et espaces extérieurs avec une perte d'ensoleillement et de vues dans les appartements
- la perte des vues biaisées entre les squares et vers la vallée et le parc, qui constituent une qualité majeure de l'opération
- une altération de l'expression architecturale dont les grandes horizontales et la simplicité géométrique sont en accord avec les grandes lignes du paysage
- la perte de la porosité apportée par les halls traversants qui mettent les parkings et les squares directement en relation avec le parc
- le coût des équipements publics et des infrastructures liés à cette densification
- sur le plan technique, l'optimisation des sections, calculées aux limites des sollicitations acceptée à l'époque, laisse peu de marge pour une augmentation des contraintes et une extension conséquente nécessite la mise en place de porteurs complémentaires qui apparaîtraient sans doute de manière disgracieuse en façade.

Évaluer les conséquences de ce type de projets reste complexe et demanderait des modélisations ou des simulations poussées. La réhabilitation des Grandes Terres constitue un cas d'école qui appelle des études alternatives et un processus d'évaluation prenant en compte tous les critères. Sur la base de ces problématiques, une proposition alternative a été développée par Géraud Kerhuel à l'Ensa de Versailles²⁸. Cette proposition recherche un équilibre entre la création de charge foncière complémentaire, à même de financer les travaux d'adaptation, et une intervention disproportionnée sur l'ensemble, de nature à dégrader les qualités de l'existant. Cette option permettrait de diversifier les typologies en créant des appartements familiaux en duplex. Pour un meilleur confort d'usage, un ascenseur de petit gabarit (non adapté aux normes d'accessibilité) pourrait être installé dans l'espace du local vide-ordures, les panneaux de façade remplacés par des panneaux plus performants thermiquement et les éléments de structure en façade, isolés par un traitement mince. Une densification périphérique de chaque square pourrait être envisagée, en construisant un bâtiment plot et des maisonnettes en bande (conservation des vues vers la vallée), en réalisant des parkings couverts pour les logements et en aménageant des jardinets privés et un jardin planté au pied des immeubles, en lieu et place du parking aérien existant. Ce projet envisage par ailleurs la restructuration du centre commercial et l'amélioration des accès au parc depuis l'avenue de l'Amiral-Lemonnier, ainsi que la réorganisation de la structure foncière dans le cadre d'un aménagement concerté. Ces premiers pas vers une transformation des Grandes Terres révèlent la complexité et l'envergure d'une telle opération, et la mairie aborde le projet avec prudence. Les réserves avancées par le maire portent principalement sur « le caractère exceptionnel des Grandes Terres du point de vue architectural et urbanistique²⁹ ».

28 *Projet de fin d'études : Une approche raisonnée sur l'intervention du patrimoine du xx^e siècle : étude du grand ensemble des Grandes Terres à Marly-le-Roi*, 2013.

29 Propos issus du blog de Jean-Claude Merle, conseiller municipal de Marly-le-Roi (réunion du conseil municipal du 26 mars 2012).



>>> Comparaison entre la densification envisagée par l'USGT (surélévation de plusieurs niveaux et épaississement des façades) et l'hypothèse de travail de Géraud Kerhuel, qui propose une surélévation modérée (un seul étage, en attique et en retrait, ne modifiant pas les gabarits) et une densification périphérique de la résidence afin de mieux respecter l'existant.



>>> Les projets d'évolution des Grandes Terres soulèvent la question de l'équilibre entre masses bâties et végétales, qui pourrait être remis en cause dans l'hypothèse d'une densification.

LES ESPACES EXTÉRIEURS

Espaces végétalisés : le parc et les squares

La conception d'origine a permis de préserver les parcs et les squares des empiétements trop fréquents de l'automobile. L'usage de la voie de livraison / pompiers est parfaitement contrôlé par le personnel de l'USGT. Avec les années, les plantations se sont développées et le rapport entre masses végétales et masses bâties s'est inversé ; ainsi, sauf depuis les parkings en périphérie, il est presque impossible de voir un bâtiment dans son ensemble. La porosité des halls d'entrée traversants et l'ouverture des angles des squares, qui permettent

de maintenir une continuité visuelle de l'espace végétal, et les haies qui servent à organiser les espaces d'accès, à protéger les aires de jeu ou à dissimuler certains organes techniques ont été conservées dans l'ensemble. En revanche, les massifs floraux associés aux bassins ont disparu au bénéfice de compositions florales plus classiques. Certains squares ont conservé les dispositifs de haie encadrant les aires de jeux ; pour d'autres cette haie a été remplacée par une clôture grillagée. Les allées formées de dalles de béton ont été recouvertes d'un tapis d'asphalte, mais les joints reparaissent sous ce revêtement. Tous les bassins ont été conservés et sont maintenus en eau à la période estivale, malgré les réticences dues aux problématiques d'entretien ou à des préoccupations sécuritaires. Ponctuellement, on note quelques appropriations privées devant un balcon mais cela reste un phénomène isolé ; seuls quelques rares cas d'appropriation de l'espace du parc sont visibles au pied des balcons, et certains habitants déplorent les séances estivales de barbecues par des gens extérieurs.



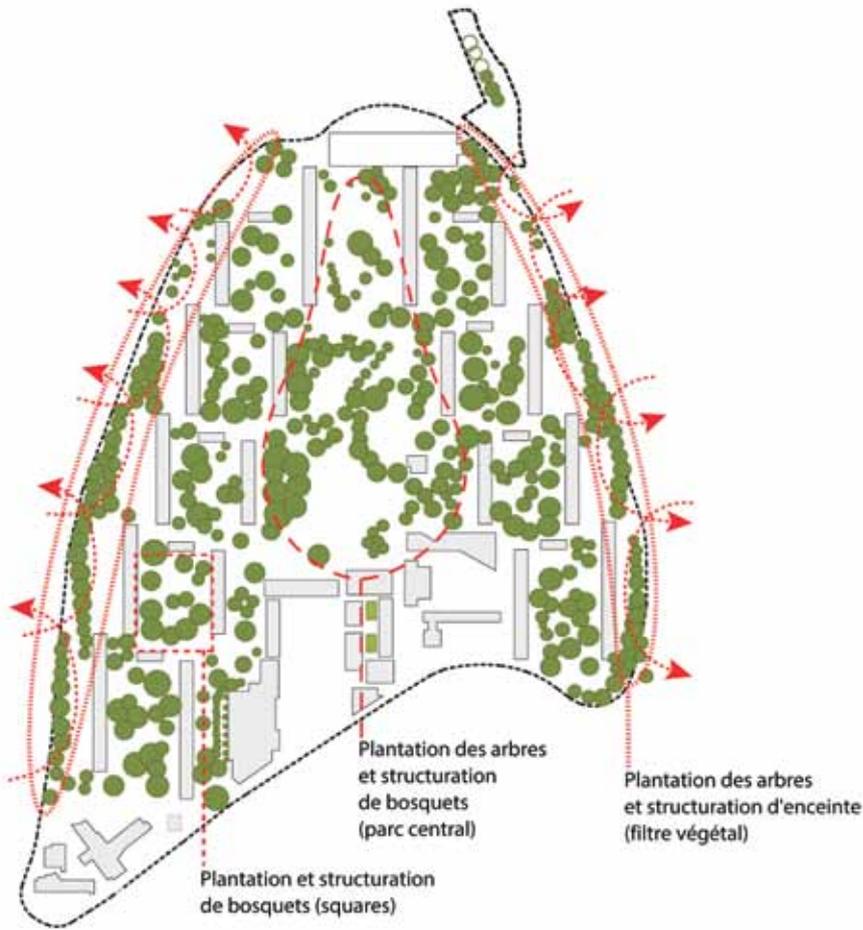
>>> Dans le square des Sablons, les plantations autour du bassin ont aujourd'hui disparu.

>>> À l'origine, le dessin soigné des bassins était complété par celui des plantations qui l'entourent. Contrairement aux pratiques actuelles, cette conception globale du projet inclut la végétation comme les bâtiments et les ouvrages. Elle apporte une cohérence d'ensemble et permet de concrétiser le système sophistiqué voulu par Marcel Lods, de relations et d'articulations des squares entre eux.



>>> Les vues aériennes à la livraison et aujourd'hui mettent en évidence le changement radical de proportions entre bâti et végétal.

>>> État actuel des plantations.



Thuja plicata (Thuja)



Ligustrum ovalifolium



Lonicera nitida

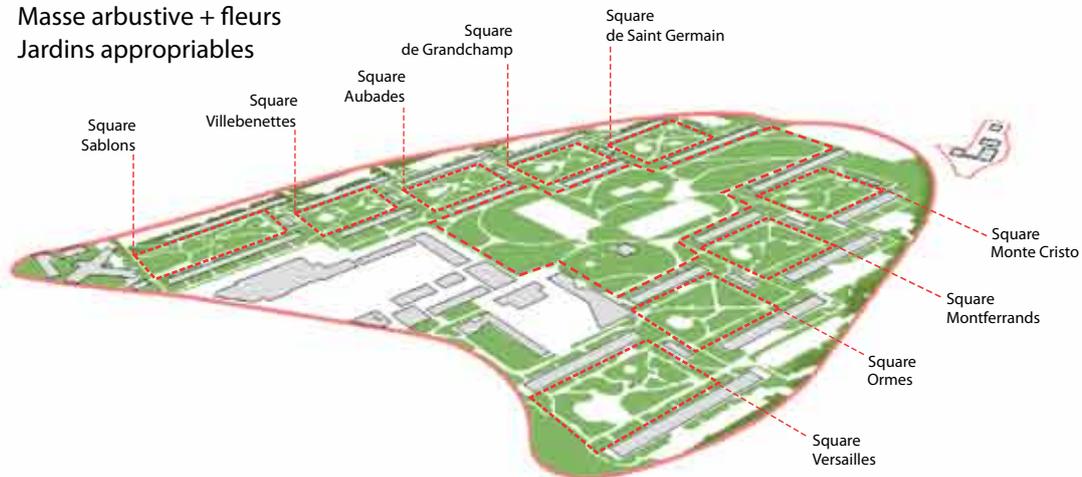
ESPACES EXTÉRIEURS / PUBLICS

Système de squares + parc

Sols fertiles

Masse arbustive + fleurs

Jardins appropriables





Laurier



Photinia



Buxus



Berberis



Cornus stolonifera



Forsythia



Viburnum rhytidophyllum



Robes sanguineum
(groseiller à fleurs)



Prunus laurocerasus



Choisya ternata
(oranger du Mexique)



Viburnum tinus
(Laurier tin)



Cotoneaster lacteus



Chamaecyparis lawsoniana
(Faux cyprès)



Robinia pseudoacacia



Pinus nigra



Pinus wallichiana



Cupressus arizonica
(cyprès)



Prunus laurocerasus



Picea abies (Epicea)



Pawlonia tomentosa

Voirie et stationnement : le centre commercial

L'évolution des modes de distribution et l'indépendance institutionnelle du centre commercial, qui appartient désormais à une société foncière basée dans le sud de la France, ont eu raison du séduisant équilibre initial entre services, commerces et loisirs. La transformation du centre commercial en 1995 a vu la disparition de l'aménagement paysager du patio. Seul un bouquet d'arbres et une terrasse sont demeurés, devant la brasserie, en lieu et place de la presque île circulaire qui permettait, sous les parasols, de contempler le bassin serpentant et la sculpture d'André Bloc. L'imaginaire hédoniste basé sur les loisirs et le plaisir de vivre a ainsi disparu, au bénéfice d'un idéal de consommation plus contemporain. Le changement d'échelle concerne les commerces comme les équipements : l'élargissement de la zone de chalandise et de son corollaire, l'offre de stationnements, a conditionné la survie du supermarché des Grandes Terres qui est aujourd'hui, pour sa taille, l'un des plus performants de la région parisienne.

Il permet ainsi le maintien de commerces de détail et de moyennes surfaces, malgré les dégradations induites sur le plan architectural et paysager : l'ouverture du patio sur l'avenue de l'Amiral-Lemonnier, la transformation de l'espace central en parking et l'arrivée de l'enseigne Carrefour ont rendu l'ensemble banal. La voie de service, qui dessert les boutiques à l'arrière, est délimitée par une clôture grillagée installée à l'époque pour empêcher les clients du bowling de traverser le parc en moto. Elle est restée en place et depuis, l'installation de containers à ordures a encore accentué en ce lieu l'impression d'un univers d'arrière-cour, bien éloigné de ce que proposait le projet initial et qui met mal à profit les qualités du site. Le centre commercial est sans doute un des lieux qui pourraient évoluer sans inconvénient vers un bâti plus dense et une organisation profitant davantage de la contiguïté du parc. Une telle évolution nécessiterait une concertation et une négociation tripartite entre la ville, la résidence et le centre commercial.



>>> Dispositions d'origine du centre commercial, organisé autour d'un patio central végétalisé.





>>> Aménagements d'origine et état actuel :
le patio a été transformé pour accueillir des stationnements
et les auvents devant les boutiques, remplacés.

Séquences d'accès aux logements et distributions internes

L'organisation du domaine prévoit deux types de parcours complémentaires qui lui donnent sa richesse : d'une part, un réseau de chemins sinueux qui sillonnent en diagonale le parc et les squares ; et d'autre part, des parcours plus fonctionnels, constitués d'allées rectilignes à distance des bâtiments, sur lesquelles se connectent les allées transversales d'accès aux escaliers. Ces allées traversent les bâtiments et relient ainsi le parking, le square et le parc. Les lignes de force horizontales formées par les bâtiments constituent une référence, essentielle pour Marcel Lods, aux grandes compositions classiques. C'est pourquoi il se refusait à introduire de trop nombreuses ruptures de niveau, qui auraient permis un accès à niveau pour chaque entrée. Malgré un terrassement judicieux

des espaces extérieurs, un dénivelé important subsiste aux extrémités des immeubles nord-sud, et certains escaliers qui mènent aux halls ont été doublés par une rampe raide et difficile à intégrer. Ce rapport du bâti à la pente du terrain rendrait complexe et onéreuse l'adaptation complète aux normes d'accessibilité, mais des améliorations pourraient être apportées. Un autre problème évoqué est l'inconfort des parcours extérieurs, parfois important en cas de pluie. Marcel Lods avait prévu un réseau de galeries métalliques légères accompagnant les principaux parcours, mais qui n'a pas été réalisé. Cette solution reste toujours possible, et simple à mettre en œuvre.



>>> Les façades des logements affirment des horizontales fortes, tour à tour soulignées ou adoucies par le tracé des cheminements piétons – rectilignes le long des façades et sinueux à travers les parcs.



>>> Le choix d'implanter de longues barres d'immeubles sur ce terrain au dénivelé prononcé permet d'animer les façades et les entrées des logements par l'intermédiaire des escaliers, qui doivent franchir des hauteurs variables selon l'endroit.

La transparence visuelle et fonctionnelle des halls constitue une autre qualité importante de l'opération. La faible hauteur des bâtiments ne permettant plus la réalisation des pilotis prévus dans la première version du projet, Marcel Lods trouve ainsi le moyen d'assurer malgré tout la continuité de l'espace végétal, dans les parcours comme dans les vues. Dans les halls, seul le changement des fenêtres a modifié le rapport à l'extérieur par l'épaississement des montants, le remplacement du verre martelé en allège par du verre translucide, et la modification de la géométrie. Les escaliers, préfabriqués, sont soigneusement moulés suivant une géométrie qui en allège la forme : la main courante, simple tube débillardé, se déploie avec légèreté sur un socle biseauté ; les marches, elles-mêmes biseautées, sont recouvertes d'un granito qui n'a pas vieilli ; l'absence de contremarche favorise la luminosité et les vues vers le parc.

Dans les bâtiments nord-sud, malgré une relative exigüité, l'impression d'espace et de luminosité domine et le contraste entre les murs et le sol, en granito blanc, et les boiseries en chêne verni donne à cet espace un aspect très soigné. Dans les bâtiments est-ouest, l'espace est plus généreux et c'est une véritable pièce qui ouvre au sud sur le magnifique paysage des squares. Une étagère soigneusement dessinée et des plantes entretenues par les habitants agrémentent cet espace. L'installation des digicodes a limité les possibilités de traverser les bâtiments ; elle a permis par ailleurs d'assurer une sécurité satisfaisante malgré l'ouverture totale de l'espace du parc. La qualité des halls se retrouve sur les paliers des étages ; cette qualité et l'état de conservation remarquable des éléments de décor justifie leur préservation – seul, le dessin des baies vitrées pourrait être affiné en cas de changements.

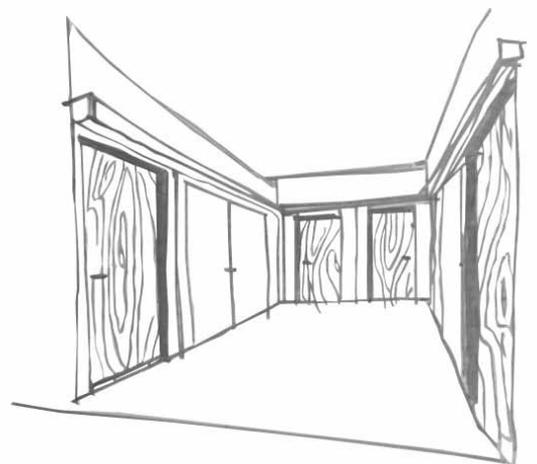


>>> Malgré les modifications apportées, notamment aux menuiseries, les circulations verticales ont conservé certaines de leurs qualités d'origine, comme l'éclairage naturel important et le dessin soigné des escaliers.





>>> De même, les paliers et les halls d'entrée bénéficient d'une large ouverture sur l'extérieur et d'un mobilier au dessin soigné.



L'ENVELOPPE

Panneaux de façades, fenêtres et fermetures

QUALITÉ DES MATÉRIAUX,
QUALITÉ ARCHITECTURALE,
QUALITÉ ÉNERGÉTIQUE

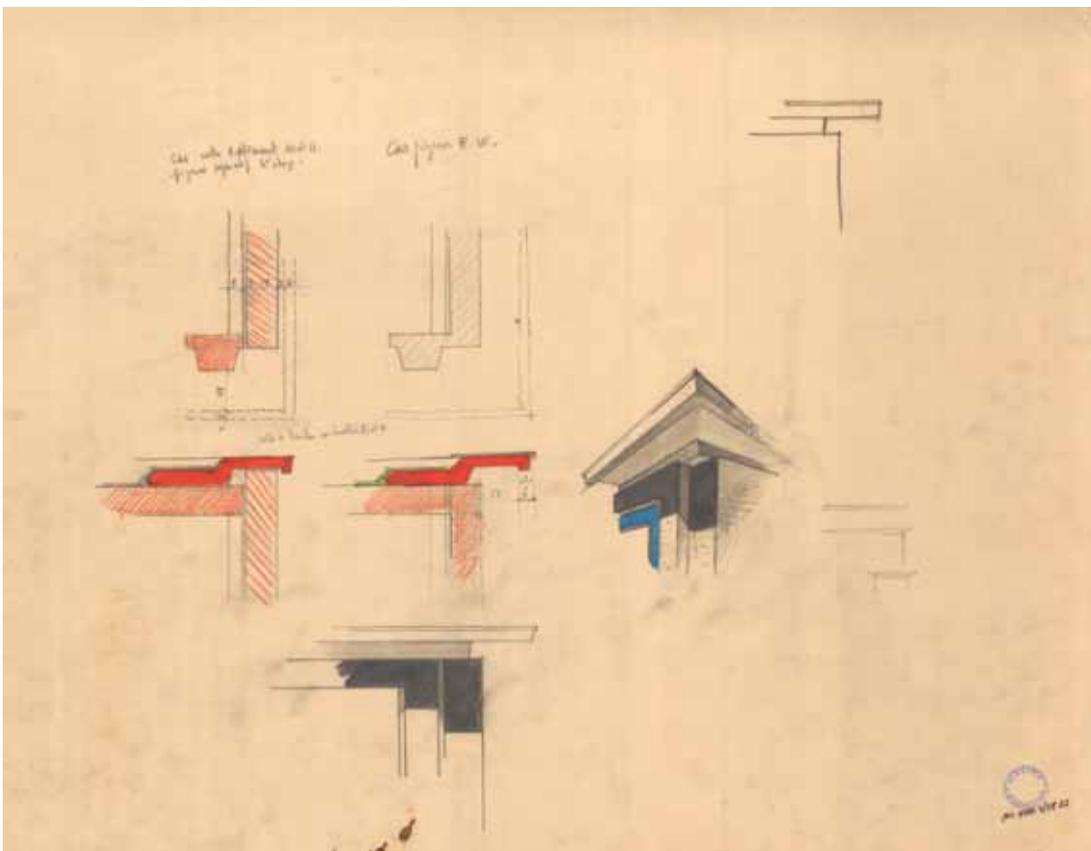
L'expression architecturale vise à épurer l'architecture pour mettre en valeur le rapport des grandes masses, en particulier leurs lignes horizontales, avec le paysage; elle repose sur quelques principes simples :

- le recours à une géométrie épurée constituée d'une grille régulière simplement répétée
- pas d'expression en façade de l'usage des pièces et une discrétion des circulations verticales
- l'usage de panneaux de remplissage répétitifs en façade, mais des types d'ouvrants et de vitrages différenciés selon des considérations fonctionnelles : accès, ventilation, vue
- l'expression en pignon des éléments de préfabrication : bandeau des planchers, panneaux de hauteur d'étage
- l'expression de la structure dans les parties courantes avec une résolution savante des points singuliers : soubassement, corniches, angles, etc.

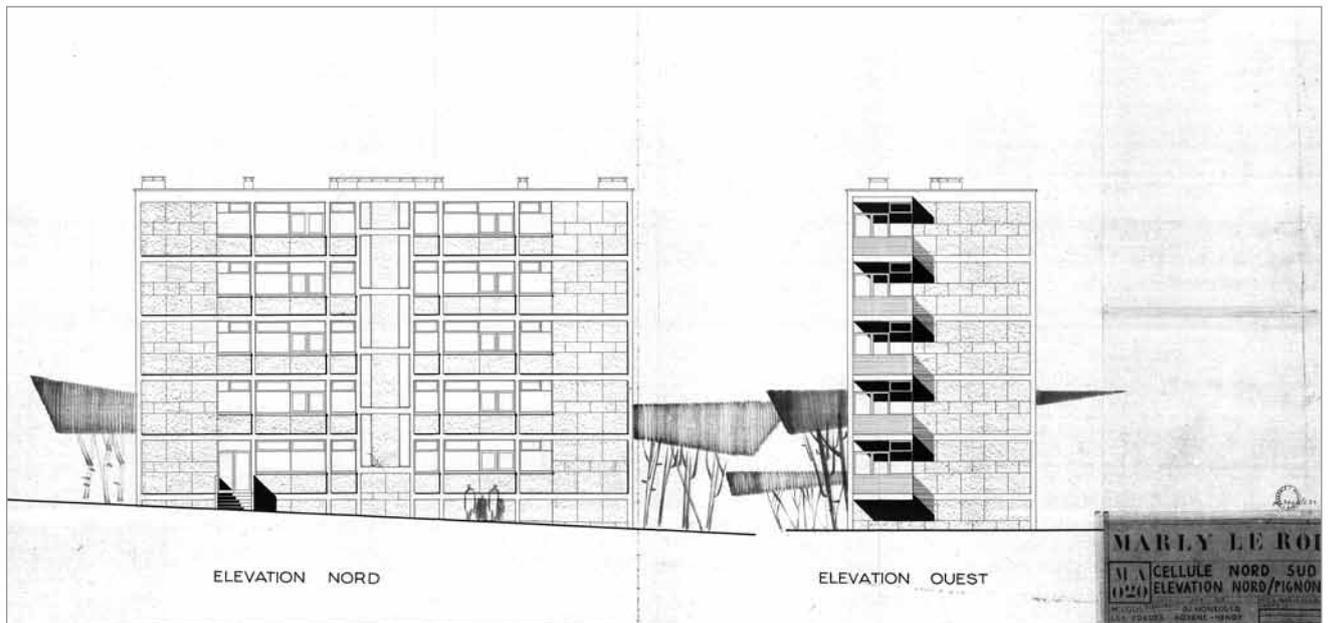
Cette composition de volumes simples et clairement articulés, d'éléments type répétés, de corniches et de solutions d'angle soignées, renvoie au classicisme hérité de l'architecture en pierre, qu'Auguste Perret a su adapter au béton. L'expression de la structure sous la forme d'une grille dont les horizontales et verticales sont équivalentes, est un principe esthétique plus que constructif : elle nécessite le recours à des artifices comme les poutres noyées dans l'épaisseur du plancher en façade. De même, le retournement sur les angles s'effectue selon une disposition classique, l'angle étant occupé non plus par la masse mais par le vide laissé entre les ossatures allégées au maximum. La corniche plate, réduite à ses éléments essentiels est soigneusement dessinée et se retourne sur les pignons.

Les dispositions structurales présentent pour l'isolation des avantages que Lods met en avant : « Pour éviter les ponts thermiques, les poteaux de façade reçoivent sur leur face intérieure un doublage avec vide d'air³⁰ ». Les planchers introduisent par contre un pont thermique d'autant plus néfaste que le chauffage par le sol augmente la température de la dalle.

30 *L'Architecture d'aujourd'hui*, n° 46, février / mars 1953.



>>> Dessin des corniches.



>>> Les élévations montrent l'importance visuelle de la trame structurelle dans les façades. Cette rigueur est cependant compensée par l'animation et les couleurs des différents éléments de façade, comme ici les auvents oranges.

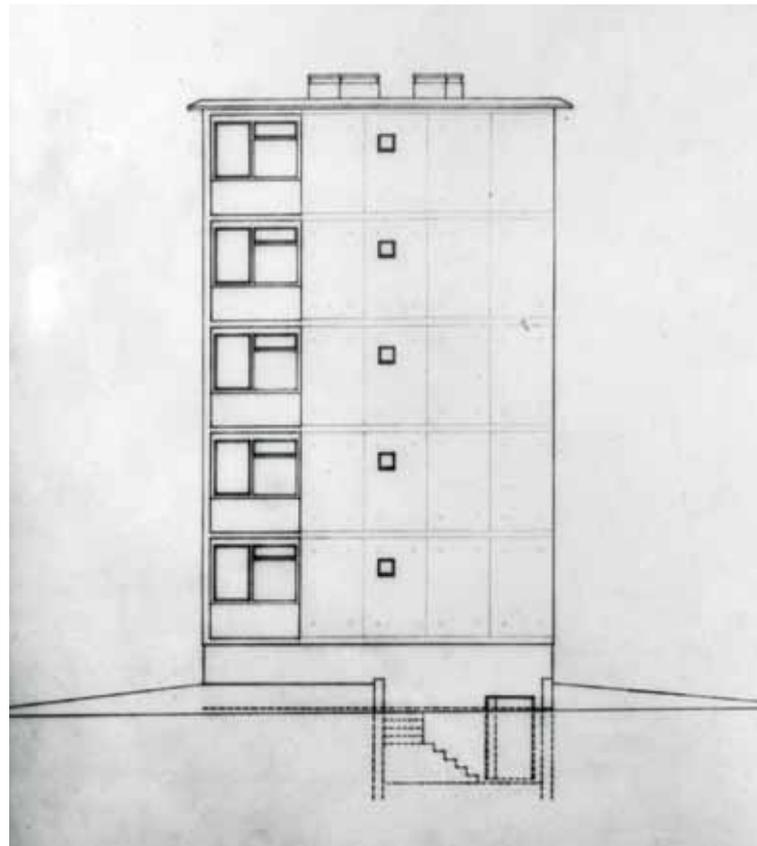
ÉVOLUTION DES FAÇADES

En 1987-1989, les façades et les pignons ont fait l'objet d'un ravalement comprenant :

- la restauration et la peinture des bétons sur les façades principales
- l'isolation des pignons avec une vêtture en schingle de fibrociment
- la réfection des étanchéités et l'isolation des toitures terrasse

Cette intervention, menée sans grande préoccupation de préservation de l'architecture, a abouti à l'effacement des détails et à une banalisation de l'architecture.

Sur les parties pleines, pignons en général et murs de façade des bâtiments est-ouest, le marquage des étages par un bandeau dans la continuité des nez de dalle des façades et le module des panneaux préfabriqués ont disparu, effacés par un traitement uniforme des surfaces. L'indifférence au dessin de l'architecture d'origine accentue l'aspect rapporté du matériau et son caractère standardisé.



>>> Dans les années 1980, les pignons aveugles ont été isolés thermiquement et le nouveau revêtement de façade ne laisse plus apparaître la trame originelle des panneaux de béton préfabriqué.



>>> Les différentes modifications apportées aux modules composant les façades ont entraîné un changement d'aspect global.

LES PANNEAUX DE FAÇADE, FENÊTRES ET FERMETURES

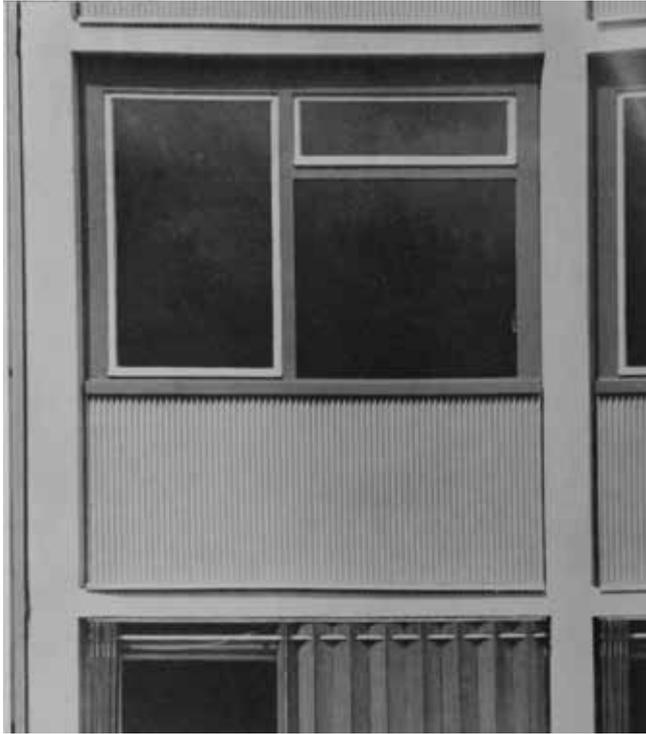
Le panneau de façade est un élément qui rassemble plusieurs fonctions et s'intègre dans la conception de la préfabrication du chantier comme une étape décisive. La photo du logement témoin présentée dans le prospectus de vente comme dans les plans de présentation figurent un panneau épais intégrant en allège des éléments de rangement sans doute selon un prototype conçu par Marcel Gascoin. Il ne semble pas que ce prototype ait eu des suites dans la réalisation. La partie vitrée se compose de trois parties fonctionnellement différenciées : voir, se mettre en contact avec l'extérieur, aérer. Les ouvrants sont peints de couleur claire pour affiner l'aspect des profils et souligner la géométrie du découpage selon des proportions harmonieuses. Les châssis sont équipés de simples vitrages et les allèges sont en verre armé. Les panneaux sont préfabriqués

en Alsace et fixés sur des fourrures rapportées sur le gros œuvre. L'ossature est en bois comme les fenêtres, l'habillage de l'allège est réalisé avec une tôle d'aluminium dont les fines stries assurent la rigidité en même temps qu'elles accrochent la lumière. Aucun cadre n'est visible sur l'allège. Dès 1976 une opération de changement des menuiseries a été conduite par Marcel Lods lui-même afin d'améliorer l'isolation thermique du panneau. Les fourrures de fixation au gros œuvre et l'ossature de l'allège sont conservées. La tôle d'aluminium est remplacée par une plaque de glasal plane inscrite dans un épais cadre en aluminium. Les fenêtres sont remplacées par des châssis doubles coulissants en aluminium. Tant dans la géométrie que dans le détail des profilés et les matériaux, cette opération a représenté un net appauvrissement de l'architecture.



>>> Le système d'occultations extérieures a également été uniformisé.





>>> Les modifications apportées aux allèges (notamment leur texture) et à la découpe des menuiseries participent à l'appauvrissement du dessin des façades.

Prolongements extérieurs des logements

Tous les logements bénéficient d'un prolongement extérieur orienté à l'est, à l'ouest ou au sud. Ces espaces donnent sur le parc central, le square ou la vallée de la Seine. Leur profondeur en fait des espaces agréables à utiliser pour le repos ou les repas. Le retrait de la loggia sur les bâtiments nord-sud donne de l'intimité à cet espace et évite une trop forte présence en façade. Initialement, l'accès par une porte battante en organisait

le fonctionnement; les portes-fenêtres coulissantes actuelles rendent l'espace plus indifférencié. Les garde-corps métalliques avec un remplissage par une maille torsadée, caractéristique de l'époque, sont entretenus et en bon état. Sur la face interne, divers matériaux ajoutés (canisses, filets plastiques) limitent parfois la transparence d'origine.



>>> Les prolongements extérieurs des logements, entre balcon et loggia.

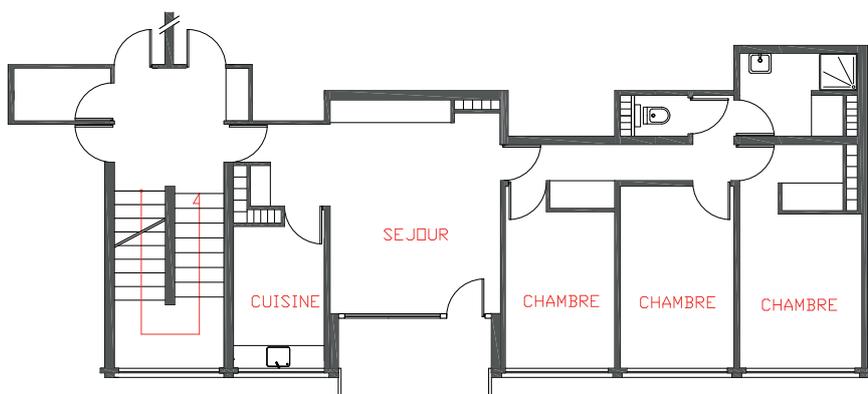


LES LOGEMENTS

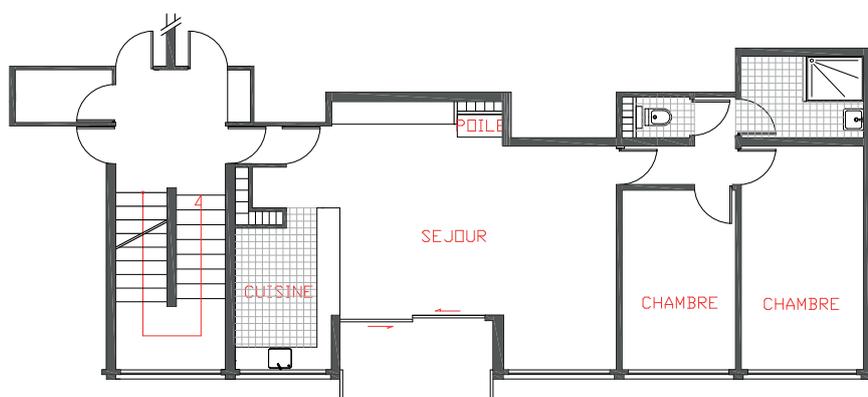
Qualités spatiales et possibilités d'évolution

Le plan des logements est très économique en circulation, du fait de l'absence de couloir traversant le séjour pour rejoindre les chambres. Un retrait constituant l'entrée ouvre directement sur le séjour et permet de découvrir immédiatement la vue sur le balcon et le parc. La partie nuit est nettement séparée de la partie jour. Lods concevait la chambre contiguë au séjour, comme un prolongement de celui-ci, mais a dû renoncer à cette disposition afin de respecter les normes édictées par le financement Logeco. La structure porteuse, constituée de files de poteaux en façade, laisse une grande possibilité d'évolution ; la cuisine peut par exemple être ouverte sur le séjour, suivant une disposition qui correspond à l'évolution actuelle des pratiques. Ainsi reconfiguré, l'espace, qui se développe sur une largeur de dix mètres, est creusé par le retrait de la loggia qui en constitue le point focal. Cette belle disposition spatiale a été adoptée par beaucoup d'habitants qui, leurs enfants partis, disposent d'un espace moins contraint par la taille de la famille.

En termes de confort et d'équipement, la plupart des installations sanitaires et des cuisines ont été totalement renouvelées. L'esthétique épurée dans le style du premier modernisme n'a pas résisté au vieillissement, mais surtout à l'évolution du goût. Peut-être quelques pièces authentiques subsistent-elles. Conformément aux règlements au sortir de la guerre, les logements sont pourvus de conduits de fumée. Certains habitants les utilisent avec un poêle à bois moderne. L'isolation phonique de la partie sanitaire est un peu faible, mais elle ne concerne pas les chambres. L'isolation thermique des façades est insuffisante eu égard aux normes actuelles mais les logements sont correctement chauffés par les dalles (sol et plafond).



>>> Appartement type plan d'origine.



>>> Appartement type plan état actuel.

>>> Modification type d'un appartement des Grandes Terres, avec suppression d'une chambre et création d'une vaste pièce à vivre.



>>> Vues d'un salon, à l'origine et après reconfiguration du plan.



>>> Aménagement des salons, cuisines et salles de bains à la livraison de l'opération et après modification.

3

RECOMMANDATIONS

DIMENSION URBAINE,
PAYSAGE ET ESPACES EXTÉRIEURS

Qualités spatiales et paysagères à préserver
Moyens de mise en œuvre de cette sauvegarde

DIMENSION ARCHITECTURALE

Séquences d'accès aux logements

DIMENSION URBAINE, PAYSAGE ET ESPACES EXTÉRIEURS

Qualités spatiales et paysagères à préserver

Si une certaine densification est possible, la préservation des qualités de l'opération demande qu'elle reste localisée et mesurée. L'épaississement des bâtiments, leur surélévation notable, leur allongement refermant les squares risqueraient en effet d'altérer ces qualités. Des surélévations légères avec attique en retrait permettraient de diversifier les typologies avec des duplex au dernier étage. À l'échelle du site, pour éviter toute dénaturation la densification pourrait se concentrer sur les parties périphériques :

- les moins fragiles, comme les parkings aujourd'hui insuffisants et où les plantations sont de moindre qualité
- les plus transformées, comme le centre commercial.

Ce principe éviterait d'endommager le parc et les squares et de créer des nuisances pour les habitants.

Pour les parkings, cette densification permettrait de combler le déficit actuel en stationnement et de satisfaire aux besoins nouveaux, de constituer un environnement plus urbain le long des voies périphériques sans nuire aux constructions riveraines et de créer des logements collectifs sous forme de plots ou des logements individuels accolés, permettant de dégager une recette foncière. Concernant le centre commercial, son état actuel invite à imaginer un nouvel avenir qui pourrait s'accommoder d'une densification – que certaines esquisses de Lods envisageaient. Cette densification du centre commercial, actuellement dissocié de la résidence, ne bénéficierait pas directement à celle-ci, à moins de prévoir un montage sous l'autorité de la ville, décisionnaire en matière d'autorisations d'urbanisme. Un transfert de la charge de gestion du parc pourrait être envisagé et l'ouverture de certains commerces ou équipements sur celui-ci pourrait en bénéficier. Là encore, le transfert en sous-sol de la logistique (parkings, livraisons, etc.) pourrait être envisagé.

En termes de paysage, les altérations dans les plantations des squares justifieraient de remettre en mémoire les dispositifs floraux d'origine, et d'orienter en ce sens l'émulation entre les différents squares. Plus généralement, une étude sanitaire d'ensemble devrait permettre d'identifier les situations de vieillissement et d'anticiper le renouvellement des végétaux.

Moyens de mise en œuvre de cette sauvegarde

La ville s'est saisie du label « Patrimoine du xx^e siècle » dont bénéficient les Grandes Terres pour repousser tout projet qui dénaturerait l'ensemble. Cette première mesure de valorisation a ainsi révélé son utilité pour appuyer une décision favorable à la sauvegarde. Les protections, au titre des monuments historiques d'une part, et au niveau du PLU pour le patrimoine végétal d'autre part, pourraient également constituer des outils précieux. Mais face aux pressions spéculatives qui s'accroissent et aux injonctions réglementaires qui appellent des interventions conséquentes sur la résidence, des études détaillées permettraient d'assurer une évolution respectueuse de l'ensemble, en définissant par un règlement interne la nature des éléments à protéger et les possibilités d'évolution respectueuses de l'architecture et du paysage. L'atelier de réflexion mis en place à l'issue de la consultation PUCA REHA 2 pourrait être un lieu adapté pour prendre en compte cette sauvegarde et en inscrire les conditions dans ses propositions.

DIMENSION ARCHITECTURALE

Séquences d'accès aux logements

La qualité de ces éléments justifie pleinement leur sauvegarde. S'il paraît complexe de mettre ces circulations aux normes d'accessibilité, il serait utile d'étudier l'installation d'un petit ascenseur dans le local vide-ordures. Cela permettrait de résoudre le problème d'accès pour une grande majorité des habitants.

ENVELOPPE

Les travaux d'amélioration, réalisés il y a 35 ans pour les fenêtres et 25 ans pour les doublages et les terrasses, sont aujourd'hui obsolètes au regard des exigences actuelles de performance thermique. La question du changement des panneaux de façade, des doublages et isolation de toiture se pose donc à nouveau aujourd'hui. Le changement de ces ouvrages constitue l'occasion de réfléchir à la qualité architecturale de l'opération, sans pour autant retourner aux dispositions d'origine, aujourd'hui disparues et qui étaient techniquement insuffisantes. Mais le renouvellement de ces ouvrages implique un projet architectural complexe, appelant l'étude et l'évaluation de solutions alternatives, l'intervention de professionnels compétents dans les questions de restauration, et des moyens d'étude à la hauteur de l'enjeu.

LOGEMENTS

Le système de chauffage actuel ne permet pas la mise en place d'un comptage individuel et la répartition des charges se fait donc au prorata de la surface, ce qui n'incite pas aux économies. Un chauffage direct avec comptage, venant compléter le chauffage de base à faible température, permettrait une plus juste répartition et sans doute une baisse des consommations. Ceci permettrait également de baisser la température des dalles et ainsi de diminuer les déperditions par le pont thermique.

Globalement, sans négliger les problèmes d'adaptation avancés et les opportunités envisagées, il convient d'aborder avec prudence l'évolution du domaine des Grandes Terres. Notamment, l'équation radicale proposée par une forte densification de l'ensemble ne peut pas être tenue pour seule alternative : des améliorations importantes pourraient être obtenues à des coûts raisonnables, même si elles ne permettent pas d'atteindre les exigences fixées pour les logements neufs. Pour éclairer toute décision, les résultats attendus doivent être mis en rapport avec l'effort financier demandé pour les différentes alternatives envisageables.

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

Sources archivistiques

Ifa, fonds Lods, Marcel (1891-1978)
(et Association Beaudouin et Lods), 323 AA
Objet LODS-H-52, Grand ensemble des Grandes-Terres,
Marly-le-Roi (Yvelines) 1952-1960.

Centre Georges-Pompidou, Bibliothèque Kandinsky,
fonds Cardot-Joly, 3505 LODS e, Marly-le-Roi immeubles
d'habitation, 72 vues.

Archives départementales des Yvelines :
1290W 877, Marly-le-Roi. Alimentation en eau potable,
travaux d'amélioration et de concession du service :
rapport, plans, projet de traité, demande de subvention
pour l'équipement des immeubles des « Grandes terres »,
1940-1957 ; 1290W 540, Marly-le-Roi- ZUP de Marly-le-Roi,
groupe d'habitations des Grandes terres.
Études préalables aux travaux :
conventions avec la SEMEASO, permis de construire,
notes, correspondance, 1958-1967.

OUVRAGES

À PROPOS DE L'ARCHITECTE

LODS, Marcel, *Le Métier d'architecte, entretiens
avec Hervé Le Boterf*, Paris, Éditions France-Empire, 1976.

TOUTCHEFF, Nicole et UYTENHOVE, Pieter,
Marcel Lods 1891-1978, photographies d'architecte,
album de l'exposition, Paris, C.C.I. /
Centre Georges-Pompidou, 1991.

UYTENHOVE Pieter, *Marcel Lods*, Paris,
Conseil régional de l'Ordre des architectes, 1993.

À PROPOS DE L'OPÉRATION

LODS, Marcel, *Étude des bases sur lesquelles a été établi
le projet de création au lieu-dit Les Grandes Terres
(commune de Marly-le Roi) d'une unité de voisinage
comprenant deux mille logements*, Paris,
Jean Belmont imprimeur, sans date.

ARTICLES DE REVUES

À PROPOS DE L'ARCHITECTE

UYTENHOVE, Pieter, « Hardy, Beaudouin, Lods et Mopin :
les aléas d'un modèle constructif », in *L'Architecture
d'aujourd'hui*, n° 347, août 2003, p. 100.

À PROPOS DE L'OPÉRATION

Auteur inconnu, « Les Grandes Terres. Marly-le-Roi.
Projet d'une unité de voisinage », in *Techniques
et architecture*, n°s 7-8, 1952, p. 10-13.

Auteur inconnu, « Unité de voisinages à Marly-le-Roi
les Grandes Terres », in *L'Architecture d'aujourd'hui*,
n° 46, février / mars 1953, p. 62-67.

Auteur inconnu, « Unité de voisinages, Marly les Grandes
Terres », in *L'Architecture d'aujourd'hui*, n° 74,
novembre 1957, p. 12-15.

Auteur inconnu, « Chaufferie de Marly-Les Grandes Terres »,
in *Techniques et architecture*, n° 5, 1959, p. 100-101.

Auteur inconnu, « Marly-le-Roi. Centre commercial »,
in *Techniques et architecture*, n° 1, 1960, p. 111.

Auteur inconnu, « Marly-le-Roi. Espaces verts »,
in *Techniques et architecture*, n° 1, 1960, p. 132.

Auteur inconnu, in *Aujourd'hui Art et Architecture*,
n° 28, septembre 1960.

Auteur inconnu, in *Casabella Continua*, n° 248,
février 1961.

BASCHET, Roger, « Vie nouvelle dans les grands
ensembles », in *Plaisir de France*, n° 303, janvier 1964.

Auteur inconnu, « Les unités de voisinage », in *AMC*,
n° 11, avril 1986, p. 26-27.

MARGO-SCHWOEBEL, Florence, « Le concept d'« unité
de voisinage » en action », in *1945-1975, une histoire
de l'habitat, 40 ensembles de logements « Patrimoine
du XX^e siècle »*, Paris, Beaux Arts éditions, 2010, p. 53.

UYTENHOVE, Pieter, « Marcel Lods, toujours
l'industrialisation », in *AMC*, n° 11, avril 1986, p. 50-51.

REVERSAT, Lucien (président de l'USGT 1977-1983),
« Spécial quart de siècle » in *La Gazette des Grandes-Terres*,
n° 212, avril 1984, p. IVIII.

AUDIOVISUEL

BAKONYI, Alexis et TRAVAUX, François, « Les Grandes Terres ont 50 ans », Yvelines Première, Yvonnick Neumager <http://boutique.ina.fr//audio/art-et-culture/architecture/PHD96005016/marcel-lods.fr.html>

TRAVAUX D'ETUDIANTS

FARES, Kinda Malek, « L'industrialisation du logement en France (1885-1970), de la construction légère et démontable à la construction lourde et architecturale », thèse de doctorat en histoire des techniques et de l'environnement, mars 2012, CNAM.

DEKEYSER, David, « Béton armé et logement collectif en région parisienne : cinq exemples 1930-2000 », mémoire de fin d'étude sous la direction de Jacques Fredet, Paris, École d'architecture de Paris-Belleville, 2003, 120 p.
Consultable en ligne, <http://www.atelier32.fr/images/publi/betonlogement.pdf>

UYTTENHOVE, Pieter, « Marcel Lods, 1891-1978 : une architecture de l'action », thèse de doctorat en histoire de l'art sous la direction de Hubert Damish, Paris, École des hautes études en sciences sociales, 1998, 5 vol.

SITE INTERNET

Cité de l'architecture et du patrimoine, exposition virtuelle « Petits et grands ensembles », http://www.citechallot.fr/exposition/expositions_virtuelles/vegetal/03-theme04-sstheme03.html, consulté le 11 juillet 2011.

RECHERCHES

Ciam 1940-56 ; Les documents de la fondation Le Corbusier – sous la direction de Yannis Tsiomis, septembre 1997 BRA.

Crédits photographiques

Académie d'architecture / Cité de l'architecture et du patrimoine / Archives d'architecture du XX^e siècle : pages de gardes, 8h, 15, 16, 17, 18bg, 19, 25, 26, 29b, 30d, 31b, 35h, 39, 54g, 55h, 58h, 59mg, 62g, 64, 65h, 66d, 67bg, 73g.

Agence BCA Benoît Carrié Architecture : 12, 13, 35b, 47, 59g, 61bd, 62d, 66g, 67hd, 68d, 71.

Architecture d'aujourd'hui, février-mars 1953, n° 46 : 23, 24, 69hg.

Atelier Paysage & Lumière / Dominique Hernandez : 11, 42h, 56g, 63, 67bd, 69hd.

Centre Pompidou – Mnam – Bibliothèque Kandinsky – Véra Cardot, Pierre Joly, Adagp 2017 : 30g, 31h, 43b, 60, 61h, 61mg, 67hg, 68g, 69bg, 70.

DRAC Haute-Normandie, Élisabeth Wallez, 2011 : 18bd.

DR : 21, 29h, 42b, 49bd, 53h, 54hd, 57, 58b, 59hg, 59bg.

LIAT, MCC, DGP / Hugues Bigot, 2009 : 18h.

Alex MacLean / Landslides Aerial Photography – Commande du MCC, 2010 : Couverture, 32-33, 41, 55b.

© MEDDE / MLET : 8b, 27, 28, 34hg, 36hg, 37, 43, 65b.

Plaisir de France, janvier 1964 : 49.

PUCA : 50.

SIAF / Cité de l'architecture et du patrimoine / Archives d'architecture du XX^e siècle : 20.

Eugène Tanniou : 53b, 54bd, 69bd, 73d.

Cette brochure a été achevée d'imprimer en novembre 2017 sur les presses de l'imprimerie Corlet, Condé-en-Normandie, France.



Dépôt légal : novembre 2017

ISBN : 978-2-11-152410-1





ARCHITECTURES DU XX^E SIÈCLE

Ces publications explorent la conception d'origine, les caractéristiques, l'évolution et l'état actuel des opérations retenues. Elles permettent de dégager des recommandations pour d'éventuelles transformations à venir et pourront servir d'appui technique aux services déconcentrés du ministère de la Culture et aux acteurs extérieurs impliqués dans des projets architecturaux ou urbains concernant un grand ensemble.

DÉJÀ PARUS :

[BOULOGNE-BILLANCOURT, RÉSIDENCE DU POINT-DU-JOUR](#)

[BOUSSOIS, CITÉ DES FLEURS](#)

[FORBACH, CITÉ DU WIESBERG](#)

[GIVORS, CITÉ DES ÉTOILES](#)

À PARAÎTRE :

[BAYONNE, LES HAUTS-DE-SAINTE-CROIX](#)

[LILLE, RÉSIDENCE DU PARC SAINT-MAUR](#)

[MARSEILLE, PARC DU ROY D'ESPAGNE](#)

[METZ, QUARTIER DE VALLIÈRES](#)

[SCEAUX, RÉSIDENCE DES BAS-COUDRAIS](#)

[STRASBOURG, LA CITÉ ROTTERDAM \(HORS-SÉRIE\)](#)

