

Levitt France et la banlieue à l'américaine : premier bilan

Isabelle Gournay

DANS HISTOIRE URBAINE 2002/1 n° 5, PAGES 167 À 188

ÉDITIONS SOCIÉTÉ FRANÇAISE D'HISTOIRE URBAINE

ISSN 1628-0482

ISBN 2914350058

DOI 10.3917/rhu.005.0167

Date de mise en ligne : 01/12/2008

Article disponible en ligne à l'adresse

<https://shs.cairn.info/revue-histoire-urbaine-2002-1-page-167?lang=fr>



Découvrir le sommaire de ce numéro, suivre la revue par email, s'abonner...
Scannez ce QR Code pour accéder à la page de ce numéro sur Cairn.info.



Distribution électronique Cairn.info pour Société française d'histoire urbaine.

Creative Commons - Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0)



Levitt France et la banlieue à l'américaine : premier bilan¹

Les rapports de force entre la France et les États-Unis ont beaucoup évolué en matière d'urbanisme et d'architecture. Il y a cent ans, il était de bon ton pour les citoyens fortunés de Boston ou New York d'élire domicile dans des immeubles résidentiels d'inspiration parisienne ; aujourd'hui, certains Franciliens vivent dans un lotissement de maisons individuelles « à l'américaine ». Tandis que les principes enseignés à l'École des Beaux-Arts de Paris dictèrent l'aménagement de centres civiques à Cleveland ou San Francisco, la banlieue des villes françaises s'apparente de plus en plus à celle d'outre-Atlantique. Cette influence américaine s'est bel et bien concrétisée en 1965, quand le promoteur-constructeur William J. Levitt (1907-1994) lança la commercialisation de ce qu'il espérait être le premier jalon d'une grande aventure européenne. Il avait jeté son dévolu sur une bourgade de moins de 2 000 habitants, Le Mesnil-Saint-Denis, à 35 kilomètres de Paris Notre-Dame et au sud-ouest de Versailles. Les 510 maisons Levitt (370 indépendantes et 140 jumelées, de 5 à 7 pièces sur des terrains de 600 m² en moyenne) se vendirent rapidement car elles offraient un excellent rapport qualité-prix dans un marché immobilier très restreint en ce qui concerne la maison uni-familiale.

Visant une clientèle de cadres moyens et supérieurs, Les Résidences du Château contribuèrent à populariser la formule du nouveau village, où les éléments caractéristiques de la *suburbia* nord-américaine – par exemple, côté rue, pelouses ininterrompues, *driveways* perpendiculaires à la rue, garages incorporés et porches – s'adaptent à l'échelle plus modeste du territoire français et au niveau de vie de la bourgeoisie parisienne tout en conservant leur affinité physique et symbolique avec la société de consommation d'outre-Atlantique. Ces lotissements constituent une facette importante du paysage francilien. Tout comme la réhabilitation

1. Je tiens à remercier Annie Fourcaut, André Loudière et Jacques Gournay pour leur aide.

du Marais et l'urbanisme vertical à La Défense, ils ont transformé l'aspect physique et le profil sociologique de Paris et sa région. Leur popularité explique en partie le basculement du marché du logement en faveur de la maison individuelle puis la création en grande banlieue de *strips* routiers alignant des grandes surfaces genre Toys R'US ou des restaurants style Buffalo Grill.

Construites en grandes séries, les trois Levittowns, en particulier la première d'entre elles, commercialisée dès 1947 et regroupant 17 000 maisons à Long Island, incarnent aux États-Unis l'esprit de l'immédiate après-guerre et ont marqué l'imagination populaire². Mais que sait-on aujourd'hui de ces bien plus modestes « Levittvilles », comme les avait baptisées *Paris-Presse - L'Intransigeant*?³. Certes la filiale française de Levitt construisit un peu moins de 5 000 logements (comparé à plus de 125 000 pour la maison mère). Toutefois, à ses débuts, l'aventure parisienne du très médiatique « Bill » Levitt fut suivie avec intérêt des deux côtés de l'Atlantique. L'évoquer n'est pas facile, compte tenu de la disparition des archives de la compagnie mère et de sa filiale française, mais semble primordial pour trois raisons : les ouvrages traitant des processus de modernisation étatique et d'américanisation que subit la France dans les années 1950 et 1960 ne mentionnent pas Levitt and Sons parmi les entreprises américaines s'implantant dans l'Hexagone⁴; les études en cours sur la maison individuelle en France ne tiennent pas compte d'un apport américain pourtant non négligeable⁵. Usages et paysages suburbains font l'objet d'une réévaluation historique très significative, tant en France qu'aux États-Unis : ils ne sont pas le produit de quelque complot capitaliste mais bien celui d'une culture consciemment choisie⁶. S'appuyant sur la consultation d'archives publiques, sur des recherches biblio-

2. Voir, en particulier, Richard Locayo, « Suburban Legend. William Levitt », *Time*, vol. 151, 7 décembre 1998, p. 148-152 (numéro spécial intitulé « 100 Builders & Titans. The most influential business geniuses of the century »).

3. « William Levitt a gagné : on va construire des « Levittvilles » autour de Paris. Les Parisiens vont vivre 30 ans à l'américaine » *Paris-Presse - L'Intransigeant*, 4 mai 1964 (Archives, Mairie, Mesnil-Saint-Denis, coupure de presse non paginée) et « Levittville » (photographie), *New York Herald Tribune* 79, Octobre 22, 1965, p. 79.

4. Richard F. Kuisel, *Seducing the French : the Dilemma of Americanization*, Berkeley, University of California Press, 1993 et Kristin Ross, *Fast Cars, Clean Bodies : Decolonization and the Reordering of French Culture*, Cambridge, Mass., MIT Press, 1995.

5. Bilan de l'appel d'offres de recherches (Octobre 1999), Projet « Maison Individuelle, Architecture, Urbanité », Plan Urbanisme Construction Architecture au Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement.

6. Pour Paris, c'est surtout la banlieue pavillonnaire d'avant les Trente Glorieuses qui a été réévaluée, notamment dans Alain Faure (sous la direction de), *Les Premiers Banlieusards*, Paris, Royaumont/ Créaphis, 1991. Sur Levittown, Long Island, voir Barbara Kelly, *Expanding the American Dream. Building and Rebuilding Levittown*, Albany, State University of New York

graphiques et des entretiens avec des résidents et des collaborateurs de la compagnie Levitt de part et d'autre de l'Atlantique, ce premier regard sur la formule Levitt France – des maisons en série dans un cadre verdoyant, confortables tout en demeurant abordables, à mi-chemin entre pittoresque et modernité – comporte les volets suivants : chronologie des opérations franciliennes, analyse de leurs principales caractéristiques, mise en avant de multiples filiations culturelles et historiques, réinsertion dans le contexte des Trente Glorieuses et, en guise de conclusion, regard au présent⁷.

Grandeur et décadence d'un builder américain

Après sa cotation en bourse en 1960, la compagnie Levitt and Sons, établie à Long Island, connut des revers financiers tandis qu'urbanistes et sociologues n'étaient pas sans critiquer ses villes-champignons. Elle décentralisa donc son administration, entreprit des opérations plus modestes mais plus nombreuses et visant une clientèle plus aisée, étant donné l'accroissement du niveau de vie⁸. Décision fut prise d'exporter le savoir-faire Levitt. À notre connaissance, l'hebdomadaire financier *Business Week* et la revue professionnelle *House and Home* furent, en juin 1962, les premiers organes de presse à dévoiler cette nouvelle stratégie européenne⁹. Quelques mois plus tard, un ouvrage grand public assurait que le succès de Levitt « représenterait le plus grand triomphe commercial américain à l'étranger depuis celui de Coca-Cola¹⁰ ». S'implanter d'abord en France paraissait logique, le marché de la maison individuelle n'y étant pas aussi développé qu'en

Press, 1993 et Rosalyn Baxendall et Elizabeth Ewen, *Picture Windows. How the Suburbs Happened*, New York, Basic Books, 2000.

7. La place manque pour une comparaison systématique entre réalisations françaises et américaines de Levitt. À plus longue échéance, j'envisage une étude parallèle des ensembles que Levitt construisit entre 1960 et 1975 près de Paris et de Washington, où ce *builder* a beaucoup œuvré.

8. C'était en fait un « retour aux sources » pour Levitt and Sons, dont les projets d'avant-guerre étaient assez luxueux.

9. « The small, economy Levittown », *Business Week*, n° 1710, 9 juin 1962, p. 62 et p. 66. Voir aussi « Housing Abroad: Is Europe an overlooked market? », *House and Home*, vol. 21, juin 1962, p. 71. En 1963, Levitt commença également à vendre des maisons individuelles à Puerto Rico. Selon Laurence G. O'Donnell, « How They Sell. Mass Builder Levitt Becomes a Marketer as Buyers Get Choosy », *Wall Street Journal*, vol. 164, n° 111, 4 décembre 1964, p. 22 « ces opérations à l'étranger apparaissent à certains concurrents comme une tentative de capter ailleurs le marché pour le logement en série que Levitt ne possède plus ici ».

10. Eugene Rachlis et John E. Marqusee, « The Levitts and Their Towns » *The Landlords*, New York, Random House, 1963, p. 255, où l'on mentionne que Levitt, pour se familiariser avec le marché immobilier parisien, a investi dans la construction de deux immeubles d'habitation (par l'intermédiaire du promoteur parisien Gretima).

Grande-Bretagne ou en Allemagne de l'Ouest¹¹. De plus, selon les sondages d'opinion, une majorité de Français préférerait ce mode de logement. « Bill » Levitt en était certain : possédant de substantielles économies et assurés d'un emploi stable, bon nombre d'entre eux étaient prêts à acheter une version francisée de ses maisons. De plus, celui que l'on surnommait le Henry Ford du bâtiment, voire même le *De Gaulle of home building*, était toujours prêt à relever un défi, déclarant au cours d'une conférence de presse à Paris¹² : « Je retrouve en France toutes les difficultés que j'ai rencontrées, il y a vingt ans, pour faire entrer la construction dans l'ère industrielle »¹³. Sa filiale française fut officiellement constituée en décembre 1963, avec pour adresse prestigieuse le 42 avenue Montaigne.

La fin des années 1960, époque synonyme de grèves et de révoltes étudiantes, fut également celle où une nouvelle culture bourgeoise suburbaine prenait racine en région parisienne. En l'espace de six années, Levitt France inaugura dans quatre sites sept opérations de grande ou moyenne envergures. Comme l'indique les procès verbaux du conseil municipal, Les Résidences du Château firent l'objet de négociations ardues entre les jeunes *managers* de Levitt et le maire (et notaire) du Mesnil-Saint-Denis. Elles dévoilent le pouvoir qu'exerçaient à l'époque les municipalités en matière de permis de construire. Proche de Paul Delouvrier, témoin attentif de la transformation de la Région Parisienne, Maître Berrurier avait siégé au Haut Conseil de l'Aménagement du Territoire, et tenu le poste de vice-président du Conseil Général de Seine-et-Oise et de l'association des Maires de France¹⁴. Il avait à cœur de compléter Henriville, un lotissement inachevé des années 1920 en recréant « l'impression de vaste perspective » qu'il avait apprécié lors d'un voyage aux États-Unis¹⁵,

11. En 1961, selon Norma Evenson, *Paris. A Century of Change*, New Haven, Yale University Press, 1974, p. 252, la Grande Bretagne comptait 78 % de maisons individuelles, la Belgique 70 %, la Hollande 56 %, l'Allemagne de l'Ouest 49 % et la France 32 % (en très grande majorité en zone rurale).

12. L'analogie avec Ford est exploitée par Levitt dans le numéro spécial Villagexpo, *Construction. Aménagement*, n° 25 bis, septembre 1966, p. 58, « Mystery of the Month : Why is Levitt Selling out to ITT », *House and Home*, vol. 32, n° 3, septembre 1967, p. 5. William Levitt reçut la Légion d'Honneur en 1974.

13. Anon., « Pourquoi Levitt vient-il construire en France ? », *Entreprise*, 14^e année, 3 mars 1966, p. 57. Une publicité parue dans *Le Figaro* le 6 août et *Le Monde* le 6 septembre 1966 montrait Bill Levitt présentant les clefs de leur maison à de nouveaux acheteurs.

14. Raymond Berrurier, « Reconquête de l'agglomération parisienne », *Urbanisme*, 25^e année, n° 55, 1957, p. 170-177 et « Réalité de la région parisienne », *Urbanisme*, 29^e année, n° 66, 1960, p. 34-38, où il rend compte de son expérience des banlieues nord-américaines. En 1964, Berrurier fit partie du jury pour un concours sur la maison individuelle ouvert aux architectes de moins de 40 ans et organisé par District de la Région de Paris.

15. Procès verbal, Réunion du Conseil Municipal, 16 juillet 1965, p. 3 (Archives, Mairie, Mesnil-Saint-Denis).

mais sa commune n'en avait pas les moyens¹⁶. Il voulait développer et équiper le Mesnil-Saint-Denis mais redoutait par-dessus tout qu'on y construise des grands ensembles comme ceux qui avaient envahi le plateau de Trappes tout proche. Levitt acquit 55 hectares d'Henriville au printemps 1964. Le hameau modèle aux maisons entièrement décorées rassemblées autour d'une placette (et avec des jeux pour les enfants) ouvrit en octobre 1965 et remporta un extraordinaire succès de curiosité (fig. 1)¹⁷. Les premiers résidents emménagèrent en juin 1966¹⁸, année où Levitt construisit, contrairement à toutes ses habitudes mais à la demande expresse de Berrurier, une demi-douzaine de petits immeubles d'habitation. Les Résidences du Château constituaient des rares réalisations « d'ensembles groupés » répondant aux vœux du Secrétariat d'État au Logement. C'est pourquoi, toujours en 1966, Levitt fut autorisé à exposer un de ses modèles américains en bois et sa version francisée au Villagexpo de Saint-Michel-sur-Orge, qui reçut 250 000 visiteurs¹⁹. Ces deux maisons, qui existent toujours, étaient toutefois placées « hors concours » car elles dépassaient les prix plafonds H.L.M. accession à la propriété.

En 1968, Levitt, qui venait de passer sous le contrôle de ITT aux États Unis (« Bill » conservant toutefois la présidence du conseil d'administration) commercialisa Le Parc de Lésigny (fig. 2) dans une zone que le Plan d'Aménagement et d'Organisation Générale de la Région Parisienne avait assignée au logement de faible densité. Certes la grande banlieue sud-est était moins « chic » que l'Ouest Parisien mais l'opération était proche de l'aéroport d'Orly et attira ainsi le personnel des compagnies

16. Annie Fourcaut, *La Banlieue en morceaux. La crise des lotissements défectueux en France dans l'entre-deux-guerres*, Grâne, Éditions Créaphis, p. 100 mentionne Henriville, une opération de la France Foncière comprenant 1730 lots sur 95 hectares. En 1955-1956, Jean Royer, qui assista Henri Prost sur le plan de 1934 pour la région parisienne, avait établi une série de directives pour l'aménagement du Mesnil-Saint-Denis. Il servit également de consultant pour les Résidences du Château.

17. « Levitt Buys Land, Hopes to Erect Houses Near Paris », *New York Herald Tribune*, 30-31 mai 1964, p. 1 et 13 ; « Pavillons individuels à Mesnil-St-Denis », *Paris-Jour*, 2 juin 1964, p. 4. Henry Kamm, « French Approve Levittown Plan » *New York Times*, 4 mars 1965, p. 33 ; « Des maisons américaines à Paris », *L'Immobilier*, n° 10, 25 mars 1965, p. 1 et 8 ; « Report from Abroad. Paris. Vive Levittown », *New York Times*, 28 mars 1965, IV, p. 5 ; Pierre Arvier, « Près de Paris. Une banlieue à l'américaine ! », *Science et Vie*, t. 107, n° 572, mai 1965, p. 78 et suivantes ; Jacques Nosari, « La banlieue de San Francisco à cinquante kilomètres de Paris », *Nous loger*, juillet-août 1966, p. 1 et p. 3.

18. Le hameau modèle fut dévoilé aux journalistes le 20 octobre, trois jours avant son ouverture aux acheteurs. Les 22 et 23 octobre, des publicités pleine page apparaissent dans *L'Aurore*, *Le Figaro* et *Le Monde* ; « France. A Lesson from Levitt » *Time*, vol. 86, 10 décembre 1965, p. 108 ; « New Accent for Bill Levitt », *Fortune*, vol. 72, décembre 1965, p. 192-194 ; « Levittown France : U.S. floor plans in Gallic garb », *House and Home*, vol. 28, n° 6, décembre 1965, p. 9.

19. Voir Jean Lafenechere, « Visite au village du meilleur et du pire » *Bois d'Aujourd'hui*, n° 4, décembre 1966, p. 27 ; *Le Moniteur*, n° 24, septembre 1966, p. 50-51.

Levittown, France: U.S. floor plans in Gallic garb

The prices were higher—\$22,000 to \$33,700—and the name was French. But Les Résidences du Château was Levittown, Long Island, all over again. And last month thousands of prospects flocked to the opening of Levitt & Sons' first French subdivision 20 miles northwest of Paris.

In the first three weeks, 950 buyers placed orders by opening \$100 bank accounts—far above the 650 units available. Plans call for 370 houses, 170 duplexes and 12 garden apartment buildings.

Once again, Levitt's market studies were dead-on accurate. France today, like Long Island in 1948, is starving for houses. Studies of France show:

1. Although 90% of France's new units are apartments, 76% of Frenchmen prefer one-family houses. Levitt says he can sell 1,000 houses a year for cash. And gain 10,000 houses a year would be only 3% of what is needed.
2. French tastes are more than satisfied by Levitt's models and his American floor plans. Levitt gives the French what they expect: parquet floors, all-masonry construction, glass doors and tile roofs. And he adds pleasing surprises: refrigerators, range and ovens, central heating and big closets.

Teacher Levitt. "We're educating as we go along," says Bill Levitt. "There is no reason why we can't build houses in France for the same cost as in America." Indeed the French models cost 30% more than they would in the U. S., and they take a year longer to build. Immediate problems: workers aren't familiar with mass-building, and some European products are expensive.

But if Levitt is to revolutionize European homebuilding, he must deal with even more difficult, long-range problems. Two examples:

1. No mortgage system. Buyers must

pay 30% down payments on 12-year mortgages at 10%. Levitt is pushing for 20 years, and already he has won 14-year mortgages for Chateau.

2. Complex laws. Levitt has struggled with edicts set by the French Ministry of Housing that govern everything from roof pitch to the location of upstairs windows. But, as an experiment, the ministry

will let Levitt build about 15 home units as he wishes.

More ahead. Levitt says his next development will be a "pilot unit of Europe." To get things moving, his began market studies in Rome last month, explored a possible development northern Italy and began a \$174 apartment project in Madrid.

THE FLOOR PLANS

APARTMENTS are offered with identical plans and two exterior styles. Prices range from \$27,000 to \$33,000 for one and two with attached garages.

SINGLE-FAMILY HOME (left) is \$4,100 less than the \$33,700 model because it does not have a finished attic. Its garages are optional.

The floor plans are nearly identical but the prices are \$16,610 apart.

The French model (left) costs \$30,000 and the American home costs \$13,990. The expensive European model uses steel and stone in the French model (such as tile roofs). A home with one better would cost 30% less here.

Figure 1 : « Levittown France: U.S. floor plans in Gallic garb, » House and Home, décembre 1965 (reproduction autorisée par McGraw Hill - La revue a cessé de paraître)



Figure 2 : Une rue du Parc de Lésigny, 1968 avec au centre le modèle Évry
(photo : auteur, 2000)

aériennes²⁰. Contrairement aux Résidences du Château, un projet de transition dont la voirie s'intégrait à celle du vieux bourg, il s'agissait d'une enclave de 600 maisons, toutes individuelles sur des terrains allant jusqu'à 1 000 m², totalement séparée du petit village de Lésigny²¹. Son caractère néo-américain était renforcé par la présence d'un « centre de loisirs » privé avec piscine et tennis et d'un centre commercial en bordure de la route nationale, élargie pour l'occasion. Grâce à une campagne de publicité très percutante ainsi qu'au bouche-à-oreille, l'opération fut un grand succès. L'année suivante, Levitt commercialisa L'Orée de Lésigny, un ensemble voisin de 276 habitations jumelées toutes semblables avec sa propre piscine.

20. « La Société Levitt France » note dactylographiée en possession d'André Loudière, n.d. (c.1975), p. 8 mentionne un pourcentage de 8 % pour cette catégorie.

21. « Levitt Opens 2nd Project Near Paris », *International Herald Tribune*, 29 septembre 29, 1967 ; « Levitt Starts Second French Project », *New York Times*, 8 octobre 1967, section VIII, 1 and 11 ; Michael Sullivan, « Levitt in Paris. 18000 Frenchmen can't be wrong: Levitt - c'est magnifique », *House and Home*, vol. 32, n° 6, décembre 1967, p. 5 ; « Teste visite Nouveau Village : Le Parc de Lésigny. Un vrai village à vendre en Ile de France », *L'Immobilier*, n° 83, janvier 1969, p. 19-21. « Un village américain au cœur de l'Île-de-France », *Maisons Individuelles*, n° 2, février-mars 1969, p. 8-11 ; « Les nouveaux villages : un rêve réalisé ou une réalité difficile », *Maison de Marie-Claire*, n° 51, mai 1971, p. 48-49.

En 1969, Levitt se lança dans l'aventure à peine commencée de Saint-Quentin-en-Yvelines, et élargit sa clientèle à « l'aristocratie ouvrière », en commercialisant à Élancourt-Maurepas La Commanderie des Templiers, un ensemble de 480 maisons en bandes d'un type très proche de celles qu'il avait déjà construites aux États-Unis²². Une seconde tranche de 280 logements suivit rapidement. L'insertion en ville nouvelle permettait aux promoteurs d'économiser sur les infrastructures et les équipements scolaires, commerciaux et de loisirs. On ne s'étonnera donc pas de voir, également en 1969, le *builder* californien Kaufman & Broad ouvrir à Saint-Quentin sa première opération française, très influencée par Le Parc de Lésigny²³.

En 1970, Levitt, toujours convaincu que ses chantiers européens ne seraient véritablement rentables qu'au-delà de 1 000 logements, ouvrit la première tranche de sa plus grande opération en France. À Mennecy, non loin de la ville nouvelle d'Évry, le « quartier Levitt » comprend le Parc de Villeroy (1 150 demeures individuelles) et la Colline de Vierville (450 maisons en bande). Les chocs pétroliers de 1973 et 1979, ainsi que l'incendie d'une maison-modèle et la concurrence de plus en plus âpre des autres lotisseurs de nouveaux villages, ralentirent le rythme des ventes, qui s'échelonnèrent jusqu'au début des années 80. ITT congédia Bill Levitt aux USA et céda la filiale française à des hommes d'affaires parisiens qui achevèrent ou entreprirent quelques opérations ne comprenant pas plus d'une cinquantaine de maisons, certes de qualité mais sans personnalité propre²⁴. Levitt France déposa son bilan en 1981²⁵. Si l'aventure Levitt tourna court, la formule Levitt n'en exerça pas moins une très grande

22. Anon., « La Commanderie des Templiers Opens; First Levitt France Townhouse Community », *Levitt Life*, vol. 2, novembre-décembre 1969, p. 1 et 10-11. Constant Bailby, « Un nouveau village « intégré » dans une zone urbaine », *Maisons Individuelles*, n° 6, décembre 1969-janvier 1970, p. 48-50.

23. Voir « An American Builder Tries a French Translation », *New York Times*, 12 octobre 1969, section VIII, p. 4. Jeanne Vallée, « Champfleury en Chevreuse », *Maisons Individuelles*, n° 5, octobre 1969, p. 10-12. « Test visite. Un nouveau village », *L'Immobilier*, n° 94, décembre 1969, p. 40-43. « Champfleury », *Tuiles et Briques*, n° 83, 3^e trimestre 1970, p. 30-35; Julie Harrold, « Champfleury: an 20 », Écomusée, Saint-Quentin en Yvelines, 2000.

24. Ce sont le Hameau de La Grange à Saint-Germain de la Grange, Le Jardin de Maintenon à Bailly, La Clairière à Noisy-le-Roy, le Hameau du Bois d'Auteuil à Villecresnes, Greenfield à Saint-Nom-la-Bretèche, tous dans la banlieue ouest, ainsi que Les Greens à Gif-sur-Yvette autour du golf de Chevry. Levitt ne perça jamais en province; son lotissement de style néo-provençal Le Mas de Boussard (288 maisons en bande) à Saint-Martin de Crau près de Fos-sur-Mer, fut vendu à un autre constructeur qui acheva l'opération. Il construisit également La Chenaie à l'Isle d'Abeau (80 maisons) et le Village des Lamparos à Palavas (176 maisons en bande).

25. L'Espagne fut le seul autre pays européen où Levitt parvint à construire des logements, notamment un village de 667 maisons, à 16 km de Madrid, commencé en 1972. Dans les années 1970, d'ambitieuses études pour le Venezuela et l'Iran ne furent pas menées à bien.

influence aux mains de concurrents comme Kaufman ou Bréguet. Vers 1975, 40 % des maisons individuelles édifiées en région parisienne l'étaient en « ensemble groupés », régis pour la plupart par un cahier des charges inspiré par celui du Mesnil-Saint-Denis²⁶.

Une formule américaine francisée

En 1965, aucun promoteur-constructeur français ne pouvait prétendre à l'expérience de Levitt en matière de « prêt à habiter » pour des maisons uni-familiales. Le produit dont le builder américain vantait les mérites était bel et bien unique : une « résidence particulière » avec un « jardin privé... dans un parc géant », deux ou trois salles de bains ou de douche, des penderies encastrées dans chaque chambre, une cuisine aménagée ; formule que « seule la rationalisation du travail basée sur l'expérience Levitt and Sons » permettait d'offrir « au prix d'un simple appartement »²⁷. Dans la même gamme de prix, les lotissements paysagés en région parisienne, tels que Grandvillage construit par Cogifrance à Soisson-Vert-Saint-Denis près de Melun, se composaient de maisons en bande avec des jardins plus petits.

Comme pour les Levittowns, « rationaliser » voulait dire limiter les variations en plan et façade, planifier et mécaniser le chantier, alléger les fondations et la charpente, simplifier la forme des toits, acheter en gros papiers peints, armoires de toilettes ou cuisinières. Au Mesnil-Saint-Denis, des contremaîtres furent envoyés des États-Unis pour former les entreprises sélectionnées à la suite d'appels d'offres. Le bureau technique de la filiale française prit la relève, parvenant à produire quinze maisons par semaine sur le chantier de Lésigny²⁸. Les murs porteurs en briques creuses ou parpaings de béton, les façades enduites ou parées de brique (aux tons variés et chaleureux), les fermettes en sapin, les couvertures en terre-cuite, les cloisons en placoplâtre ne présentaient aucun défi particulier. L'économie la plus substantielle et la nouveauté technique la plus difficile à faire

26. Reine Vogel, *Le « Nouveau-Village » Français. Le Projet et son Idéologie*, Paris, Doctorat de 3^e cycle, École des Hautes Études en Sciences Sociales, 1979, p. 9-10.

27. « Changez de niveau de vie », Publicité Levitt dans *Toutes les Nouvelles de Versailles*, 3 novembre 1965 (Archives, Mairie, Mesnil Saint-Denis). Les prix au Mesnil-Saint-Denis s'échelonnaient de 108 000 F pour une maison jumelée de 105 m² (garage non compris) avec trois chambres, WC avec lavabo au rez-de-chaussée et salle de bains à 165 000 F pour une maison de 144 m² (garage non compris) avec cinq chambre et trois salles de bains. En 1966 un appartement à Parly II coûtait 119 070 F pour 82 m² et 156 400 F pour 103 m². Levitt embaucha des architectes parisiens pour franciser les façades et les plans américains très compacts (notamment en séparant le WC de la salle de bain et en créant une petite entrée).

28. « Un grand chantier de maisons », *Tuiles et Briques*, n° 77, 1^{er} trimestre 1969, p. 64-67.

admettre aux Français fut le plancher-dalle en béton armé incorporant les canalisations et reposant directement sur un terre-plein compacté et isolé, sans vide sanitaire. Lorsque ses ventes baissèrent, Levitt se résigna à offrir en option un sous-sol éclairé par une cour anglaise, une solution économique pour agrandir la surface habitable.

L'ossature bois et les toitures non traditionnelles ne furent jamais sérieusement envisagées. D'une part, Bill Levitt avait d'avantage confiance dans les cimenteries que dans les scieries françaises, dont il jugeaient l'organisation « chaotique »²⁹. D'autre part, les Français, et Maître Berrurier à leur tête, considéraient que seule la construction « en dur » pouvait justifier leur investissement dans une maison individuelle. Le bois était généralement considéré comme un matériau inférieur, fragile et combustible et d'entretien trop coûteux en façade. Synonyme d'infériorité sociale, il était associé au baraquements d'urgence, aux bicoques de la « zone » et aux « cases de nègres » du sud des États-Unis³⁰. Toutefois, des détails décoratifs à l'américaine en bois (ou plastique imitant le bois) firent leur apparition à Lésigny dans un modèle de plain-pied, Évry, agrémenté d'un porche de deux mètres de profondeur et de bardeaux aux pignons, qui se vendit également sur catalogue, par l'intermédiaire d'une société baptisée Lovim.

Bill Levitt savait pertinemment que tout comme en Amérique, la raison essentielle d'acheter une de ses maisons serait d'ordre financier, d'autant plus qu'il promettait des prix fermes et définitifs à la commande et s'était assuré de bonnes conditions de prêts immobiliers auprès des banques³¹. Il était également convaincu de l'attrait commercial d'un aménagement paysagé de qualité. Au Mesnil-Saint-Denis, le plan-masse (fig. 3), composé par une équipe française selon des concepts américains, alternait les modèles, comprenait des rues courbes, des culs-de-sac et en cœur d'îlot des réserves vertes en copropriété. À Lésigny, on conserva les beaux arbres et la pièce d'eau du grand domaine agricole en lisière de forêt. À Mennecy et Saint-Quentin, on créa des talus artificiels gazonnés et de généreuses allées piétonnières. Aucun poteau électrique ou téléphonique ne venaient gâcher le paysage. Le cahier des charges exigeait que le gazon soit tondu à ras, « à l'anglaise, » interdisait toute clôture sur le devant et les

29. « The Levittown look takes on a French style », *Business Week*, vol. 92, 23 octobre 1965, p. 69.

30. Voir Isabelle Gournay, « Romance, Prejudice and Levitt's Americanization of the middle class house in France » dans William Chew (sous la direction de), *National Stereotypes in Perspective: Americans in France - Frenchmen in America*, Amsterdam et Atlanta, Rodopi, 2001, p. 404.

31. En 1965, les Français devaient faire une avance de 35 % du prix d'achat et payer leur prêt en 10 ans (contre 5 % et 30 ans aux États-Unis).



Figure 3 : Plan du Mesnil-Saint-Denis (Michael Rouse, 2001)
1. lotissement Levitt, ouvert 1965 ; 2. centre commercial ; 3. école maternelle ;
4. Lotissement de Henriville, ouvert en 1926 ; 5. Château-Mairie
(en partie du XVIII^e siècle) et club de tennis ; 6. église médiévale.

barrières ou haies de plus d'un mètre de hauteur à l'arrière. Éternellement désireux de prouver la compétence de sa compagnie, réelle mais rarement reconnue en son temps, en matière de *community planning*, Levitt voulait donner l'image d'un promoteur allant au-delà de son devoir pour assurer le bonheur des acheteurs. Au Mesnil-Saint-Denis, il offrit deux cours de tennis à la municipalité, dans l'ancien potager du château. À Lésigny et Mennechy, les écoles maternelles et primaires sont de bonne qualité architecturale et bien insérées dans le paysage.

Racines historiques

Question essentielle : les lotissements de type Levitt sont-ils aussi étrangers aux « modèles culturels français » que l'ont décrété urbanistes et architectes ? Certes la vie en nouveau village s'oppose à leur modèle d'habitat dense. Toutefois, depuis que les contemporains de Jean-Jacques Rousseau se firent construire des maisons de plaisance aux abords de Paris, l'attrait d'une résidence permanente au contact de la nature fait aussi partie de la culture française. Levitt ne joua pas particulièrement la carte de l'américanisme et sa formule répondit davantage à une attente qu'elle ne créa de nouveaux besoins. Elle prit racine car elle s'appuyait d'une part sur l'existence de modèles antérieurs de vie suburbaine – français ou étrangers, positifs ou négatifs, réels ou imaginaires – et, d'autre part, sur la modernisation de la société française au cours des Trente Glorieuses.

Dans la région parisienne, les maisons individuelles pour la classe moyenne n'ont pas fait l'objet d'études aussi poussées que celles destinées à l'aristocratie, la grande bourgeoisie ou la classe ouvrière. Il semble toutefois que les antécédents de la formule Levitt, qui associent un style de vie ou un statut social enviables à un environnement paysagé, soient de trois types : agraire, aristocratique and anglo-américain. Les villages Levitt étaient conçus comme le pendant, en plus confortable et verdoyant, des communautés traditionnelles auxquelles ils se greffaient. Cette tendance néo-rurale se rattache aux courants régionalistes, auxquelles la bourgeoisie française attachait une grande importance. Les rues beaucoup plus étroites que dans les ensemble Levitt américains (où leur largeur est dictée par la manœuvre d'une voiture de pompiers), le traitement en placettes des culs-de-sac, baptisées « marguerites » pour l'occasion, renforçaient le caractère villageois. Tout comme dans ses ensembles américains contemporains, Levitt exploitait un sentiment de nostalgie envers un monde rural en cours d'extinction, dont il cherchait à conserver les

traces³². Au Mesnil-Saint-Denis, le modèle Chevreuse adoptait le nom de la fameuse vallée toute proche. Selon la brochure publicitaire de Levitt, cette « construction classique » était conçue dans le « plus pur style Île de France, avec ses toits de tuile et ses solides volets de bois », et comprenait un « escalier rustique ». Qu'importe si les régions entourant Paris possèdent des traditions architecturales dissemblables. Faire allusion aux simples fermettes que bon nombre de Parisiens transformaient alors en résidences secondaires était un bon argument de vente.

De même, les lotissements Levitt, ne serait-ce que par leur noms, cherchaient à tisser des liens avec la mémoire, et particulièrement le passé aristocratique, des lieux auxquelles ils se greffaient. Au Mesnil-Saint-Denis, la brochure de vente montrait la pittoresque église et le joli château, transformé en mairie en 1955. Elle mettait l'accent sur la proximité de Versailles, car les habitants de la banlieue ouest ont tendance à considérer les propriétés royales rentrées dans le domaine public comme le prolongement de leurs jardins. L'abbaye de Port Royal des Champs étant à quelques kilomètres, on donna à certaines rues le nom de Jansénistes distingués. L'architecture de « Dampierre » un des deux modèles de maison double, faisait référence au tout proche château du même nom, signé Jules-Hardouin Mansart. Pour chaque maison, la brochure mettait l'accent sur les parquets en bois (mosaïque), le genre de détails décoratifs dont les modèles Levitt américains, plus abordables que leurs contreparties franciliennes, étaient dépourvus³³.

Levitt pouvait également tabler sur l'enracinement dans les mentalités bourgeoises d'une imagerie, si ce n'est d'une idéologie, de la maison unifamiliale entourée de toute part d'une pelouse apparemment infinie, qu'avaient propagée depuis l'époque romantique de nombreux albums illustrés par des artistes, des architectes ou des constructeurs. Le lotissement de domaines aristocratiques en grandes parcelles pour des villas de vacanciers ou de retraités commence au début du XIX^e siècle et la banlieue ouest a conservé l'empreinte de grandes opérations, comme celle du banquier Laffitte à Maisons, qui préservèrent les attrait naturels des parcs et forêts de chasse de la noblesse tout en transférant leur prestige à une nouvelle classe sociale. C'est la présence de grands jardins privés ou publics (ainsi que d'un château) qui, autant que la taille des maisons,

32. Julie H. Ernstein, « Landscape Archaeology and the Recent Past: A View from Bowie Maryland », dans Deborah Slaton et William G. Foulks (sous la direction de), *Preserving the Recent Past II*, Washington, DC, Historic Preservation Education Foundation, National Park Service and the Association for Preservation Technology International, 2000, p. 2, 97-2, 103.

33. Alors que les salaires en France étaient au moins un quart moindre que ceux des États-Unis, les maisons du Mesnil Saint Denis se vendaient plus du double de leurs contreparties américaines.

différençia banlieues bourgeoises et ouvrières dès le milieu du XIX^e siècle³⁴. Rien d'étonnant à ce que les *internal reserves* gazonnées du Mesnil-Saint-Denis s'apparentent aux « coulées vertes » bordées de haies vives et basses du Vésinet. En effet, pour la clientèle visée par Levitt, cette ville de l'ouest parisien, où le cahier des charges interdisait les hautes murailles entre maisons et où résidèrent des personnalités telles que la couturière Jeanne Lanvin, représentait ce qu'il y a avait de plus chic en matière de mode vie suburbain³⁵.

Depuis que l'influent critique César Daly s'en était fait l'avocat, la « villa suburbaine » représentait un idéal résidentiel d'une importance non négligeable pour la bourgeoisie³⁶. Un jalon important dans sa démocratisation fut le très pittoresque lotissement du parc du château de Draveil. Destinée à de petits employés et inaugurée en 1911, la coopérative Paris-Jardins avait une filiation socialiste très marquée. Elle s'inscrivait toutefois dans une optique bourgeoise, comme l'indique la présence de cours de tennis ou les perspectives et plans de villas (fig. 4) exposés au Salon des Artistes Français³⁷. À l'inverse des maisons des cités ouvrières regroupant pour des raisons d'économie au moins deux logements sous le même toit, chaque demeure était entièrement indépendante.

Draveil et la plupart des cités-jardins ouvrières des années 20 s'inspirèrent de modèles britanniques, qui suscitèrent pendant l'entre-deux-guerres un débat important sur le logement des populations ouvrières. Toutefois, les maisons et les quartiers résidentiels américains piquèrent d'avantage la curiosité du bourgeois français que ceux d'Angleterre, tant par leur photogénie que leur « exotisme » culturel³⁸. Dans son ouvrage de référence, *L'Architecture aux États-Unis*, Jacques Gréber soutenait que le « grand charme de la vie américaine » tenait à l'existence de maisons individuelles « presque toujours confortables, saines, gaies et accueillantes » et situées « en dehors de la ville, dans la plupart des cas ». Pour cet architecte-urbaniste dans la mouvance du Musée Social (tout comme pour Bill

34. Pour une analyse des lotissements bourgeois et ouvriers et leur cahiers des charges, voir Robert Joly et Elizabeth Champagnac, *Racines Historiques du Lotissement*, Paris, Éditions GAA, Rapport CORDA, 1976.

35. Sophie Cueille, *Le Vésinet. Modèle français d'urbanisme paysager 1858/1930*, Paris, Les Cahiers de l'Inventaire 1989. Theodore Turak, « Riverside: Roots in France », *Inland Architect*, vol. 25, novembre-décembre 1981, p. 12-19 suggère que le Vésinet servit de modèle à Frederick Low Olmsted pour Riverside près de Chicago.

36. César Daly, *L'architecture privée au XIX^e siècle*, t. 3 : *Villas suburbaines*, Paris, Ducher & Cie, 1870.

37. *L'Architecture aux Salons*, Paris, 1912, pl. 22-23. Serge Bianchi, *Paris-Jardins. Histoire d'un Domaine*, Paris, Le Temps des Coopérateurs, 1984.

38. Voir Isabelle Gournay, « Romance, Prejudice... », *op. cit.*, p. 401-408.



76

Figure 4 : « Salon des Artistes Français, Maurice Fournier – Habitations à Paris-Jardins »
L'Architecture aux Salons, 1912.

Levitt ultérieurement) le logement uni-familial et son jardin favorisaient la création d'une société plus juste et stable. Gréber minimisait l'impact des trajets travail-domicile, indiquant combien l'usage d'automobiles était répandu. Il insista sur « l'harmonie » entre les maisons de toute taille et leur jardin, « partie intégrante du home américain » et « conséquence de la vie intense » d'outre-Atlantique. Il choisit des exemples qui font toujours autorité en matière d'urbanisme : Forest Hills Gardens, créé dans les faubourgs de Manhattan par la fondation Russell Sage et les « cités-jardins

ouvrières» construites en 1917 par le gouvernement fédéral où, selon Gréber, la standardisation n'exclut pas le pittoresque et la variété³⁹. *L'Architecture aux États-Unis* montrait également des *country clubs*, *shopping centers* et gares de banlieue, donnant une image très flatteuse de l'existence menée par les banlieusards américains, sans vraiment préciser qui pouvait jouir d'une telle qualité de vie.

La revue de droite *L'Illustration* fit également découvrir à ses lecteurs les *parkways*, ces autoroutes vertes qui reflétaient un « amour des arbres » typiquement américain et faisaient de la conduite automobile une nouvelle forme de loisir⁴⁰. En 1929, le numéro spécial « La Maison », au tirage important, montrait de pimpants *bungalows* de plain-pied empruntées à un ouvrage de Georges Benoit-Lévy, le plus ardent défenseur de la cité-jardin dans notre pays. Des dessins représentant des femmes assises sous un porche ou se promenant dans des rues arborées ne pouvaient que susciter intérêt et envie auprès des lectrices, pour qui la maison américaine devenait synonyme de prospérité, de sociabilité décontractée et d'entretien facile. Les voyageurs français revenaient frappés par l'absence de clôtures, symbole, de la « noble confiance » des Américains vis-à-vis du passant et par des gazons « épilés comme les aisselles d'une actrice »⁴¹. Ces demeures « au profil simple, basses afin de préserver l'intégrité du site » comme les décrit l'historien André Chevrillon dans la *Revue des Deux-Mondes*, s'opposaient à la plupart des pavillons de la banlieue parisienne, poussant en hauteur dans d'étroits terrains bordé de hauts murs⁴². D'ailleurs l'idée ne plus se barricader commençait à percer en France, certains cahiers des charges réduisant la hauteur et l'opacité des clôtures entre maisons que ce soit dans des cités-jardins ouvrières ou des ensembles de villas de week-end ou de vacances.

L'esprit du temps

L'intérêt pour la maison de l'Américain moyen ne fit qu'augmenter après la seconde guerre mondiale. L'imagerie populaire se démocratisa grâce aux efforts des services de propagande américains, aux films d'Hol-

39. Jacques Gréber, *L'Architecture aux États-Unis*, Paris, Payot, 1920, t. 1, p. 160. Voir Isabelle Gournay, « Revisiting Jacques Gréber's *L'Architecture aux États-Unis*, » *Urban History Review* (Toronto), vol. 29, mars 2001, p. 6-19.

40. « Le culte des arbres en Amérique », *L'Illustration*, n° 4260, 25 octobre 1924, p. 382-383.

41. Luc Durtain, *Hollywood Dépassé*, Gallimard (N.R.F.), Paris, 1928, p. 122. Régis Michaud, *Le Roman Américain d'Aujourd'hui. Critique d'une civilisation*, Paris, Boivin, 1926, p. 24.

42. André Chevrillon, « New York après trente ans », *Revue des Deux Mondes*, XCIII^e année, 7^e période, t. 14, 1^{er} avril 1923, p. 614.

lywood et feuilletons télévisés *made in USA*, du genre « Papa a raison », ainsi que dans la grande presse française. Journalistes et voyageurs débattaient des avantages et inconvénients de la « civilisation de bon voisinage » d'outre-Atlantique⁴³. De plus, Levitt bénéficia d'un changement d'attitude vis à vis de l'industrialisation du logement uni-familial. Les petites maisons américaines montrées juste après la guerre à l'Exposition des Techniques Américaines du Grand Palais et au Chantier Expérimental de Noisy-le-Sec furent généralement bien accueillies. Au début des années 1950, les participants français aux missions de productivité organisées dans le cadre du Plan Marshall furent favorablement impressionnés par les méthodes de préfabrication légère des *builders* américains. Ils se rendirent, dans le cadre de la mission ou de leur gré, à la Levittown de Long Island. Comme en témoignent leurs rapports illustrés, ils y apprécièrent l'efficacité des modes de construction et le confort des prestations⁴⁴. Les revues d'architecture et d'urbanisme, tout en s'étonnant de la productivité de Levitt, déploraient la monotonie de ses villes géantes, mise en évidence par des photos aériennes de chantiers à peine terminés⁴⁵. Toutefois des urbanistes de renom comme Gaston Bardet et l'historien des villes Pierre Lavedan sanctionnaient les expériences en matière de « *cluster plan* » menées dans les années 1920 et 1930 à Radburn et Greenbelt, dont Levitt France allait s'inspirer. Tandis qu'il acquit une bonne réputation auprès des hauts fonctionnaires chargés de la politique du logement et des professionnels du bâtiment, Bill Levitt pouvait aussi se réjouir de n'avoir pas piqué la curiosité des intellectuels français. Ignorance fortuite, car ces derniers l'auraient accusé de racisme s'ils avaient eu connaissance de son refus de vendre aux Américains de couleur.

Avec la meilleure réputation du monde, Levitt n'aurait pu tenter sa chance en France si ce pays n'avait pas connu une telle vague de mutations socio-économiques. *Baby boom*, croissance du nombre des diplômés de l'université, du secteur tertiaire et du niveau de vie ; avènement d'une civilisation des loisirs : autant de phénomènes-clefs qui jouèrent à plein en France comme aux États-Unis. L'accroissement du parc automobile

43. Voir par exemple Geneviève d'Haucourt, « Le logement », *La Vie Américaine*, Paris, Que Sais-je ?, Presses Universitaires de France, Paris, 1958, p. 26-38 ; Georgette Bérault, « Une civilisation du bon voisinage », *Esprit*, vol. 14, novembre 1946, p. 698.

44. Pierre Parinet, « Un exemple de grand chantier moderne : Levittown », « Chantiers Américains » (Mission de Productivité Architecte- Ingénieur - Entrepreneur, » *Cahiers du CSTB*, 142, 1952, p. xlv-xlvi. *Aux Sources de la Productivité Américaine. Premier Bilan des Missions Françaises*, Paris, 1953 : Mission « Bois Menuiserie-Charpente », p. 200, 221 et 228 et Mission « Préfabrication et Matériaux nouveaux », p. 190-191.

45. Paul Damaz, « Aspects de la technique de construction aux États-Unis. La Maison de série », *L'Architecture d'Aujourd'hui*, n.s., n° 50-51, octobre 1953, p. 135 (numéro spécial sur les États-Unis).

joua un rôle primordial car l'achat d'une maison représentait le sommet d'une « trajectoire de consommation » dictée par le désir de rattraper le niveau de vie américain qui commença par l'acquisition d'une voiture, et se poursuivit par celle d'équipements ménagers. Au début des années 1960, la France possédait le plus grand nombre de voitures par habitant en Europe et s'orientait déjà vers un mode de vie motorisé, comme en témoigne l'ouverture du premier hypermarché Carrefour en 1962. Au Mesnil Saint Denis, Levitt France n'avait pas trop à se soucier de la mauvaise desserte de la gare de la Verrière. Pour atteindre Paris, sa clientèle ne voyait pas grand chose à redire aux trajets par l'autoroute de l'Ouest toute proche (cette voie rapide adoptait d'ailleurs le principe paysagé des *parkways*). Levitt devait être conscient que certains Parisiens propriétaires d'une maison de campagne, lassés des bouchons bi-hebdomadaires de départ et retour de week-end, voulaient « fusionner » leur résidence principale et secondaire à une distance raisonnable de leur lieu de travail.

Formés dans des écoles de commerce et d'ingénieurs, les jeunes cadres visés par Levitt ne partageaient pas l'anti-américanisme quasi-viscéral de l'intelligentsia. Afin de compléter leurs études, pour le travail et le plaisir, ils formaient une part importante des voyageurs français aux États Unis, au nombre de 100 000 en 1967. Ceux qui travaillaient pour des sociétés d'outre-Atlantique entendirent parler de Levitt par leurs patrons et collègues américains. Certaines des grandes compagnies qui les employaient déménagèrent du centre de Paris s'installant parfois au milieu d'anciens parcs. Quelques sociétés achetèrent des maisons en nouveau village pour leurs cadres qui devaient fréquemment changer d'affectation. Au Mesnil-Saint-Denis le secteur naissant de l'informatique était particulièrement bien représenté⁴⁶.

Les jeunes cadres étaient victimes de la grave crise du logement résultant en grande partie du blocage des loyers. Nombre d'entre eux venaient de province ou habitaient déjà en banlieue, et ne désiraient pas particulièrement vivre dans Paris *intra muros*, où les prix commençaient à flamber. En banlieue, des ensembles de petits immeubles s'étaient implantés dans des parcs arborés⁴⁷. Notons aussi à La Celle Saint-Cloud le Domaine Saint-François d'Assise (1953), une opération de maisons sans barrières et petits immeubles montée par des patrons catholiques pour

46. Jean-Claude Depaule, « Les nouveaux villageois », *Constellation*, n° 246, octobre 1968, p. 109.

47. Citons le Shape Village – Quartier Général des Forces Alliées à Saint-Germain-en-Laye (Félix Dumail et Jean Dubuisson architectes, habité dès 1951), la Résidence de Meudon (Henri Pottier et Jean Tessier, 1953), l'ensemble à Boulogne-Billancourt pour l'ambassade des États-Unis (Ralph Rapson, 1954) et Élysées I du groupe Balkany (1962).

leurs cadres⁴⁸. Mais le plus souvent il fallait se rabattre soit sur un pavillon traditionnel soit, si l'on voulait rester en proche banlieue ouest, sur un appartement dans un « grand ensemble amélioré » type Point du Jour à Meudon-la-Forêt. Le mécontentement des cadres en matière de logement pesait de plus en plus lourd dans la balance économique et politique et favorisa l'avènement des nouveaux villages autant, voire d'avantage que les doctrines d'urbanisme.

Le changement des mentalités parmi la bourgeoisie parisienne favorisa également le succès de la formule Levitt. Contrairement à leurs parents, la nouvelle génération en était venue à considérer la maison comme un bien de consommation soumis aux mêmes méthodes de promotion et de vente que d'autres produits industrialisés. Acheter un terrain, sélectionner un architecte et un entrepreneur était trop cher et prenait trop de temps. Les « pavillonneurs » vendant sur catalogue, comme Phénix, n'offraient pas des modèles aussi équipées et spacieux que Levitt. À mesure que les femmes entraient dans le marché du travail et que les domestiques devenaient une denrée rare, la maison devait avoir aussi tous les avantages pratiques d'un appartement. Levitt réalisait davantage que ses concurrents à quel point les priorités des cadres avaient évolué. Certes il n'offrait pas de cave à vins ni de cheminée, mais il promettait un rattachement instantané aux lignes téléphoniques.

Pour les acheteurs d'une maison Levitt, la référence n'était pas Henri-ville mais les lotissements de luxe autour de golfs, comme Saint-Nom la Bretèche, ou les nouveaux villages de vacances sur la Côte d'Azur, comme Castellarras ou Port Grimaud. Les façades simples, d'un modernisme et d'un américanisme très tempérés semblaient à ces acheteurs préférables à l'éclectisme des pavillons traditionnels. Allant à l'encontre de la petite bourgeoisie pour qui une maison sans barrière semblait inachevée, le cahier des charges interdisait les abris de jardins et prohibait us et coutumes prolétariennes, tels que le séchage de la lessive en plein air, la culture des légumes et le stationnement à long terme des caravanes, offrant des signes de « distinction » tout à fait désirables⁴⁹. Pour les habitants des premiers villages Levitt, tous comme pour les banlieusards américains du siècle précédent, vivre dans une communauté soumises à un règlement de copropriété très strict n'était pas dépourvu du sentiment gratifiant de jouer les pionniers d'un nouveau mode de vie et d'appartenir à une élite⁵⁰.

48. *Des Oiseaux et des Hommes. Le Domaine Saint François-d'Assise des Origines à 1993*, La Celle Saint-Cloud, Les Éditions du Domaine Saint François-d'Assise, 1993.

49. Henri Raymond et Nicole Haumont, *L'Habitat Pavillonnaire*, Paris, Institut de Sociologie Urbaine, Centre de Recherche d'Urbanisme, 1966, p. 70.

50. Voir John R. Stillgoe, *Borderland: Origins of the American Suburb, 1820-1939*, New Haven,

Au-delà des Trente Glorieuses

Pour conclure, il semble important d'historiciser non seulement la formule Levitt mais encore les vives critiques qu'elle suscita à sa naissance. Le regard essentiellement sociologique posé sur les nouveaux villages fut le fait d'intellectuels contestant les valeurs bourgeoises dans leur globalité, ainsi que d'urbanistes et d'architectes apparemment dépités d'avoir perdu cette part de marché⁵¹. Dictées par un anti-américanisme loin d'être toujours réfléchi, émises lorsque les villages Levitt sortaient à peine de la boue du chantier, les critiques se fondent davantage sur une idéologie que sur l'expérience vécue, et ne tiennent pas compte des filiations culturelles multiples et complexes du phénomène nouveau village. D'ailleurs, considérer le respect d'un cahier des charges très restrictif comme une attitude étrangère à l'individualisme des Français, c'est oublier que le contrôle du cadre bâti remonte aux édits d'Henri IV et que même certaines banlieues ouvrières exercèrent un contrôle très strict sur les plantations et l'entretien des maisons et cherchèrent à organiser les loisirs communautaires⁵². Et n'oublions pas que, dans les années 1960, les communes rurales de la grande couronne parisienne étaient en perte de vitesse économique. Une réalisation telle que Les Résidences du Château, où le rapport de force entre promoteur et autorités locales fut assez équilibré, concilia la préservation du centre historique avec la modernisation, certes traumatisante à ses débuts mais finalement relativement « douce » du Mesnil-Saint-Denis.

En fait, selon une enquête sur le terrain publiée en 1978, les habitants du quartier Levitt à Mennecy, mis à part ceux d'origine ouvrière, appréciaient

Yale University Press, 1988. Parmi les premiers occupants des Résidences du Château se trouvaient le propriétaire du Harry's Bar et l'acteur Pierre Tornade, qui avait vécu à Washington, D.C.

51. Denis Duclos, *Pavillonnaires d'une ville nouvelle. Le rôle de l'information sur l'habitat dans la pratique urbaine des habitants de maisons individuelles: le cas de St Quentin en Yvelines*, Paris, CSU, 1975, p. 13, dénonce les contradictions entre l'« idéologie pavillonnaire de vente » et la quotidienneté de la vie en nouveau village et considère la « communauté de voisinage à l'américaine » comme un « appareil orthopédique ».

Voir aussi R. Allezaud and M. Muraz, *Pré-Enquête « Levitt-France »*, Paris, Centre de Recherche sur l'Habitat, 11 janvier 1967 et Claude Soucy, « Un art de vivre unique au monde. Mythologie et réalités dans la publicité immobilière », *Communications*, École Pratique des Hautes Études, n° 10, 1967, p. 150; Pierre Parat and Ch. H. Arguillère, « L'individuel, rêve, cauchemar, tendances », *L'Architecture d'Aujourd'hui*, n° 136, février-mars 1968, p. 10.

Une satire de la prudence bourgeoise, le film *Ma Vie en Rose* (1999), qui gagna le Golden Globe du Meilleur Film Étranger, fut tourné au Parc de Villerooy. Une famille dont le jeune fils se déguise en fille est mise au ban de la communauté. Le père étant licencié par son patron et voisin, elle se replie sur un quartier de maisons en bandes, avec des voisins moins fortunés mais bien plus tolérants.

52. Annie Fourcaut, « Naissance d'un quartier ordinaire en banlieue parisienne: le nouveau Daumont (1933-1939) », dans A. Faure (sous la direction de), *Les Premiers Banlieusards...*, op. cit., p. 215-245.

leur communauté de voisinage à l'américaine⁵³. Les habitants actuels des Levittvilles semblent non pas subir, mais apprécier le même type de convivialité saisonnière qu'en Amérique. Ils établissent une distinction entre l'intimité de leur intérieur et le jardin, lieu d'interaction entre voisins, où s'accomplissent les rituels de l'apéritif, du barbecue et du déjeuner dominical. La vie citadine « traditionnelle » n'est plus un objet de désir absolu, notamment à cause de sa cherté. Malgré les graves problèmes de ségrégation sociale et les déficiences en matière de transports en commun, le cadre physique et les modèles culturels de la banlieue bourgeoise et de l'espace péri-urbain en général ne peuvent être condamnés sans appel.

Ceux qui connaissent bien la *suburbia* américaine sont sensibles à la qualité du paysage et à la simplicité bon enfant des maisons dans les ensembles de Levitt France, qui s'avèrent de bons exemples de ces « unités de voisinage » et *planned unit developments* si en vogue de part et d'autre de l'Atlantique à la fin des années 1960. Entretien avec soin les maisons ont bien vieilli et leur valeur a augmenté. Contrairement aux villes et quartiers Levitt aux États-Unis, il est interdit de les agrandir, les surélever et d'en modifier les ouvertures⁵⁴. Les Levittvilles ont donc acquis une qualité quasiment ethnographique. La taille des garages témoigne d'une époque révolue où une famille bourgeoise possédait une unique Dauphine ou une 404 ! À l'heure actuelle, il est quasiment impossible d'assembler de telles réserves foncières en Île de France et l'impression de « vaste perspective » à l'américaine est surtout réalisable en milieu rural.

Il faut rendre à Levitt ce qui lui revient. Sa formule incita les pouvoirs publics français soucieux de paix sociale, et les dirigeants locaux et régionaux voulant se faire réélire, à réorienter leurs politiques d'aménagement et de logement, à promouvoir les méthodes de construction légères et assouplir les règlements pour produire davantage de maisons pour les classes moyennes⁵⁵. À la suite du Concours International de la Maison Individuelle de 1969, qui fut à l'origine des « chalandonnettes », la formule

53. Jean-Louis Siran, *Les Nouveaux Villages. Étude comparée des modes de vie et de sociabilité dans les Nouveaux Villages et du mode de vie des travailleurs urbains ayant choisi un logement en milieu rural*, Paris, Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, Service Sciences Humaines, 1978.

54. Le contrôle s'est un peu détendu. Dans les grands villages Levitt, les lucarnes Velux, vérandas et abris de jardins sont tolérés à l'arrière. À Lésigny, un tiers des clôtures ne sont plus conformes au cahier des charges, car on a voulu se protéger de la circulation automobile ou permettre aux animaux domestiques de s'ébattre. (Les intérieurs ont par contre subi de nombreuses transformations, y compris le creusement de caves).

55. Il est intéressant de noter qu'à la même époque les technocrates américains prenaient le chemin inverse en imposant dans le cadre d'*Operation Breakthrough* des procédés de préfabrication lourde, pour certains importés de France, pour résoudre leur problème de logement social.

de la maison lotie ou vendue sur catalogue et du jardin ornemental ouvert s'est démocratisée⁵⁶. La petite maison standardisée, conçue, bâtie et commercialisée selon des principes très proches de ceux en vigueur aux États-Unis depuis plus d'un siècle, triomphe à travers la France : on individualise un bloc standard, à deux pentes et aux pignons aveugles, avec des motifs régionaux ou, autre emprunt à l'Amérique, des frontons à colonnes. Certaines municipalités adoptent des règlements minimisant les clôtures entre maisons. De manière générale, les Français s'identifient davantage à un style de vie – urbain, banlieusard ou rurbain – qu'à une affiliation politique ou religieuse. Le mode de logement sert à définir les catégories sociales au même titre que les revenus. Il ne fait aucun doute que l'aventure de Levitt en France n'est pas étrangère à de tels changements, dont le territoire de ce pays n'a pas fini d'enregistrer les conséquences.

56. Une démocratisation de même nature s'est opérée avec les boîtes Tupperware, elles aussi d'importation américaine.