



HAL
open science

Faire table rase? Remembrement et grands ensembles de logements à Riga en Union soviétique vers 1960

Eric Le Bourhis

► **To cite this version:**

Eric Le Bourhis. Faire table rase? Remembrement et grands ensembles de logements à Riga en Union soviétique vers 1960. PUR. La parcelle dans tous ses états, 2022, 9782753587243. 10.4000/books.pur.164956 . halshs-04227833

HAL Id: halshs-04227833

<https://shs.hal.science/halshs-04227833>

Submitted on 4 Oct 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Faire table rase ? Remembrement et grands ensembles de logements à Riga en Union soviétique vers 1960

Eric LE BOURHIS

Version de travail. Texte publié dans l'ouvrage Florence Bourillon et Corinne Jaquand (dir.), *La parcelle dans tous ses états*, Rennes : Presses universitaires de Rennes, 2022.

Version en ligne : <https://books.openedition.org/pur/164956>

Dans les années 1950, le grand ensemble de logements s'est imposé dans toute l'Europe comme forme urbaine privilégiée des programmes de construction en masse de logements collectifs. À l'Est comme à l'Ouest, on observe alors une accélération des rythmes de construction grâce à la mécanisation et à la préfabrication des chantiers, à une augmentation de la taille des programmes engagés et à leur concentration dans de vastes zones résidentielles choisies à la périphérie des villes¹. Partout, les maîtres d'œuvre des opérations de construction proclament la mort de la parcelle au nom d'un modernisme défini avant la guerre² : les limites parcellaires doivent laisser place à de grands espaces libres mutualisés, situés entre les nouveaux immeubles de logements. Qu'en est-il en pratique ? Les nouveaux tracés s'imposent-ils réellement au parcellaire ancien ? La parcelle s'efface-t-elle dans la gestion du foncier devant de nouvelles catégories imposées par les aménagements ?

Prenons le cas de l'Union soviétique. À première vue, ce cas est exemplaire en ce que les conditions de disparition du système parcellaire y sont réunies : l'État est réputé y jouir sans entraves d'un sol qui lui appartient en totalité et Nikita Khrouchtchev lance au milieu des années 1950 une politique nationale de construction de logements collectifs sans équivalent en termes de volume³. Un modernisme triomphant et standardisé s'empare des cours d'architecture et des discours politiques⁴. Le remembrement est alors présenté comme quelque chose de positif : il s'agit de faire table rase du passé et de faire disparaître la parcelle comme produit du système capitaliste. Le nouveau programme de construction renoue en cela avec les idéaux révolutionnaires.

Depuis la dislocation de l'Union soviétique, la conviction que les parcelles ont effectivement disparu sous les grands ensembles de logements construits depuis les années 1950 est vive. Dans

¹ DUFAUX Frédéric, FOURCAUT Annie (dir.), *Le monde des grands ensembles. France, Allemagne, Pologne, Russie, République tchèque, Bulgarie, Algérie, Corée du Sud, Iran, Italie, Afrique du Sud*, Paris, Créaphis, 2004 ; voir également LE GOULLON Gwenaëlle, *Les grands ensembles en France. Genèse d'une politique publique 1945-1962*, Paris, Comité des travaux historiques et scientifiques, 2014.

² CHEMETOV Paul, « Propos d'avant et d'après... », in DUFAUX Frédéric, FOURCAUT Annie (dir.), *Le monde des grands ensembles...*, *op. cit.*, p. 7-12 ; ROWELL Jay, « Du grand ensemble au "complexe d'habitation socialiste". Les enjeux de l'importation d'une forme urbaine en RDA », *ibid.*, p. 96-109.

³ SMITH Mark B., *Property of Communists. The Urban Housing Program from Stalin to Khrushchev*, DeKalb, Northern Illinois University Press, 2010 ; *idem*, « Khrushchev's Promise to Eliminate the Urban Housing Shortage. Rights, Rationality and the Communist Future », in Melanie ILIC Melanie et SMITH Jeremy (eds.), *Soviet State and Society under Nikita Khrushchev*, London/New York, Routledge, 2009, p. 26-45.

⁴ Voir BOCHARNIKOVA Daria, *Inventing socialist modern: a history of the architectural profession in the USSR, 1954-1971*, Thèse de doctorat en histoire, Florence, European University Institute, 2014 ainsi que SOLOPOVA Natalya, *La préfabrication en URSS. Concepts techniques et dispositifs architecturaux*, Berlin, DOM Publishers, 2020.

certaines marges non russes de l'ancien Empire, ce remembrement est dénoncé comme quelque chose de négatif et la forme urbaine du grand ensemble est associée au régime communiste. Dans les États baltes, les difficultés juridiques et financières posées par la restitution du sol aux descendants des anciens propriétaires, engagée à l'automne 1991, accentuent l'idée que les grands ensembles ont été édifiés dans le mépris du système parcellaire. L'analyse du cas de la plus grande ville de cette région, Riga (600 000 habitants en 1960), révèle pourtant de nombreux écarts par rapport à cette perception. Le présent texte est le produit d'une enquête menée dans le cadre d'une thèse de doctorat et portant plus généralement sur les transformations de cette ville entre 1945 et 1990⁵.

Au cours de la Seconde Guerre mondiale, Riga a été annexée, avec la Lettonie dont elle est la capitale depuis 1918, par l'Union soviétique. Le régime de propriété privée du sol a été immédiatement aboli et le sol urbain nationalisé⁶. Les propriétaires fonciers ont été spoliés et les occupants sont devenus locataires ou utilisateurs du sol. Le sort des constructions qui s'y trouvent dépendait de leur surface : nationalisées au-dessus de 220 m², maintenues en dessous de ce seuil dans un régime dit de « propriété personnelle », inventé par les juristes soviétiques durant l'entre-deux-guerres⁷. Un système d'octroi de droits d'utilisation du sol a remplacé la vente et la location privées du sol. C'est le comité exécutif (mairie) de Riga⁸ qui en avait la charge. Les archives du comité exécutif et du principal bureau d'études en urbanisme de Lettonie documentent bien le processus de définition de l'assise foncière des premiers grands ensembles de logements de la périphérie de la ville à partir de 1956⁹. Une première observation doit être faite : un remembrement ambitieux a été mené pour dégager de grands terrains libres destinés à recevoir les grands ensembles mais des parcelles anciennes ont été conservées à l'état de résidus en marge de ces terrains. Au-delà de ce constat, il est proposé ici d'entrer dans les mécanismes du remembrement pour examiner les dispositifs pratiques qui encadrent les transformations du système parcellaire. Pour mieux cerner le changement, la période de la genèse des grands ensembles à la fin des années 1950 et au début des années 1960 est choisie. Quels étaient ces dispositifs et comment s'articulaient-ils avec la planification des aménagements ? Quelle évolution du système parcellaire était alors réellement envisagée ?

Ce texte porte sur le remembrement parcellaire organisé à la faveur de la construction des premiers grands programmes d'habitat collectif à Riga vers 1960. Un premier temps de l'analyse porte sur la procédure de remembrement et s'attache à montrer qu'elle n'a imposé aucun autre système de représentation graphique ou d'enregistrement des droits d'utilisation du sol que la parcelle : le plan parcellaire reste le seul outil graphique à disposition pour représenter la

⁵ LE BOURHIS Eric, *Avec le plan, contre le modèle. Urbanisme et changement urbain à Riga en URSS (1945-1990)*, Thèse de doctorat en histoire, Paris, École des hautes études en sciences sociales, 2015.

⁶ La situation diffère des démocraties populaires d'Europe centrale, satellisées par l'Union soviétique, où de telles réformes sont menées un peu plus tard et parfois de manière moins systématique.

⁷ CHAIGNEAU Aurore, *Le Droit de propriété en mutation. Essai à la lumière du droit russe*, Paris, Dalloz, 2008.

⁸ En entier : Comité exécutif du Soviet des députés des travailleurs de la ville de Riga.

⁹ Conservées aux Archives nationales de Lettonie (*Latvijas Valsts arhīvs*, désormais LVA). Il s'agit des fonds 1345 et 1400.

« disparition » des parcelles. L'analyse s'attache ensuite à comparer les plans de remembrement aux plans d'aménagement des grands ensembles pour dégager deux logiques successives dans la planification foncière et leurs conséquences sur l'urbanisme. Ces logiques envisagent et permettent la conservation résiduelle du système parcellaire ancien, mais de manière distincte. Le changement, qu'on peut dater de 1958-1959, correspond à une évolution dans la temporalité des opérations de construction. Cette distinction sera mise en valeur et structure la seconde partie de ce texte.

Une procédure de remembrement inchangée

À la fin des années 1950, dans leur travail de sélection des parcelles, les architectes en charge des questions foncières au comité exécutif de Riga n'effacent pas le découpage parcellaire historique. Ils l'adaptent pour dégager de grands terrains susceptibles d'accueillir les nouveaux grands programmes de construction. Leur travail se fonde avant toute chose sur un redécoupage en finesse des parcelles préexistantes. Ils ne s'affranchissent donc en rien du système parcellaire historique dans la sélection des terrains destinés à accueillir les grands ensembles : la parcelle, unité de distribution des droits d'utilisation et de location, reste l'unité de base et l'outil de la gestion du sol nationalisé et le plan parcellaire reste l'outil graphique d'appréhension de l'existant et de localisation des programmes de construction.

En Union soviétique, l'exécution de la politique de construction massive de logements est très décentralisée, au niveau des villes et des régions ou républiques (région pourvue d'une autonomie accrue dans certains domaines, notamment culturels)¹⁰. À Riga, dirigeants municipaux et républicains (de Lettonie) s'engagent avec zèle dans la réalisation de programmes de construction qu'ils réclament de longue date. Contrairement aux grandes villes voisines, telles que Minsk ou Tallinn, davantage détruites pendant la Seconde Guerre mondiale, Riga n'a bénéficié d'aucun programme ambitieux de construction de logements depuis 1945¹¹. Les opérations lancées dans la périphérie de Riga à la fin des années 1950 sont construites sur le territoire administratif de la ville (qui fait environ 250 km²). La moitié d'entre elles sont financées par le budget municipal. Au début des années 1960, le comité exécutif municipal livre six « grands massifs résidentiels » (selon la terminologie de l'époque) [Fig. 1].

¹⁰ Voir le numéro spécial d'*Histoire Urbaine, Relire la ville socialiste*, n°25, 2009, sous la direction de Lydia Coudroy de Lille ainsi que *Histoire Urbaine, circulations internationales et villes nouvelles*, n°50, 2017, sous la direction de Loïc Vadelorge.

¹¹ LE BOURNIS Eric, « Полномочия советских городских властей: Жилье, контроль за миграцией и градостроительство в Риге (1955–1959 гг.) » [Les attributions des autorités municipales soviétiques. Logement, régulation des migrations et urbanisme à Riga 1955-1959], *Soviet History Discussion Papers*, 2013, n° 2 (en ligne : https://perspectivia.net/receive/ploneimport_mods_00011426).

Ces six grands ensembles permettent de loger environ 25 000 habitants dans près de deux cents immeubles. Ces immeubles sont construits sur plan-type, grâce à une préfabrication croissante des éléments de construction et à l'emploi de méthodes industrielles d'organisation du travail sur le chantier (division des tâches, trois-huit, etc).

Le département de Construction du comité exécutif orchestre le choix des zones à construire à la fois en termes de prospective à l'échelle du territoire municipal et de désignation des contours fonciers des terrains à construire. La prospective est dictée par un certain nombre de critères dont la prévalence évolue dans le temps : caractère dégagé des terrains, raccordement aux réseaux, proximité des transports, coût estimé des travaux de terrassement et de drainage¹². C'est la fixation précise de l'implantation des grands ensembles de logements qui nous intéresse dans ce texte. Celle-ci passe par la procédure administrative d'« attribution de parcelles »¹³. Cette procédure comprend l'octroi du droit d'utiliser une ou plusieurs parcelles du sol nationalisé et d'une autorisation de construire, valable pendant deux ans. Y participent différents architectes, en collaboration avec des géomètres et ingénieurs, tous employés du département de Construction qui en compte alors une vingtaine au total. En 1955, une circulaire interne au département fixe par écrit des pratiques d'attribution de parcelles qui sont déjà en place¹⁴. La procédure est respectée pour les grands ensembles de logements comme pour toute autre opération ordinaire de construction.

Les dossiers de remembrement relatifs aux six opérations étudiées sont conservés dans les archives du comité exécutif. Chaque dossier contient une décision d'attribution de parcelles, différents documents préparatifs et un plan de remembrement au 1/1 000 ou 1/2 000¹⁵. Le fond de plan utilisé est une copie du plan parcellaire. Ce plan avait été initialement réalisé vers 1880, à l'échelle et avec le système métrique, par des géomètres suisses qui enseignaient à l'École polytechnique de Riga. Il est connu sous sa version éditée en 1935¹⁶. Sur les plans de remembrement considérés et dans les décisions correspondantes, les parcelles sont désignées par des numéros repris dans la décision d'attribution de parcelles. La numérotation employée est celle du système mis en place par la ville de Riga en 1887¹⁷. Les parcelles y sont classées par « arrondissement » et par « groupe », catégories absentes des découpages administratifs en vigueur depuis l'annexion de 1940. La municipalité a complété cette numérotation au fur et à mesure de l'expansion territoriale de son territoire dans les années 1920-1940¹⁸. La numérotation employée à la fin des années 1950 est la même que celle que l'on trouve dans l'édition, datée de début 1940, quelques mois avant l'annexion soviétique, d'un registre des parcelles et des rues du territoire

¹² LE BOURHIS Eric, *Avec le plan, contre le modèle...*, op. cit.

¹³ En letton *gruntsgabalu piešķiršana*, en russe *raspredelenie zemel'nyh outchastkov*.

¹⁴ LVA, 2233/2/1, règlement du 12 avril 1955.

¹⁵ Voir notamment LVA, 1400/4/736.

¹⁶ « *Rīgas pilsētas gruntsgabalu plāns* », copie conservée à la Bibliothèque nationale de Lettonie.

¹⁷ En remplacement du système préexistant établi par la police (par îlot).

¹⁸ SILABRIEDIS Gunārs, « Rīgas ģeodēziskā vertikālā tīkla vēsture un nākotne » [Histoire et avenir du système de références géodésiques verticales de Riga], *Scientific Journal of Riga Technical University / Geomatics*, n° 7, 2010, p. 14-26.

municipal¹⁹. Autrement dit, plus de quinze ans après l'annexion soviétique et malgré les nombreuses réformes administratives, les outils administratifs et graphiques établis sous un régime de propriété privée du sol servent encore à administrer le sol nationalisé. Cela permet d'étendre à la fin des années 1950 des observations faites par Elisabeth Essaïan pour l'entre-deux-guerres à Moscou²⁰.

Deux des opérations considérées sont localisées sur de grandes unités foncières préexistantes (opérations de Jugla et des pins d'Āgenskalns) : la décision d'attribution référence alors la parcelle concernée et le plan joint en donne simplement les limites qui restent inchangées [Fig. 1]. Les quatre autres opérations exigent une modification du plan parcellaire. Les plans de remembrement (plusieurs pour chaque opération) portent deux noms différents selon leur objet : esquisse de parcelles ou bornage. Le « bornage »²¹ désigne ici la délimitation d'un terrain à construire sans respecter les limites parcellaires existantes ou à cheval sur plusieurs parcelles.

Considérons le plan qui accompagne le choix initial des terrains pour le grand ensemble de la rue de Moscou, la plus grande des opérations étudiées [Fig. 2]. Le terrain choisi au bord du fleuve fait 1 700 mètres de long sur environ 250 de large. Le programme prévoit une cinquantaine d'immeubles de logements collectifs, pour 3 000 appartements. Le parcellaire préexistant est formé de parcelles allongées, en faible pente de la rue jusqu'au fleuve, utilisées à des fins maraîchères ou d'agrément. La densité de construction est faible. L'emplacement approximatif des constructions est représenté sur le fond de plan. Celles-ci sont concentrées près de la rue (petites exploitations agricoles) et sur la berge (maisons de maîtres, activités liées au fleuve telles que le flottage du bois et pompage). Le vaste terrain à construire est entouré par une ligne rouge épaisse (trois secteurs). Il est formé par addition de parcelles entières ou de fonds de parcelles, et de quelques voies de circulation. Un codage de lettres est employé pour désigner les portions de parcelles découpées, selon qu'elles se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur du terrain à construire.

¹⁹ BUREAU STATISTIQUE DE LA VILLE DE RIGA, *Galvas pilsētas Rīgas gruntsgabalu un ielu saraksts 1939.gadā* [Registre des parcelles et des rues de la ville-capitale de Riga en 1939], Rīga, Galvas pilsētas Rīgas valdes izdevums, 1940.

²⁰ Voir ESSAÏAN Elisabeth, « L'architecture et l'économie à la période stalinienne. Une réalité au-delà des contraintes ? », *Lettre du séminaire Arts et Sociétés du Centre d'Histoire de Sciences Po*, 31, 2010, voir [<http://www.sciencespo.fr/artsetsocietes/fr/archives/1891>], consulté le 21-06-2020 ; ainsi que « Kvartal », in TOPALOV Christian, COUDROY DE LILLE Laurent, DEPAULE Jean-Charles MARIN Brigitte (dir.), *L'aventure des mots de la ville*, Paris, Robert Laffont, 2010, p. 664-665.

²¹ En letton *sadalījums*, en russe *razbivka*, littéralement découpage.

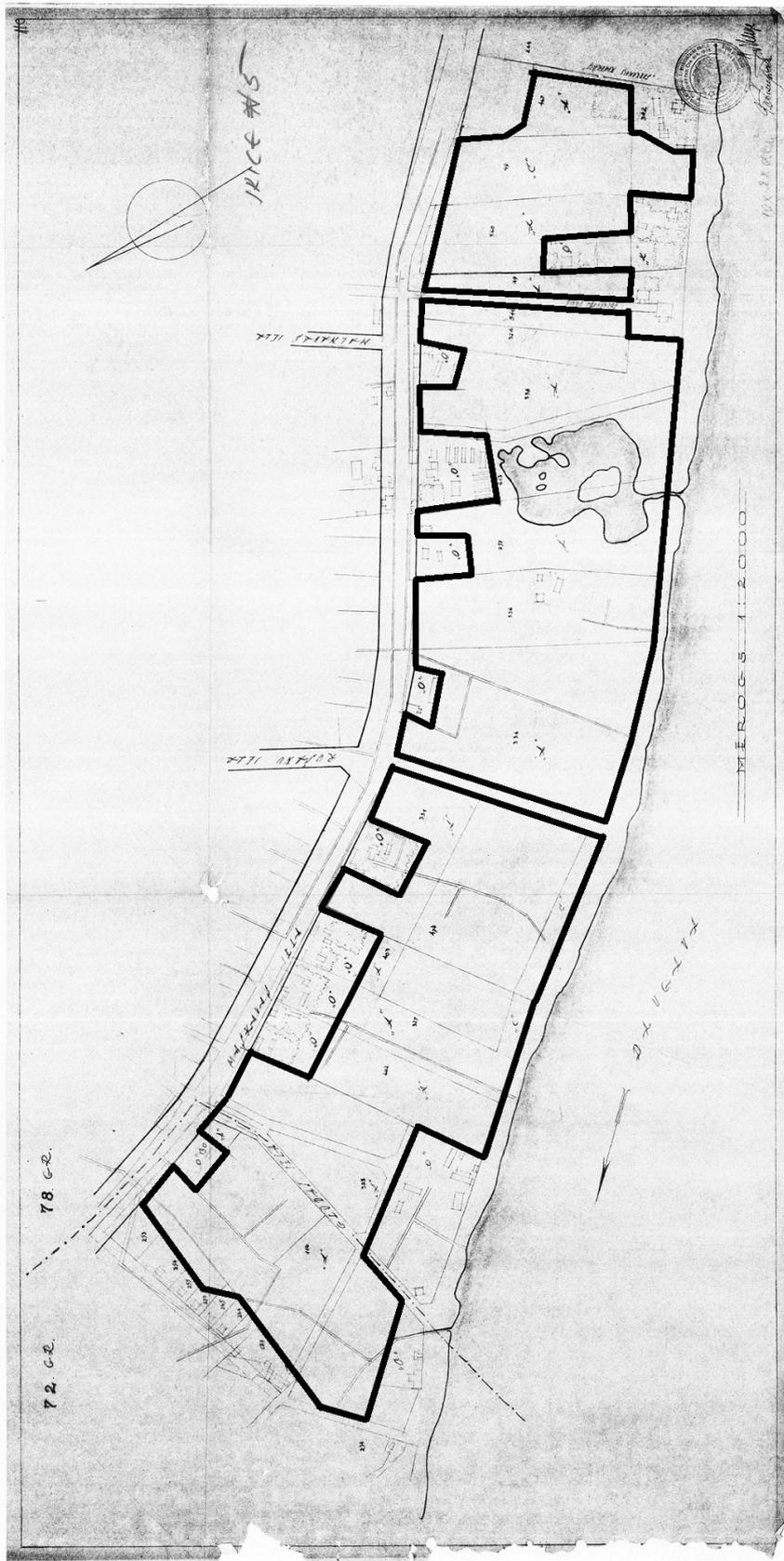


Figure 2. Plan de remembrement à l'échelle 1/2 000 correspondant à l'attribution de parcelles pour la construction de l'opération de la rue de Moscou (1957). Source : LVA, 1400/4/736, annexe à la décision du comité exécutif municipal de Riga n° 441 du 5 septembre 1957. La ligne rouge (ici en noir) qui entoure les secteurs sélectionnés pour l'aménagement a été surlignée.

Le savoir-faire requis par l'établissement d'un tel document est issu du domaine du géomètre-arpenteur mais également de l'architecte. À la faculté d'architecture de l'Université de Lettonie, les cours d'urbanisme comprennent au moins jusqu'à la fin des années 1940 des leçons sur le lotissement et le bornage de parcelles²². On voit ici la mise à profit d'une continuité du savoir-faire, facilitée par une continuité partielle dans le personnel du département de Construction depuis les années 1930²³. Ce remembrement est radical en ce qu'il vise à dégager un grand terrain, qu'il supprime de nombreuses limites et en crée de nouvelles. Il recouvre des procédures juridiques variées : annulation de décisions d'attribution de terrains à des entreprises industrielles qui y stockent des matériaux et à l'armée qui produit des légumes sous serre ; « expropriation » partielle de douze particuliers qui sont propriétaires de leur maison et utilisateurs de leur terrain qui est alors réduit à une portion congrue²⁴. Le plan indique que ces portions non expropriées sont celles qui abritent le plus de constructions. Dans l'exemple choisi, les nouveaux tracés suivent davantage les limites spatiales des constructions que les tracés parcellaires à proprement parler.

Comme évoqué précédemment, les maisons particulières privées de moins de 220 m² ont reçu après l'annexion soviétique le statut de propriété personnelle. Ce statut concerne également les remises et les plantations. Au milieu des années 1950, environ 10 % du parc de logements de Riga est doté de ce statut juridique²⁵. Il s'agit d'une large partie de la périphérie pavillonnaire ou rurale de la ville, construite avant ou après l'annexion de 1940 et faite de maisons entourées de jardins clôturés. C'est justement cette périphérie qui est choisie après 1956 pour édifier la plupart des grands ensembles.

En principe, la notion de propriété personnelle est associée à une idée de minimum vital et concerne des terrains de taille limitée (quelques centaines de mètres carrés depuis la fin des années 1940). En pratique, les terrains acquis avant cette période (ou hérités) sont plus grands que la norme et atteignent facilement plusieurs milliers de mètres carrés. Ainsi le remembrement étudié laisse aux particuliers un terrain de taille normée et les prive de l'usage des fonds de parcelles jugés superflus. Dans ce contexte, le remembrement des parcelles de la rue de Moscou apparaît comme une mise en conformité. Par ailleurs, ce remembrement minimise les coûts de l'opération. En effet, la saisie d'une propriété personnelle donne droit à dédommagement. On sait d'ailleurs que les architectes du département de Construction qui mènent le remembrement sont directement impliqués dans la négociation des dédommagements. En n'expropriant que très peu les portions construites des parcelles, ce redécoupage minimise le montant des dédommagements.

Première logique : le phasage du remembrement

²² LVA, 89/1/17, cours d'urbanisme de l'architecte O. Tilmanis, manuscrit 1946-1949.

²³ Pour ne citer qu'un exemple : l'architecte O. Tilmanis dirige les services municipaux d'architecture et de construction de 1934 à 1941, de 1944 à 1950 et de 1956 à 1958.

²⁴ LVA, 1400/4/736, décision du comité exécutif municipal de Riga n° 441 du 5 septembre 1957.

²⁵ SMITH Mark B., *Property of Communists...*, *op. cit.*

Tel qu'appliqué pour localiser les grands ensembles, le remembrement vise à dégager de grandes assises foncières qui côtoient le système de petites parcelles préexistantes du tissu urbain environnant. Pourtant, dans le plan d'aménagement de l'opération de la rue de Moscou réalisé en 1958, la moitié environ de ces constructions avoisinantes supposément conservées disparaissent sous le grand ensemble²⁶. La comparaison des plans de remembrement aux plans d'aménagement révèle une logique de phasage des opérations, qui se fonde sur une planification à long terme de l'aménagement, prévoyant des phases de démolition.

Comparons les plans de remembrement et le plan de masse de l'opération de la rue de Tirza **[Fig. 3]**. Cette petite opération de sept hectares est la première engagée à Riga, initialement financée par le ministère de la Culture et bientôt reprise par le comité exécutif. L'opération prévoit l'aménagement d'un îlot de dix hectares dans une périphérie ouvrière de Riga, avec des foyers ouvriers de l'industrie textile, des maisons particulières, des potagers et des fonds de parcelles sableux et en friche. Le remembrement est mené avec plusieurs décisions successives d'expropriation (au moins quatre). Il est coordonné avec le plan d'aménagement initial (daté de l'automne 1956), prévu en plusieurs étapes lui-aussi (cinq ans, dix ans, au-delà). Ce plan prévoit l'édification de dix barres de logements d'une soixantaine de mètres de long. Les immeubles prévus sont des projets-types conçus quelques années plus tôt qui emploient des techniques de préfabrication partielle (structures en béton et façades en briques).

Le plan d'aménagement de la rue de Tirza prévoit de faire table rase avec la démolition de tous les bâtiments situés dans l'îlot concerné et la suppression de toutes les haies et clôtures existantes, au-delà même de l'emprise des décisions initiales d'expropriation. L'aménagement doit commencer par les secteurs où aucune démolition n'est requise et s'achever là où d'autres sont requises (bordures sud et est de l'îlot). C'est là une exigence du département de Construction du comité exécutif²⁷.

²⁶ LVA, 1345/9/878, réalisé par l'architecte N. Rendel.

²⁷ LVA, 1345/9/873, contraintes foncières sur l'aménagement rédigées par l'architecte en chef de la ville, 11 novembre 1956.



Figure 3 : Phasage de l'opération de la rue de Tirza (1956-1958). Réalisé par l'auteur avec le logiciel QGIS par superposition des plans de remembrement et du plan d'aménagement. Sources : plan parcellaire de 1935 conservé à la Bibliothèque nationale de Lettonie (fond de carte) ; openstreetmap.org (bâtiments conservés jusqu'à aujourd'hui) ; plan d'aménagement au 1/1 000 établi par Vladimirs Kruglovs et Erika Drande, Bureau d'études « Latgiprogorstrojs » 1956 (LVA, 1345/9/874) ; décisions d'attributions de terrain successives entre 1956 et 1958 (LVA, 1400/4/675, 732 et 791).

Comment expliquer ce double phasage imposé au démarrage de l'élaboration du plan d'aménagement ? Les autorisations de construire ne sont accordées que pour deux ans. On peut supposer que ce phasage répond à un étalement pluriannuel du budget de construction et aux capacités limitées des entreprises de construction. Ainsi, le comité exécutif ne confie pas à un investisseur un terrain plus grand que ce qu'il peut aménager en deux ans. En outre, on observe dans certains décrets et dans différentes correspondances au même moment les effets de la pression politique sur la conservation des logements, avec l'idée de ne pas expulser avant d'avoir livré les premiers immeubles. Il ne faut pas voir là une logique de relogement sur place mais plutôt une démarche pragmatique dans un contexte de pénurie de logements.

Le grand ensemble de la rue de Tirza est davantage un projet d'aménagement à long terme qu'une « opération » aux limites bien définies. L'hypothèse, qui reste à vérifier, est ici faite que cette logique s'inscrit dans la continuité des plans d'aménagement antérieurs.

Ce phasage a deux conséquences. Premièrement, puisque les étapes du remembrement suivent en partie les tracés parcellaires, ces tracés conditionnent en partie les implantations des barres de logements. Même voué à disparaître, le parcellaire imprime sa marque sur l'aménagement au travers du dispositif de remembrement par étapes. La superposition des plans d'aménagement et des plans de remembrement met en évidence la permanence relative de certains tracés en dépit des effets du principe de table rase. On peut faire le même constat pour d'autres opérations. Deuxièmement, le plan d'aménagement prévoit une phase de travaux à long terme dans les secteurs qui requièrent le plus de démolitions. Finalement, celles-ci sont reportées à un futur incertain. Dans le cas de l'opération de la rue de Tirza, le plan d'aménagement a été revu, la surface à aménager a été réduite à sept hectares, douze barres de logements ont été construites mais une partie des démolitions abandonnées. Aujourd'hui, 10 % des parcelles de l'emprise d'origine sont conservées en surface et avec elles, certaines clôtures ainsi que la moitié des maisons.

Seconde logique : le ciblage des démolitions du tissu urbain préexistant

Dans l'opération de la rue de Moscou, si on considère les îlots préexistants concernés par l'opération, environ 5 % des parcelles d'origine sont conservées jusqu'à aujourd'hui en surface avec quelques clôtures (ainsi que la moitié des maisons d'habitation). Mais cette conservation s'explique par un autre dispositif de remembrement. À partir de 1959, aucun phasage n'est plus évoqué dans l'organisation des remembrements ni dans les plans de masse qui prévoient une seule phase de travaux. Mais ces plans désignent explicitement des éléments du tissu urbain (clôtures, maisons et plantations) à conserver et justifient ces choix. Il n'est plus question à proprement parler de table rase.

L'aménagement du grand ensemble de la rue de Moscou a été retardé pour des raisons techniques. Un nouveau plan d'aménagement est réalisé en 1959-1960 sur la base d'un programme

revu. Celui-ci impose une légère hausse des surfaces à construire et un autre projet-type pour les barres de logements. Les nouveaux immeubles prévus, dérivés de projets-types établis à Moscou, sont entièrement formés d'éléments préfabriqués de béton armé. Une seule phase de travaux est prévue (et sera réalisée) en quelques années. Ce changement profite de l'accélération des rythmes de construction, grâce à la mécanisation des chantiers notamment, ainsi que de l'augmentation des budgets. Si au milieu des années 1950, il faut plusieurs années pour construire un grand immeuble, en 1960 il ne faut plus que quelques mois. Et l'augmentation des budgets permet de construire plusieurs immeubles en même temps. Il est également exigé des concepteurs d'aligner dans la mesure du possible les barres de logements dans le prolongement les unes des autres, vraisemblablement pour optimiser le nombre de grues nécessaires au levage des éléments préfabriqués. Le remembrement doit dégager de grandes surfaces dès le démarrage du chantier.

Dans le plan de masse, le remembrement est ciblé, c'est-à-dire qu'il est prévu à l'avance de conserver certaines parcelles à la périphérie du grand ensemble. Le fond de plan représente le tissu existant : topographie, limites de parcelles, chemins et fossés, végétation, clôtures et constructions [Fig. 4]. Il est recouvert d'un voile gris qui correspond à un grand espace vert dans lequel le complexe de logements est noyé, à l'exception de l'emplacement des nouveaux bâtiments et de deux types d'espaces : d'une part, les voies de circulation à l'intérieur du grand ensemble et, d'autre part, les bâtiments conservés ainsi que certains terrains qui les entourent (deux secteurs situés en bordure du fleuve dans l'extrait donné). C'est une nouvelle démarche qui s'impose. Les architectes en charge de l'élaboration du plan imaginent la conservation partielle du tissu bâti et du parcellaire. Cette conservation n'est plus conditionnée par le déroulement du chantier et l'engagement de toutes les tranches de travaux, mais objectivée et intégrée à la démarche d'aménagement. Les surfaces des parcelles et des bâtiments conservés sont intégrées aux bilans chiffrés de l'opération. Un tableau récapitulatif de la notice du plan emploie une catégorie « tissu conservé » dans le zoning du territoire du grand ensemble, chiffrée à environ 5 %²⁸. Le plan ne tient plus compte des tracés parcellaires anciens mais exclut certaines zones du champ d'intervention, sur le pourtour de l'îlot, où les anciens tracés, matérialisés sur site par des haies ou clôtures, sont conservés.

Ce changement de démarche s'observe dans les plans d'aménagement conservés aux archives mais pas *in situ*, puisque sur les sites des deux opérations évoquées ici, une même portion de tissu urbain préexistant a été préservée, mais pour des raisons différentes. Ce constat renforce la nécessité en histoire urbaine de confronter les transformations de la ville aux dispositifs intellectuels et sociaux qui leur ont donné naissance.

²⁸ Musée d'Architecture de Lettonie (désormais LAM), 5/22.

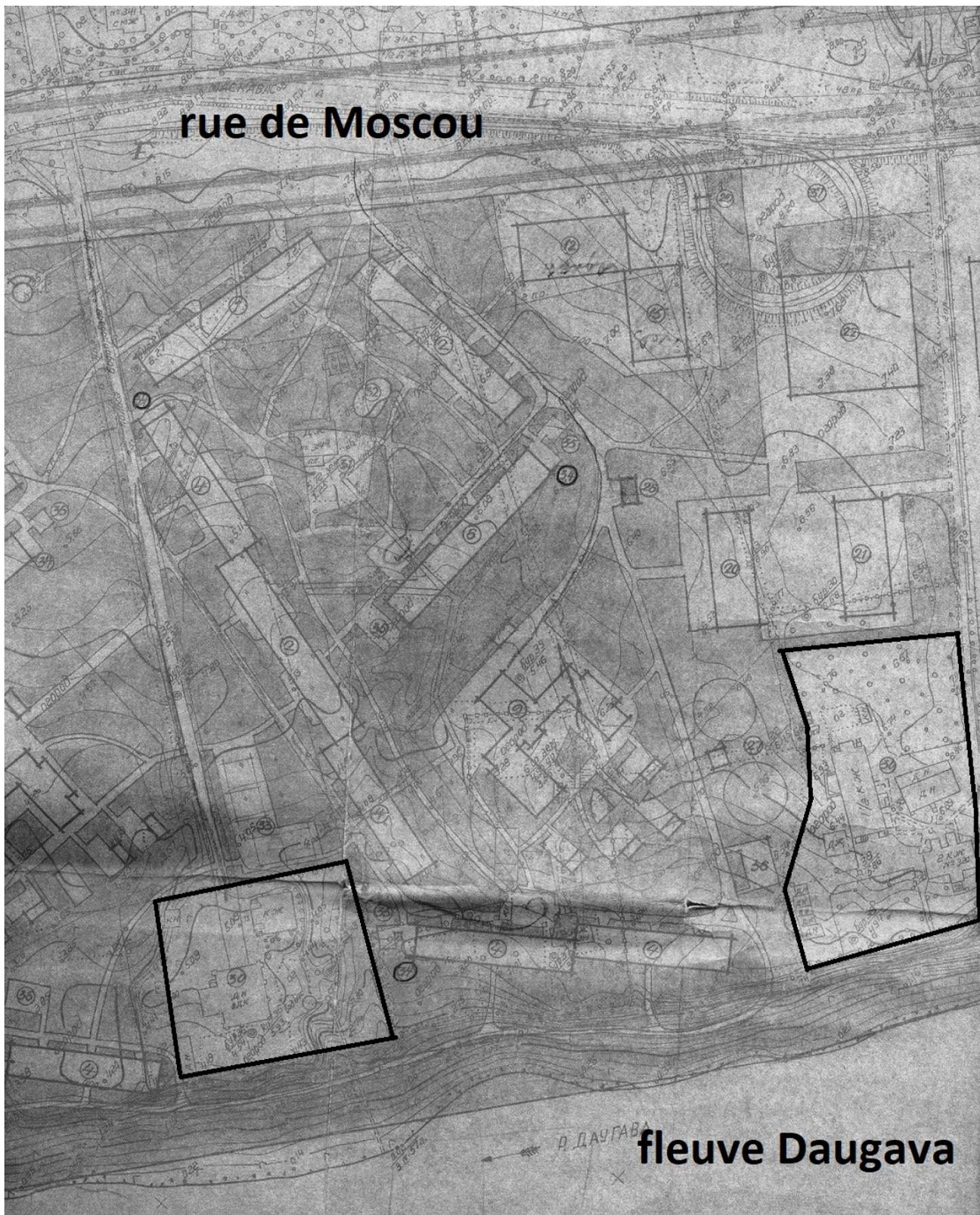


Figure 4. Extrait du plan de masse à l'échelle 1/1 000 de l'avant-projet d'aménagement de l'opération de la rue de Moscou (1959). Source : plan d'aménagement détaillé réalisé sous la direction de Ruta Paikune, Bureau du Plan général de Riga, 1959 (Musée d'architecture de Lettonie, 5/23). Le périmètre de deux secteurs maintenus en dehors de l'aménagement est surligné en noir (territoire d'une pompe à eau et maison particulière entourée d'un jardin).

Les facteurs déjà identifiés de conservation du tissu et du parcellaire sont également valables ici : statut juridique de propriété personnelle, coût des dédommagements, problèmes de relogement. Avec la conservation ciblée de certains secteurs, une réflexion sur le bâti apparaît également. Vis-à-vis des surfaces habitables, les concepteurs du plan d'aménagement suivent une logique d'optimisation, conditionnée par le profit en termes de surfaces construites, amenant à un certain équilibre entre les démolitions et les constructions²⁹. Des dossiers du début des années 1960 vont jusqu'à évoquer un rapport maximum à respecter entre les surfaces bâties démolies et les nouvelles surfaces construites³⁰. Compte tenu de la faible densité de la construction sur les terrains choisis dans ces quartiers périphériques, ce ratio n'est guère contraignant : on peut construire beaucoup tout en démolissant relativement peu. Les notices explicatives du plan de masse sont peu explicites sur ce point mais suggèrent que d'autres critères ont pesé dans la sélection du bâti à conserver. Il est notamment question de sa valeur économique théorique, estimée en fonction du matériau de construction (bois ou brique) et de l'état d'usure. Dans des plans ultérieurs et d'après les témoignages de plusieurs urbanistes qui ont travaillé dans les années 1960, le choix de conservation se nourrit également d'une réflexion patrimoniale qui s'affirme comme de plus en plus, fondée sur l'ancienneté ou les qualités esthétiques du bâti³¹.

L'abandon du phasage du remembrement traduit de nouveaux dispositifs sociaux dans la fabrique de la ville : le département de Construction du comité exécutif perd en partie le contrôle de l'urbanisation par le remembrement, celui-ci étant coordonné avec la conception du plan de masse de l'opération par une agence de conception.

Puisque la période étudiée est celle de la mise en place d'un mode de production de la ville qui sera maintenu jusqu'à la fin des années 1980, on peut s'interroger sur la validité de ces constats au delà des années 1960. Les opérations ultérieures provoquent un remembrement toujours plus virulent. En effet, les territoires considérés sont de plus en plus grands, les densités de construction imposées de plus en plus élevées, les moyens de plus en plus conséquents, tandis que la livraison des premières opérations réduit progressivement la pénurie de logements ce qui rend les expropriations moins problématiques. Mais la dynamique de remembrement employée dans l'opération de la rue de Moscou au début des années 1960 est maintenue : des portions congrues du parcellaire préexistant sont souvent maintenues dans les limites des grands ensembles en fonction du tissu bâti préexistant.

* * *

²⁹ Justifiée dans la notice, par exemple : LAM, 5/22.

³⁰ Par exemple, dans une étude de 1963 sur la localisation des nouveaux grands ensembles de Riga, il est précisé que la démolition de bâtiments est acceptable si leur surface habitable représente moins de 30 % des surfaces construites si ces bâtiments sont en bois, moins de 10 % s'ils sont construits en briques (LVA, 1345/[Matériaux non inventoriés]).

³¹ Entretien avec Lilija Muntere (Riga, 13 février 2012) et Laimonis Stīpnieks (Riga, 30 septembre 2013).

L'enquête a permis de documenter la période de genèse des grands ensembles de logements à partir de leur mise en œuvre concrète. Les études sur la France³² et sur Moscou³³ ont largement mis en valeur les effets de la préfabrication lourde (c'est-à-dire l'emploi d'éléments de béton armé préfabriqué de grandes dimensions notamment en façade) sur l'imposition de cette forme urbaine. L'étude sur Riga invite à relativiser ce point de vue. Des opérations de plusieurs dizaines d'hectares sont engagées avant la mise en œuvre de techniques de préfabrication lourde. Leur arrivée en 1959-1960 et l'accélération consécutive des chantiers accompagnent toutefois un changement dans la façon de penser les opérations et dans leur coordination avec le remembrement.

Ce changement dans l'articulation entre remembrement et aménagement est essentiel car il traduit une véritable préoccupation des acteurs vis-à-vis de la question foncière, conduisant à conserver des parcelles préexistantes dans l'emprise spatiale des grands ensembles. Le maintien de parcelles résiduelles dans les grands ensembles n'est pas un oubli ou un hasard. Il est pensé. Globalement, c'est surtout l'existence du bâti (des propriétés personnelles) qui permet le maintien des tracés parcellaires anciens.

Le caractère autoritaire du régime soviétique et son volontarisme en matière de construction de logements ne sont pas venus à bout du système parcellaire : les expropriations dictent en partie les tracés qui survivent partiellement aux transformations radicales de la périphérie des villes, les parcelles formées par le régime de propriété « pré-révolutionnaire » du sol sont encore le principal outil de gestion du sol nationalisé plus de quinze ans après l'annexion politique. Ce résultat invite à revoir l'appréciation selon laquelle les architectes et les administrations soviétiques des années 1950 auraient disposé sans entraves d'un sol nationalisé. Paradoxalement, l'imposition de la forme urbaine du grand ensemble conduit à un certain renoncement à la table rase, pour des raisons de pragmatisme et d'accélération des chantiers.

³² LE GOULLON Gwenaëlle, *Les grands ensembles en France...*, *op. cit.*

³³ BOCHARNIKOVA Daria, *Inventing socialist modern...*, *op. cit.* ; SOLOPOVA Natalya, *La préfabrication en URSS...*, *op. cit.*