



# De la machine à habiter au quartier habité

La mixité fonctionnelle au service de la régénération  
du micro-quartier moderniste à Klaipeda

Sandra Lubyté



## DE LA MACHINE A HABITER AU QUARTIER HABITE

LA MIXITE FONCTIONNELLE AU SERVICE DE LE REGENERATION DU MICRO-QUARTIER MODERNISTE  
A KLAIPEDA

Comment régénérer le modèle des micros-quartiers modernistes afin d'améliorer leur  
habitabilité, de l'espace public à la sphère domestique ?  
Le cas du micro-quartier « Varpai » à Klaipėda, en Lituanie.

Enseignants promoteurs : Roman LASSALLE, architecte et chargé de cours à l'UCL  
Chloé SALEMBIER, ethnologue et chargée de cours à l'UCL

Expert externe : Martynas MAROZAS, architecte et urbaniste à l'agence MMAP

Professeurs de l'atelier EN & SUR : Olivier CAMUS, Dimitri FACHE, Anne Sophie NOTTEBAERT, Da-  
mien SURROCA , Olivier BOUREZ, Martin OUTERS, Renaud PLEITINX, Eric VAN OVERSTRAETEN

Je tiens tout d'abord à remercier mes deux promoteurs de mémoire : Chloé Salembier et Roman Lassalle, pour leur accompagnement tout au long de ce travail. Leurs conseils, leur disponibilité et leur regard critique m'ont permis de structurer ma réflexion et d'approfondir mes questionnements. Avec l'aide de mon expert externe Martynas Marozas, qui m'a permis de développer le projet tout en restant consciente de la réalité des choses, des approches et des pratiques actuelles.

Je remercie également l'ensemble des enseignants de l'atelier pour mon parcours en école d'architecture. Leurs enseignements, leurs exigences, leur suivi et leurs approches variées ont largement contribué à construire mon regard et à nourrir ce mémoire.

Je remercie chaleureusement ma famille, restée en Lituanie, pour son accueil lors de mes séjours et pour le lien constant qu'elle m'a permis de conserver avec ma ville natale. Leur présence, leur soutien et leurs témoignages ont été précieux tout au long de ce travail. N'oubliant bien évidemment pas mes parents et Pierrick qui sont restés à mes côtés afin de m'aider dans mon organisation et mes préparations.

Enfin, je souhaite remercier toutes les personnes, proches ou éloignées, qui ont contribué, directement ou indirectement, à l'élaboration de ce mémoire avec une attention particulière aux habitants de Klaipėda et différentes agences d'urbanisme qui ont accepté d'échanger avec moi. Leurs témoignages, leurs expériences et leurs points de vue ont été essentiels pour comprendre les réalités vécues derrière les transformations urbaines observées et les possibilités.

Ce mémoire s'inscrit dans une double perspective qui m'accompagne depuis le début de mon parcours : celle de l'étudiante en architecture formée en Belgique, et celle de la citoyenne lituanienne profondément liée à son territoire d'origine. Née à Klaipėda, j'y ai vécu mes dix premières années avant d'arriver en France. Ce déplacement a marqué une rupture géographique, mais il n'a jamais rompu le lien intime que j'entretiens avec ma ville natale. Ma famille y résidant toujours, j'y retourne régulièrement, et ces allers-retours ont progressivement pris une dimension nouvelle au fil de mes études.

Ce qui relevait d'abord de visites familiales est devenu, presque malgré moi, une forme d'observation attentive. En tant qu'étudiante en architecture, j'ai commencé à regarder autrement les espaces que je pensais connaître : les rues de mon enfance, les immeubles familiers, les quartiers traversés sans y prêter attention autrefois. Ces séjours sont alors devenus de véritables moments d'analyse, où le regard personnel et le regard académique se superposent et se confrontent.

C'est dans ce contexte que j'ai été frappée par une transformation visuelle à la fois évidente et troublante. Les grands ensembles hérités de la période soviétique, longtemps perçus comme monotones et dégradés, se parent aujourd'hui de couleurs vives, de nouvelles enveloppes isolantes et de façades modernisées. À première vue, la ville semble se renouveler, se dynamiser, presque se réinventer. Pourtant, cette transformation semble s'inscrire dans une logique fragmentée. Elle ne répond pas à une vision urbaine globale ou à une stratégie d'ensemble clairement identifiable, mais plutôt à une succession d'interventions ponctuelles, menées immeuble par immeuble. Cette approche « au cas par cas » produit un paysage urbain hétérogène, où coexistent des bâtiments rénovés et d'autres laissés en attente, créant une forme de discontinuité visuelle et spatiale. Dans ce processus, la performance énergétique apparaît souvent comme la priorité principale, parfois au détriment d'une réflexion plus large sur la qualité architecturale, les usages ou les espaces de vie.

En cherchant à comprendre les raisons de cette fragmentation, il m'est apparu essentiel de m'intéresser à la structure même de la propriété. Héritée de la période post-soviétique, celle-ci repose en grande partie sur l'accession individuelle à la propriété : la majorité des habitants sont devenus propriétaires de leur logement après l'indépendance. Ce modèle, qui peut être perçu comme une forme d'émancipation, a également des conséquences directes sur les dynamiques de transformation urbaine.

Les projets de rénovation dépendent du fonctionnement des copropriétés. Ils doivent être votés collectivement, avec une majorité absolue (50 % + 1). Même si ce système est démocratique, il ralentit souvent les prises de décision. Il met aussi en évidence les différences entre habitants, selon leurs besoins et leurs moyens financiers.

Le facteur économique est donc central. Le coût des travaux est un obstacle important, et les aides publiques sont souvent jugées insuffisantes. De plus, ces quartiers sont marqués par le vieillissement de la population. Pour de nombreux habitants âgés, avec peu de ressources, ces dépenses ne sont pas prioritaires car les bénéfices sont surtout visibles à long terme. Cela crée un écart entre les objectifs collectifs de rénovation et les choix individuels, ce qui freine les transformations.

Ce mémoire cherche donc à comprendre comment fonctionne une rénovation, où les habitants jouent un rôle central. Il s'interroge aussi sur la place de l'architecte dans ce contexte : comment intervenir quand les habitants sont à la fois acteurs et parfois freins au changement ? Et comment penser des transformations qui dépassent le logement individuel pour s'inscrire à l'échelle de la ville ?

Ces questionnements, nourris à la fois par mon expérience personnelle et par mon regard d'étudiante en architecture, constituent le fil conducteur de ce travail.



## INTRODUCTION

L'héritage de l'urbanisme moderniste constitue aujourd'hui l'un des défis majeurs de la fabrique urbaine en Europe de l'Est. Conçus dans l'urgence de l'après-guerre pour répondre à une crise du logement sans précédent, les micro-quartiers soviétiques ont radicalement redessiné le paysage des villes baltes. À Klaipėda, ce modèle de la « ville radieuse » s'est imposé sur une table rase historique, transformant une cité portuaire en un vaste laboratoire de la modernité socialiste. Cependant, trente ans après la chute du bloc soviétique, ce patrimoine bâti fait face à une crise multidimensionnelle : technique, sociale et surtout démographique.

### Le paradoxe de la rénovation thermique

Aujourd'hui, le paysage de Klaipėda est marqué par une métamorphose visible mais superficielle. Avec l'entrée en Europe en 2004, des programmes de rénovation énergétique se multiplient afin de donner une nouvelle image à cette ville qui tente de développer son tourisme<sup>1</sup>. Pourtant, cette « rénovation de surface »<sup>2</sup> interroge. Si l'enveloppe thermique s'améliore, l'obsolescence spatiale des logements et la rigidité des espaces publics restent inchangées. Ce décalage souligne une fracture entre une mise aux normes techniques et une réelle régénération de la qualité de vie. Le modèle du micro-quartier, autrefois symbole de progrès, semble s'être figé dans une forme urbaine qui ne répond plus aux aspirations contemporaines de confort, de flexibilité et d'urbanité.

### L'absence d'espaces de rencontre

Cette crise du logement est aggravée par un manque criant d'espaces collectifs. Dans ces quartiers désormais en copropriété privée, il est difficile de se réunir pour décider de l'avenir des immeubles. Faute de lieux dédiés, les résidents doivent se rassembler dehors, sous la pluie ou le froid, ou payer eux-mêmes la location d'une salle pour échanger. Ce manque de moyens décourage les habitants de s'impliquer, ce qui fait chuter la participation aux votes sur les projets de rénovation.

Pourtant, une vie collective existe, brassant plusieurs générations qui cohabitent quotidiennement. Mais cette volonté de partage et de rencontre peine à prendre forme par manque de lieux de rencontre. L'espace public, autrefois pensé comme un parc ouvert, est aujourd'hui saturé par le stationnement, ne laissant aucune place aux interactions sociales spontanées ou organisées.

1. « Il est naïf de penser qu'en effaçant les traces matérielles de l'ère soviétique, on plongera la société dans l'amnésie collective. » Petulis, V. (2021). *Apie sovietinio modernizmo architektūrą* [L'architecture du modernisme soviétique]. Tiré de sa.lt : <https://sa.lt/architekturologas-v-petulis-apie-sovietinio-modernizmo-architektura/> (Consulté le 10.12.2024)

2. « Du point de vue actuel, c'est un traitement absurde de l'architecture : des immeubles d'habitation de formes et de couleurs variées, mais la qualité de vie est identique. Dans de nombreux cas, c'est similaire ou même pire aujourd'hui : les matériaux et les choses technologiques sont nouveaux, mais la qualité de l'espace de vie, sa compréhension et sa réalisation ne diffèrent guère de la précédente » (p3) . Butkus, T. (2002). Urban design and planning. 3rd Klaipėda. Archiforma

## Une ville face à sa décroissance démographique

Ce constat architectural s'inscrit dans un contexte démographique. Klaipėda subit une décroissance constante, marquée par le départ des populations jeunes et le vieillissement des résidents historiques des micro-quartiers. L'attractivité résidentielle de ces secteurs s'érode au profit de l'étalement urbain périphérique, laissant derrière elle des quartiers-dortoirs dont le lien social se dégrade. La régénération urbaine ne dépend plus d'une vision centralisée, mais de la capacité de résidents aux intérêts divergents à s'accorder sur un projet commun.

### Problématique

Pour freiner le départ des habitants et redonner de la valeur à ces anciens quartiers, ce travail propose d'aller plus loin qu'une simple rénovation des façades :

### **Comment régénérer le modèle des micros-quartiers modernistes afin d'améliorer leur habitabilité, de l'espace public à la sphère domestique ?**

Afin de répondre à cette problématique, ce mémoire s'organise en quatre parties, articulant une progression allant de l'analyse historique à la définition de stratégies de transformation.

La première partie propose une mise en perspective du modèle moderniste à Klaipėda, en revenant sur la rupture de 1945 et sur les fondements théoriques ayant conduit à la formation des micro-quartiers. Elle s'appuie également sur l'étude du quartier de Varpai, nourrie par la parole des habitants.

La deuxième partie analyse l'échelle du quartier. L'objectif est de transformer le « quartier-dortoir » en un véritable « quartier-ville » en aménageant mieux les espaces publics et en diversifiant les activités, grâce à des exemples concrets étudiés en Lituanie.

La troisième partie se rapproche du bâtiment. Elle explore comment transformer les immeubles existants, en hésitant entre conserver l'existant ou les agrandir, pour y intégrer des espaces partagés et adapter les appartements aux besoins d'aujourd'hui.

Enfin, la quatrième partie porte sur la manière de rénover. Elle compare différentes techniques de construction pour proposer un modèle de réhabilitation durable, capable de répondre à la fois aux défis techniques, aux besoins des habitants et à l'évolution des modes de vie.

### Décroissance démographique sélective

Ce concept décrit un phénomène de fragmentation urbaine où certains secteurs — généralement les grands ensembles périphériques — subissent un déclin démographique et une paupérisation avec des mutations sociales, tandis que le reste de l'agglomération maintient sa croissance ou se restructure.

« Le déclin n'est pas un processus uniforme ; il frappe de manière différenciée les quartiers, accentuant les disparités spatiales entre des centres réinvestis et des périphéries héritées de la période industrielle qui perdent leur attractivité. »<sup>3</sup>

Ce terme est à différencier de la notion de *Shrinking City* qui désigne une ville qui perd massivement sa population, son économie et sa vitalité sur l'ensemble de son territoire.<sup>4</sup>

Klaipėda est une ville avec des zones en rétraction. La décroissance dans les quartiers d'ortoirs accentue le vieillissement des micro-quartiers, car les jeunes actifs quittent ces structures rigides.

### Régénération urbaine

À la différence de la simple « rénovation » (qui répare) ou de la « réhabilitation » (qui met aux normes), la régénération est une démarche plus globale. Elle vise à revitaliser un quartier en agissant simultanément sur le bâti, l'économie locale, l'environnement et la cohésion sociale. « Une vision et une action globales et intégrées qui conduisent à la résolution des problèmes urbains et qui cherchent à apporter une amélioration durable des conditions économiques, physiques, sociales et environnementales d'une zone qui a été soumise à un changement. »<sup>5</sup>

### Micro-quartier (Mikrorajon)

L'unité de base de l'urbanisme soviétique radicalisée par l'idéologie socialiste. Il est conçu comme une cellule autonome avec une planification hiérarchisée : les services (écoles, jardins d'enfants, magasins) sont accessibles à pied, à l'abri des grands axes de circulation.

« Le micro-quartier est devenu la cellule de base de la structure urbaine, conçu comme une unité résidentielle autonome où le « cycle quotidien » du citoyen — habiter, faire ses courses et accéder aux services de base — pouvait s'accomplir à une distance de marche, séparé du bruit et des dangers des grandes artères de circulation. »<sup>6</sup>

Le micro-quartier est aujourd'hui une enclave monolithique. S'il a réussi le pari de l'accès aux services, il a échoué à créer une urbanité complexe, se transformant souvent en quartier-dortoir sans aucun dynamisme.

3. Roth, H. (2011). Espaces en déclin, espaces en décroissance : une approche géographique (Note de synthèse pour l'Habilitation à diriger des recherches). (p.19) . Université Paris-Sorbonne, Paris, France.

4. Définition issue du site <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/shrinking-city> (consulté le 20.04.2026)

5. Roberts, P., & Sykes, H. (2000). *Urban regeneration: A handbook*. London, England: SAGE Publications. Cet ouvrage s'inscrit dans le sillage de l'Urban Renaissance britannique de la fin des années 1990. Il marque une rupture avec l'urbanisme de projet strictement immobilier des années 1980 en proposant un cadre théorique où la revitalisation physique est indissociable d'une stratégie sociale et économique de long terme.

6. Sazonovas, V. (2017). *Klaipėda in the twentieth century: A history of a European city*. (p.160). Vilnius, Lithuania: Vilnius University Press.

### Modernisme urbain

Le modernisme urbain se définit comme la rencontre entre une doctrine fonctionnaliste théorisée par Le Corbusier à travers la sectorisation de la vie en quatre fonctions (habiter, travailler, recréer, circuler), l'utilisation de matériaux industriels (béton, acier) et donc l'offre du « soleil, l'espace et la verdure » à tous, et une nécessité historique analysée par Leonardo Benevolo comme la rationalisation totale des besoins humains face à l'émergence de la société de masse.

« Les clefs de l'urbanisme sont dans les quatre fonctions: habiter, travailler, recréer (corps et esprit), circuler. »<sup>7</sup>

« Si le modernisme se définit esthétiquement par le dépouillement de l'ornement, il s'exprime dans le micro-quartier comme une volonté de rationalisation totale des besoins humains. »<sup>8</sup>

Le modernisme à Klaipėda a permis une construction rapide après la destruction de la ville, mais sa rigidité (immeubles types, absence de rez-de-chaussée commerciaux) est aujourd'hui son principal point faible. Le défi est de « post-moderniser » ces structures pour les rendre plus humaines.

### Espaces communs vs Espaces collectifs

L'espace commun n'est pas figé par l'architecte, mais qu'il se crée par l'usage. Ce sont les lieux dont la gestion impose le vote à 50% + 1. Ce sont des espaces partagés dont les habitants peuvent s'approprier.

« Les espaces communs émergent comme des seuils spatio-temporels. Ce sont des espaces d'entre-deux. En tant qu'espaces en devenir, ils sont produits et habités comme des passages plutôt que comme des lieux fixes ; des passages qui servent de médiateurs et de transitions connectant des zones adjacentes sans pour autant créer un tout indivisible. »<sup>9</sup>

L'espace collectif se définit par comme une espace intermédiaire de socialisation, prolongeant les fonctions domestiques à l'extérieur de la cellule privée pour les mettre à disposition d'un groupe social délimité. Cela relève de l'usage social pensé et aménagé en amont. Ce sont les espaces où la vie collective prend place.

« L'espace collectif est une portion du territoire urbain dont l'usage est partagé par un groupe social spécifique (les résidents d'un immeuble ou d'un îlot), constituant une échelle intermédiaire entre l'espace privé du logement et l'espace public de la ville. »<sup>10</sup>

7. Le Corbusier. (1943). *La Charte d'Athènes*. (p.95). Paris, France : Éditions Plon. L'auteur y pose les « clefs de l'urbanisme » par la séparation stricte des fonctions vitales.

8. Benevolo, L. (1988). *Histoire de l'architecture moderne* (Trad. par G. et I. Gaillard). (p.458). Paris, France : Dunod. Il définit le modernisme non comme un style, mais comme une réorganisation de l'habitat pour répondre aux besoins minima de la société industrielle.

9. Stavrides, S. (2016). *Common Space: The City as Commons*. (p.11). Londres, Angleterre : Zed Books. L'auteur y analyse l'échec de l'espace moderniste tout en proposant une voie pour sa régénération.

10. Choay, F. (1965). *L'Urbanisme, utopies et réalités*. (p.27). Paris, France : Éditions du Seuil.

Pour mener à bien cette recherche, j'ai choisi d'adopter une posture hybride, croisant ma sensibilité d'ancienne habitante de Klaipėda et mon regard critique d'étudiante en architecture. Ma méthodologie s'est construite de manière itérative, en allant du récit historique et des données scientifiques, à la confrontation directe avec le terrain et ses acteurs.

### Recherches pour comprendre l'histoire et saisir le présent

Dans un premier temps, je me suis plongée dans une recherche bibliographique approfondie, m'appuyant notamment sur les travaux de l'historien Vasilijus Safronovas ou encore l'architecte Tomas Butkus. J'ai complété ces lectures par des visites de musées et de centres d'archives à Klaipėda, ainsi que par le visionnage de documentaires d'époque. Ces sources m'ont permis de comprendre comment l'idéologie soviétique a façonné l'espace domestique et pourquoi le patrimoine prussien a été si radicalement effacé au profit du modèle du micro-quartier. Cela était nécessaire afin de bien comprendre les événements qui ont fait de Klaipėda, la ville qu'elle est aujourd'hui. Ces apports historiques constituent la base de mon travail me permettant d'apporter la comparaison entre ce qui a été pensé et voulu initialement, pendant l'occupation du pays, et le basculement vers l'indépendance, afin d'en extraire les problèmes actuels.

### L'immersion domestique grâce au contact avec les habitants

Mes connaissances personnelles de la ville et de la langue m'ont ouvert des portes qui auraient pu être fermées à une personne ignorant cette culture. J'ai pu effectuer des visites d'appartements, en faire des relevés pour mieux constater leur état actuel. J'ai alors surtout porté mon regard vers la qualité de lumière, l'usage des différentes pièces, les espaces de rencontre, les travaux d'aménagement.

Ces visites m'ont permis de mener des discussions informelles avec les habitants pour recueillir leur ressenti. C'est au cours de ces échanges que j'ai mesuré la gravité de certaines situations. J'avais certes mon propre vécu mais cela n'était pas représentatif de la réalité actuelle étant donné que j'avais principalement des souvenirs d'enfance. Il me fallait plus de recul, plus de témoignages de personnes de différents âges afin de comprendre le quotidien des habitants à travers les années. Ces entretiens ont amené d'autres sujets, grâce aux anecdotes qui m'ont permis d'ancrer ce travail dans son territoire.

Afin de dépasser le simple témoignage individuel, j'ai diffusé des sondages en ligne auprès d'un échantillon plus large de résidents. Ces données quantitatives m'ont permis de confirmer une insatisfaction généralisée concernant les habitudes, les déplacements, les travaux de rénovation.

### Les études de cas et entretiens avec leurs concepteurs

Pour comprendre pourquoi les projets de transformation semblent si fragmentés, j'ai sollicité des entretiens avec des agences d'architecture lituaniennes de premier plan, telles que PUPA<sup>11</sup>, MMAP<sup>12</sup> et OFFICE DE ARCHITECTURA<sup>13</sup>. Ces échanges ont été déterminants pour ma recherche. En interrogeant ces architectes et urbanistes sur leurs procédés de conception et leur gestion des micros-quartiers, j'ai pu identifier les leviers politiques et financiers qui dictent la forme urbaine actuelle dont j'ai pu m'en servir pour développer les différentes stratégies de projet. L'analyse de leurs études de cas locales (projets à Vilnius ou à Klaipėda) m'a permis de confronter mes propres intuitions de projet à des réalisations concrètes. Cela était nécessaire afin de voir comment je pouvais lier mes connaissances sur l'architecture à travers un enseignement en Belgique, et leurs applications dans un terrain bien précis et ancré dans son histoire et sa culture.

### La production visuelle comme outil de projection et de communication

Enfin, pour dépasser le simple diagnostic et proposer une vision d'avenir, je me suis servie de mes compétences en informatique pour produire des visuels graphiques. Cet outil ne m'a pas seulement servi à communiquer les étapes de mon projet, il a servi de support de conception, me permettant de me projeter physiquement dans l'espace urbain et d'imaginer concrètement la requalification des sols.

Cette réalisation de « Avant-Après » m'a aidé à confronter l'état actuel figé à un « possible » transformé, rendant ainsi mes idées sur le paysage et les nouveaux usages plus tangibles.

11. PUPA (Public Urbanism Personal Architecture) est une agence d'urbanisme et d'architecture basée en Lituanie, spécialisée dans les stratégies territoriales, la planification urbaine et les projets de régénération.

12. MMAP est une agence lituanienne d'architecture et d'urbanisme dont les projets s'inscrivent à différentes échelles, articulant conception architecturale, planification urbaine et réflexion stratégique sur les dynamiques territoriales contemporaines.

13. OFFICE DE ARCHITECTURA est une agence d'architecture et d'urbanisme lituanienne basée à Kaunas, reconnue pour sa posture critique et analytique vis-à-vis du patrimoine architectural du XXe siècle qui propose de reconstruire plutôt que de démolir.

## TABLE DES MATIERES

Remerciements  
Avant-propos  
Contexte d'écriture  
**Introduction**  
Glossaire  
Méthodologie

### **PARTIE I — L'histoire de Klaipėda et des micros-quartiers modernistes**

|                                                   |                                                                        |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1. 1945 : Géographie et rupture historique        |                                                                        |
| 16.....                                           | 1.1 Situation géographique sur la Baltique                             |
| 20.....                                           | 1.2 Invasion russe dans une « ville sans passé »                       |
| 24.....                                           | 1.3 Croissance et plan linéaire Nord-Sud                               |
| 2. Théorie du Micro-quartier : L'idéal moderniste |                                                                        |
| 36.....                                           | 2.1 Principes urbanistiques et organisation spatiale du micro-quartier |
| 42.....                                           | 2.2 Inspirations théoriques (Ville radieuse et Neighbourhood Unit)     |
| 3. La construction des logements de masse         |                                                                        |
| 48.....                                           | 3.1 La préfabrication et industrialisation du bâti                     |
| 50.....                                           | 3.2 La standardisation des logements et minimalisme spatial            |

### **PARTIE II — Le devenir du micro-quartier : perspectives locales et européennes**

|                                                                          |                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Le micro-quartier Varpai                                              |                                                                                    |
| 60.....                                                                  | 1.1 Etude urbaine et spatiale du micro-quartier                                    |
| 76.....                                                                  | 1.2 Analyse typologique des bâtiments                                              |
| 86.....                                                                  | 1.3 Les problèmes actuels                                                          |
| 98.....                                                                  | 1.4 L'élaboration du programme avec les habitants                                  |
| 2. Les études de cas urbaines en Lituanie                                |                                                                                    |
| 106.....                                                                 | 2.1 Transformation du quartier Gabija, Mažeikiai , Lituanie - PUPA, 2022           |
| 112.....                                                                 | 2.2 Transformation du quartier Rumpiške, Klaipėda, Lituanie - PUPA, 2015           |
| 116.....                                                                 | 2.3 Régénération du quartier Pašilaičiai, Vilnius, Lituanie - Ignas Uogintas, 2014 |
| 3. Les études de cas des transformations des bâtiments de 1970 en Europe |                                                                                    |
| 124.....                                                                 | 3.1 Etude de cas : projet PANELAK, Slovaquie - GutGut, 2014                        |
| 128.....                                                                 | 3.2 Transformations gardant la densité initiale                                    |
| 130.....                                                                 | 3.3 Transformations réduisant le nombre de logement                                |

### **PARTIE III — Stratégie Urbaine : Le quartier du quart-d'heure**

|                                                |                                           |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1. Levier 1 : Qualifier les sols               |                                           |
| 138.....                                       | 1.1 Les parkings                          |
| 148.....                                       | 1.2 Les espaces verts                     |
| 2. Levier 2 : Créer de la mixité fonctionnelle |                                           |
| 158.....                                       | 2.1 Diversification des usages collectifs |
| 164.....                                       | 2.2 Stratégie d'extension                 |

### **PARTIE IV — Stratégie du bâti : extension**

|                                                  |                                                                     |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1. Levier 3 : Ajouter des espaces communs        |                                                                     |
| 170.....                                         | 1.1 Stratégie 1 : Ajouter le programme au sein du bâtiment existant |
| 172.....                                         | 1.2 Stratégie 2 : Ajouter le programme aux pignons                  |
| 2. Levier 4 : Repenser les pratiques domestiques |                                                                     |
| 176.....                                         | 2.1 Stratégie d'extension des logements                             |
| 188.....                                         | 2.2 La rénovation avec des panneaux préfabriqués                    |
| 196.....                                         | <b>Conclusion</b>                                                   |
| 202.....                                         | Bibliographie                                                       |
| 206.....                                         | Iconographie                                                        |
| 214.....                                         | Annexes                                                             |

**PARTIE I**  
**Klaipėda et la naissance du**  
**modèle moderniste**

**1. 1945 : Géographie et rupture historique**



## PRESENTATION GENERALE DE KLAIPEDA

Située entre la mer Baltique et la lagune de Courlande, Klaipėda occupe une place particulière en Lituanie, tant sur le plan géographique que stratégique. Seul accès du pays à la mer, elle joue depuis sa fondation au XIII<sup>e</sup> siècle un rôle essentiel dans les échanges commerciaux. Anciennement connue sous le nom de Memel et marquée par la présence de l'Ordre Teutonique<sup>14</sup>, la ville s'est développée à la rencontre des influences germaniques et baltes.

Au fil de son histoire, Klaipėda a connu plusieurs changements de souveraineté, qui ont profondément marqué son identité. Après la Première Guerre mondiale, elle est placée sous administration internationale avant d'être occupée par la France entre 1920 et 1923<sup>15</sup>. Elle est ensuite rattachée à la Lituanie, puis annexée par l'Allemagne nazie en 1939, avant d'être intégrée à l'Union soviétique à la fin de la Seconde Guerre mondiale. Ces transitions successives expliquent le caractère composite de la ville et la complexité de son héritage urbain et culturel. Comme le souligne l'historien Vasilijus Safronovas, Klaipėda peut ainsi être comprise comme une « ville-frontière », dont le développement a été fortement influencé par les changements politiques et les rapports de pouvoir en Europe<sup>16</sup>.

La proximité avec l'enclave russe de Kaliningrad, située juste au sud, donne à Klaipėda une position géographique particulière. Cette situation fait de la ville un point stratégique majeur dans la région de la mer Baltique. Klaipėda doit donc gérer à la fois des questions de sécurité, liées à la présence d'un territoire russe voisin, et des opportunités économiques uniques. En tant que porte d'entrée entre l'Union européenne et son voisin, la ville joue un rôle crucial.

Le développement de la ville est étroitement lié à son port, l'un des rares de la Baltique à ne pas geler en hiver. Celui-ci constitue un élément structurant de son économie et de son organisation spatiale. Pendant longtemps, Klaipėda a servi de point d'échange pour des ressources comme le bois, le lin ou l'ambre. Selon Vytautas Nikulin<sup>17</sup>, cette relation étroite avec la mer a influencé une architecture adaptée aux conditions climatiques, marquées par le vent et l'humidité.

Aujourd'hui, Klaipėda ne se résume plus à son activité portuaire. Elle est devenue un pôle de recherche et d'innovation, en particulier dans le secteur maritime. La mer reste aussi au cœur de l'identité culturelle de la ville, comme en témoigne la Fête annuelle de la mer. C'est cet équilibre entre le dynamisme du port et la qualité de vie locale qui fait tout l'attrait de Klaipėda.

14. Ordre militaire et religieux catholique fondé en 1128 par des pèlerins allemands de Brême et de Lübeck. Reconnu par le pape en 1198, il devint un acteur majeur des croisades baltes et un puissant État monastique en Prusse et en Livonie avant d'être sécularisé au XVI<sup>e</sup> siècle. Source : <https://www.intermedes.com/article/5447-l-ordre-teutonique/> (consulté le 07.04.2026)

15. Chandavoine, I. (2003). *Prancūzmetis Klaipėdoje ir kas po to (1920–1932)* [L'époque française à Klaipėda et ce qui a suivi (1920-1932)]. Vilnius, Lituanie

16. Safronovas, V. (2017). *Klaipėda in the twentieth century: A history of a European city*. Vilnius, Lithuania: Vilnius University Press.

17. Nikulin, V. (2018). *Klaipėda: Urbanisation et identité portuaire en Baltique*. Éditions Baltos Lankos. (p45-47)

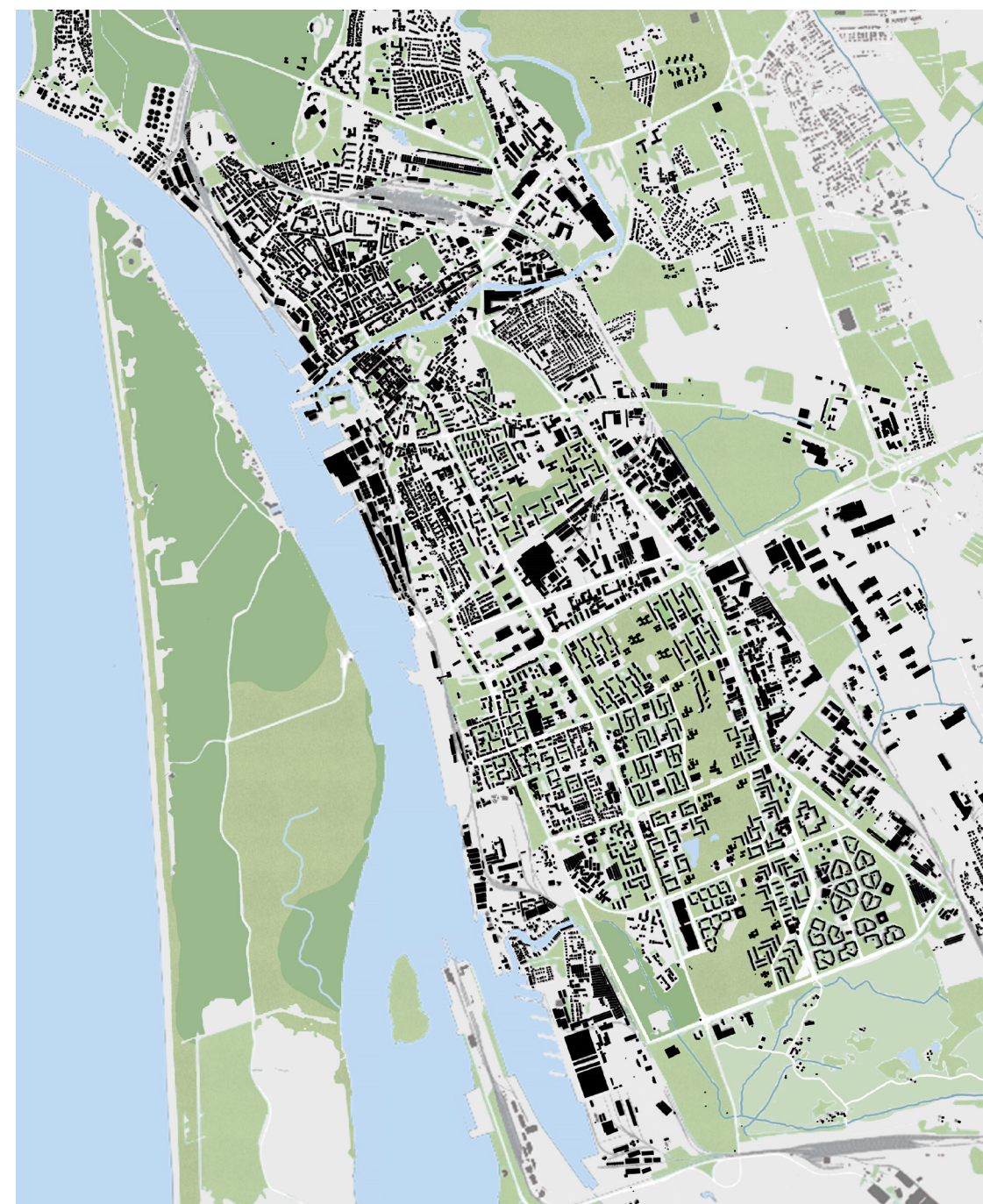


Fig 1. Le plan de la ville de Klaipėda





## INVASION RUSSE DANS UNE «VILLE SANS PASSE»

L'année 1945 représente un tournant majeur pour Klaipėda. La ville, qui existait depuis des siècles, est presque entièrement détruite et repart quasiment de zéro. Avant cela, elle occupait une position particulière : après la Première Guerre mondiale, elle était placée sous le contrôle de la Société des Nations, sans appartenir clairement à un pays et devenir une «entité politique orpheline» après le Traité de Versailles. Elle se trouvait entre l'influence allemande et lituanienne, ce qui en faisait une sorte de zone intermédiaire, mais aussi une cible stratégique importante.

Pendant la Seconde Guerre mondiale, Klaipėda (appelée Memel à l'époque) est contrôlée par l'Allemagne nazie. À partir de 1944, l'Armée rouge avance vers l'ouest dans le cadre de la contre-offensive soviétique contre l'Allemagne. L'objectif est de reprendre les territoires occupés par les nazis et de sécuriser des positions stratégiques, notamment les ports sur la mer Baltique. Klaipėda est donc un enjeu important, car c'est un port qui permet un accès direct à la mer. C'est dans ce contexte que l'armée soviétique arrive et prend la ville en 1945. Les bombardements de 1944 et 1945, puis les incendies lors de la prise de la ville par l'Armée rouge, ont détruit environ 60 % des bâtiments. Presque tout ce qui datait d'avant 1800 a disparu.

Après la guerre, la ville est non seulement en ruines, mais aussi presque vide de ses habitants. Selon l'historien Vasilijus Safronovas<sup>18</sup>, en 1947, les habitants d'origine, restants au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, ne représentaient plus que 1,5 % de la population. Cela s'explique par l'évacuation massive des populations germanophones face à l'avancée de l'Armée rouge et par la fuite désespérée des derniers civils lors du siège de la ville.

*«Lorsque l'armée soviétique s'empara de Klaipėda le 28 janvier 1945, il n'y restait plus qu'une poignée d'habitants. Klaipėda est devenue sans doute la seule ville d'Europe où, après la Seconde Guerre mondiale, la population a été totalement remplacée» (p. 162).*

La plupart des nouveaux arrivants n'avaient aucun lien avec l'histoire de la ville, qui est alors devenue une sorte de « ville sans mémoire » pour ses habitants. Pour le pouvoir soviétique, c'était une occasion en or car en effaçant les traces du passé et en installant une nouvelle population, il pouvait facilement imposer sa propre vision.

Pour réaliser cette vision, d'importants investissements sont faits pour transformer un port de commerce régional en un complexe industriel lourd. On y installe des infrastructures de dimension continentale : le chantier naval « Baltija », d'immenses conserveries de poisson et, plus tard, le terminal de ferries Mukran. Cela a généré un besoin immédiat en main-d'œuvre que la population locale résiduelle ne pouvait combler. L'État a donc organisé des flux migratoires, attirant des ingénieurs et ouvriers de toute l'Union soviétique (Biélorussie, Ukraine, Russie) ainsi que des paysans lituaniens fuyant la collectivisation<sup>19</sup>.

18. Safronovas, V. (2020). *Klaipėdos miesto istorija. (L'histoire de la ville de Klaipėda).* (p.162). Klaipėda, Lietuva: Mažosios Lietuvos istorijos muziejus.

19. Bėčienė, J., Černiūtė-Vaitiekūnienė, I., & Petrulis, V. (2020). *Klaipėda: Architektūros gidas [Klaipėda: Guide d'architecture]* (p.237). Vilnius : Architektūros fondas.



Fig 2. Klaipėda après les bombardements de 1945. © Eugenijus Šiško / LCVA (Lietuvos centrinis valstybės archyvas)



Fig 3. Ruines du centre-ville de Klaipėda en janvier 1945. © Tiré du livre Lietuvos energetika / Source : <https://www.delfi.lt/miestai/klaipeda/klaipedos-elektrinei-90-metu-mena-laikus-kai-visas-miestas-skesdavo-dumuose-81482755>. Consulté le 06.04.2026



## INVASION RUSSE DANS UNE «VILLE SANS PASSE»

Dans ce modèle de « ville-usine », le logement n'était plus une extension du tissu urbain historique mais une fonction logistique de l'industrie ; ce sont souvent les ministères industriels eux-mêmes qui finançaient la construction des micro-quartiers pour leurs employés. La croissance urbaine s'est alors opérée par une répétition mécanique : chaque expansion du port dictait la création d'un nouveau quartier d'habitat en périphérie. La morphologie urbaine actuelle de Klaipėda est donc indissociable des transformations démographiques radicales qui ont suivi la Seconde Guerre mondiale qui résulte de ce processus de repeuplement massif, qui s'accompagne d'un projet politique et culturel plus large.

La population passe d'environ 3 600 habitants en 1945 à plus de 200 000 en 1989<sup>20</sup>. Dès 1945, des décrets officiels promettent aux nouveaux arrivants des avantages significatifs en matière de logement, d'emploi et de crédit, favorisant une migration rapide et soutenue. Ce mouvement s'autoalimente : les premiers colons invitent à leur tour familles, amis et connaissances, accélérant encore la croissance de la population. Ainsi, dès l'été 1946, Klaipėda atteint environ 30 000 habitants<sup>21</sup>, malgré des conditions d'accueil précaires et une pénurie déjà marquée de logements.

L'ancienne identité prussienne a été volontairement effacée au profit d'une nouvelle identité ouvrière et socialiste. Plutôt que de reconstruire le centre historique, les autorités ont privilégié une expansion massive vers le sud en créant de nouveaux quartiers. Ce choix n'était pas seulement esthétique car il répondait à une logique industrielle et à l'urgence de loger les travailleurs. Après avoir réparé les dégâts de la guerre dans le centre-ville, les autorités ont mis en place une stratégie pour faire de Klaipėda un grand pôle industriel et portuaire. Ce changement a été concrétisé par les Plans Généraux de 1963 et 1971, qui ont totalement redessiné la ville.

Le nouveau plan général a rompu avec la structure organique et compacte de l'ancienne ville de Memel pour adopter un modèle de développement linéaire. Contraints par la géographie — la mer Baltique à l'ouest et la lagune à l'est — les urbanistes ont projeté la ville sur un axe Nord-Sud. Cette organisation répondait au zonage fonctionnel moderniste : une séparation claire entre la zone industrielle portuaire le long de la rive et les zones résidentielles situées plus à l'est. Comme le souligne Vaidotas Petrulis<sup>22</sup>, cette extension n'était pas seulement une réponse à la crise du logement, mais une volonté de créer une « machine urbaine » optimisée pour la productivité portuaire.

L'extension vers le sud a été pensée à travers l'unité du Mikrorajon (micro-quartier). Plutôt que de prolonger les rues existantes, les planificateurs ont conçu des îlots géants, autonomes et auto-suffisants. L'historien Safronovas explique que cette structure visait à libérer l'individu des tâches domestiques pour le concentrer sur le travail, tout en garantissant un accès égalitaire au « soleil, à l'espace et à la verdure » prôné par le modernisme<sup>23</sup>.

20. Safronovas, V. (2017). *Klaipėda in the Twentieth Century: A History of an European City*. (p.169). Klaipėda: Libra Memelensis.

21. Comité exécutif de la ville de Klaipėda. (1946). Rapports sur l'état des bâtiments et les plans de reconstruction de la ville [Klaipėdos miesto vykdamosios komitetas]. Archives d'État de Lituanie, Vilnius/Klaipėda, Lituanie.

22. Petrulis, V. (2021). *Modernism in Lithuanian architecture: Development and legacy*. (p.82). Kaunas, Lituanie : Kaunas University of Technology Press.

23. Safronovas, V. (2017). *Klaipėda in the Twentieth Century: A History of an European City*. (p.172). Klaipėda: Libra Memelensis. En intégrant des services collectifs au cœur des quartiers, l'État cherchait à minimiser le temps consacré à la sphère privée et domestique. L'individu, ainsi « libéré » des contraintes du foyer, pouvait dévouer l'essentiel de son énergie à la reconstruction industrielle et à la productivité du port.

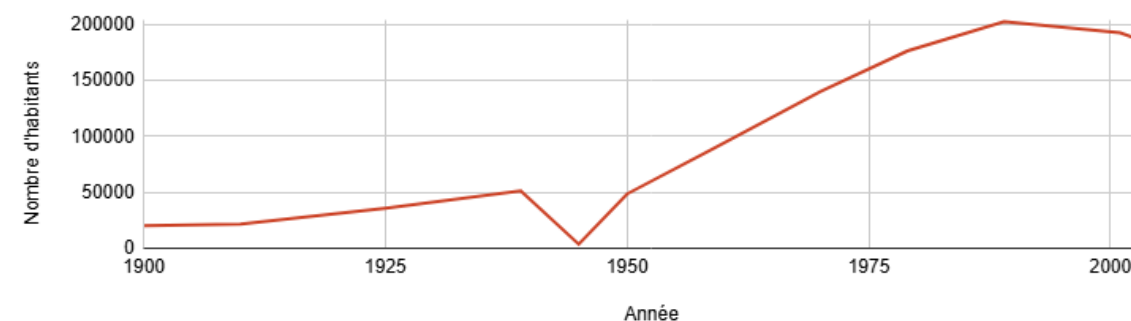


Fig 4. L'évolution démographique de la ville de Klaipėda depuis la prise de l'URSS

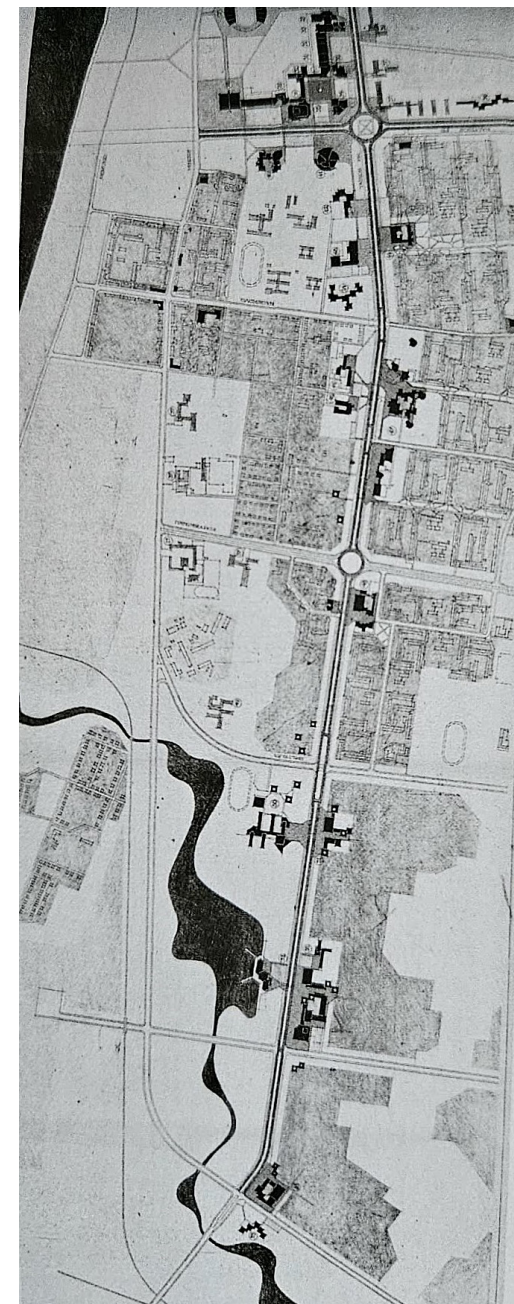


Fig 5. Plan général de Klaipėda, 1976. Tiré du livre *Klaipėda: Architektūros gidas* (p.246)



**1925**

La ville s'organise autour d'un centre historique dense aux toitures de briques. C'est une phase de laboratoire où l'on voit apparaître les premières extensions modernes et industrielles liées au port, tout en respectant une échelle humaine et des gabarits bas.



**1946**

C'est le point de bascule vers le modèle soviétique : la planification délaisse la reconstruction à l'identique pour imposer une trame aérée, marquant le début de la standardisation et des premiers collectifs de faible hauteur



**1973**

La ville s'étire vers le sud selon un axe linéaire. C'est l'ère de la préfabrication massive : les quartiers de 5 et 9 étages dominent le paysage. La structure urbaine est désormais régie par les zones de services autonomes et de grands espaces verts collectifs.



**2025**

Klaipėda a achevé sa transition avec des tours atteignant 20 étages et plus. Le paysage urbain actuel confronte l'héritage rigide des blocs soviétiques à des projets de rénovation contemporains, une densification des espaces résiduels et une réouverture du front de mer sur la lagune.

**Fig 6.** Les plans montrant l'évolution de la ville de Klaipėda



## STRUCTURATION URBAINE ACTUELLE

Aujourd'hui, l'organisation spatiale de la ville contemporaine témoigne de cette stratification historique et fonctionnelle marquée par une rupture nette entre les époques et les usages. Cette structure se décompose en trois séquences morphologiques distinctes qui illustrent le passage de la ville organique à la ville planifiée. En premier lieu, le centre historique au nord qui incarne la ville traditionnelle, caractérisée par une mixité d'usages et une densité bâtie où l'habitat, le commerce et les institutions se superposent dans un tissu de rues étroites. Ici, la fonction sociale et symbolique prédomine, offrant un contraste saisissant avec les développements ultérieurs.

Le secteur situé entre le centre et la périphérie, autrefois occupé par des usines de béton, a radicalement changé. Il est devenu une zone de commerces et de loisirs, tout en gardant ses bâtiments imposants. Cette transformation montre bien que la ville a remplacé la production industrielle par les services.

Plus au sud, les quartiers résidentiels, composés de grands ensembles, ont une logique différente. Contrairement au centre-ville où tout est mélangé, ces quartiers sont uniquement dédiés à l'habitat. Les habitants doivent donc constamment se déplacer entre différentes zones : ils dorment dans ces quartiers périphériques, travaillent dans les anciennes zones industrielles et se divertissent dans le centre historique.

Cette organisation, qui a permis de construire des logements rapidement avec du béton, a fini par découper la ville en plusieurs morceaux séparés. Aujourd'hui, Klaipėda ne ressemble plus à un ensemble unifié, mais plutôt à un archipel de fonctions isolées, reliées entre elles par de grandes routes, où chaque activité reste cantonnée à son espace propre.



Fig 7. La greffe des premiers immeubles sur le tissu historique. © Archives photographiques de la ville de Klaipėda, 1963

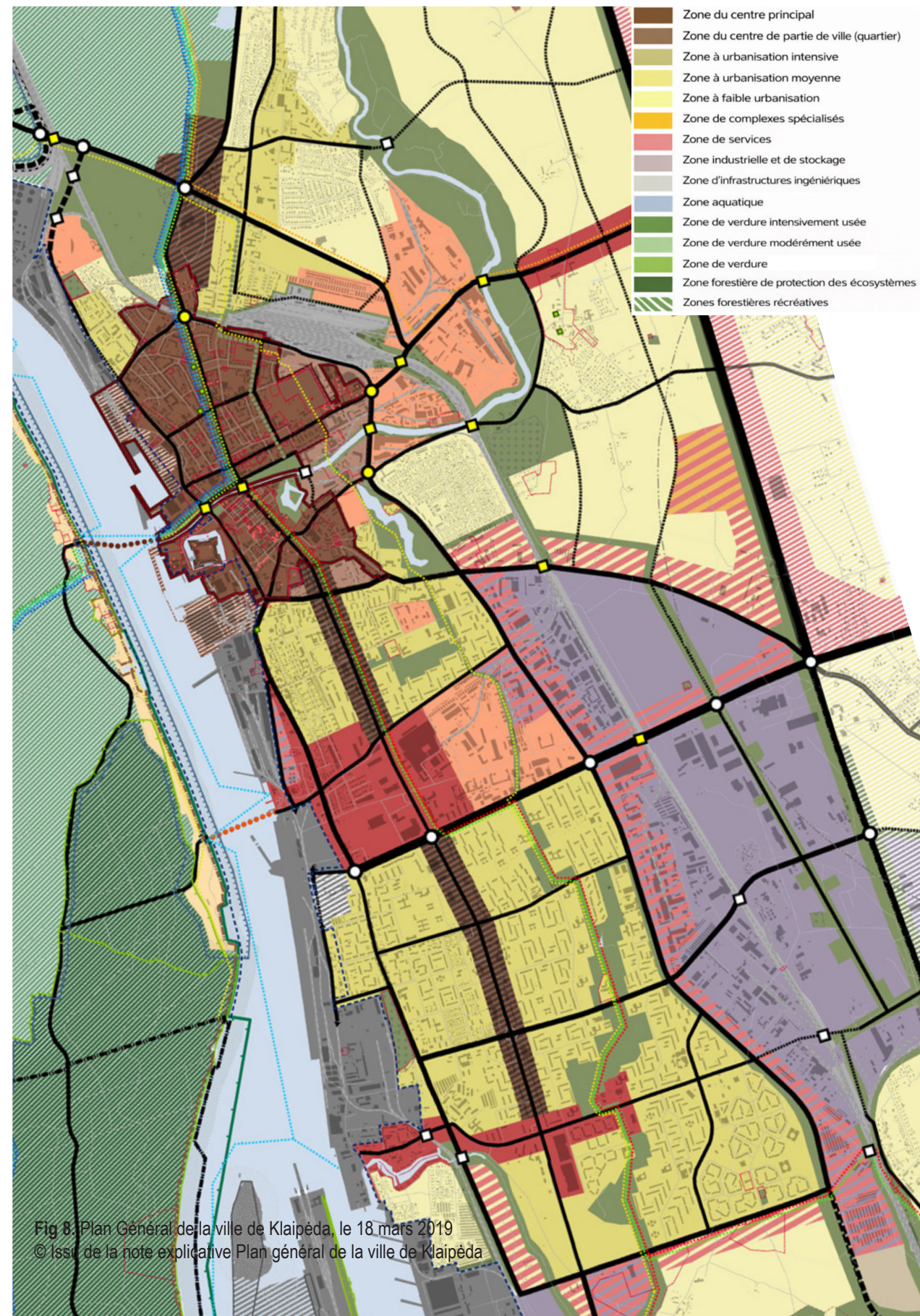


Fig 8. Plan Général de la ville de Klaipėda, le 18 mars 2019  
© Issu de la note explicative Plan général de la ville de Klaipėda



## STRUCTURATION DE LA PARTIE SUD DE LA VILLE

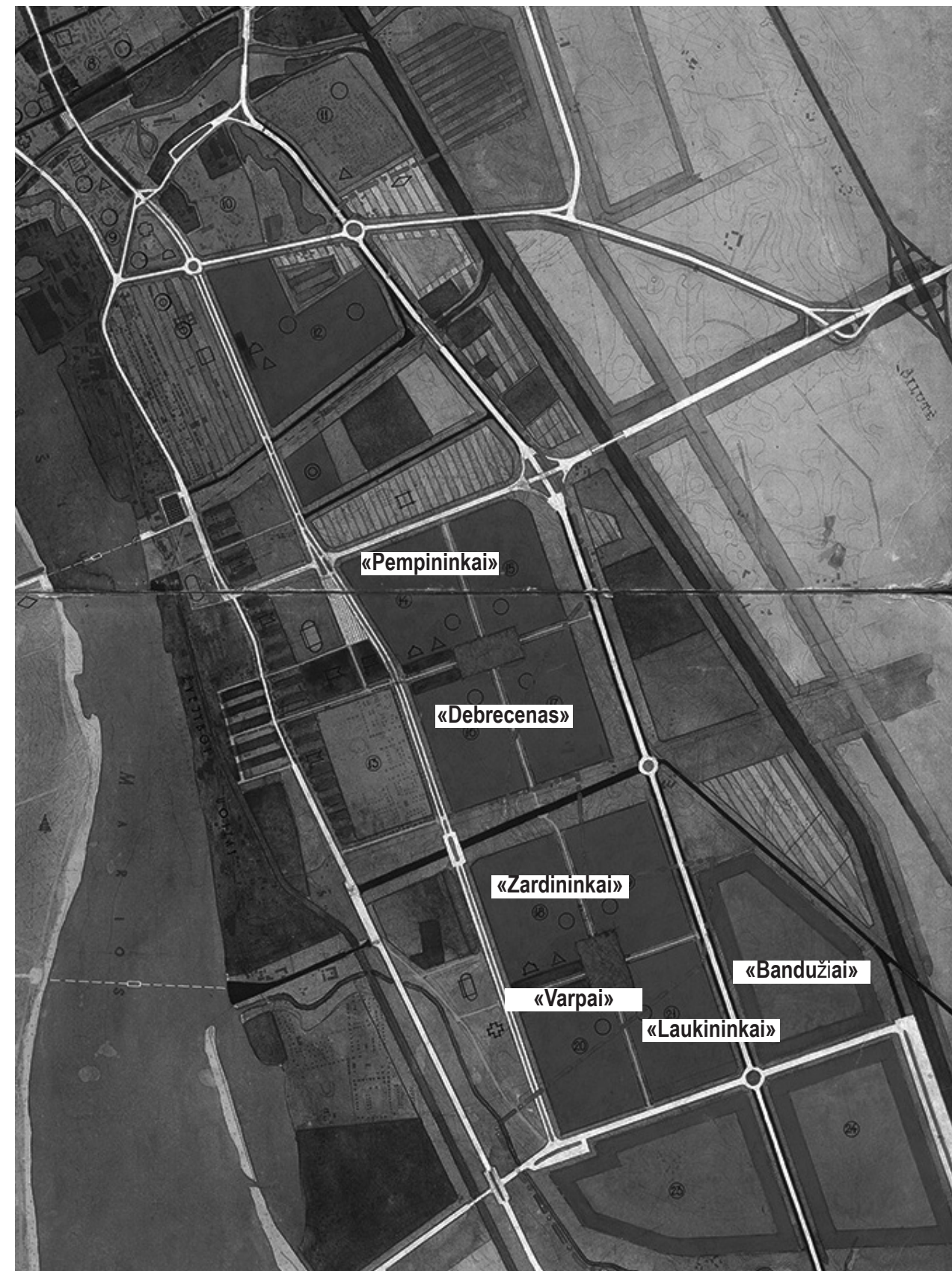
La partie sud s'organise donc autour d'une succession de micro-quartiers, qui forment la trame principale du sud de la ville. On en dénombre plusieurs, parmi lesquels Bandužiai, Varpai, Debrecenas ou encore Laukininkai, chacun constituant une unité résidentielle relativement autonome. La structuration de cet ensemble repose sur une hiérarchie claire des espaces et des circulations. Les micro-quartiers sont délimités par de grands axes routiers, qui assurent les connexions à l'échelle de la ville tout en séparant nettement les unités résidentielles entre elles. Cette organisation permet de limiter le trafic de transit à l'intérieur des quartiers, renforçant leur caractère résidentiel et relativement autonome.

Par ailleurs, ces quartiers sont traversés par un axe majeur qui est un corridor vert central qui sert de colonne vertébrale. Cet espace linéaire de 4km regroupe des parcs, des terrains de sport et des zones de détente, offrant aux habitants des lieux pour se rencontrer. Il permet aussi de relier les différents micro-quartiers entre eux et d'apporter un peu plus d'espace dans un environnement urbain très dense et uniforme.

Ainsi, le sud de Klaipėda s'organise de manière très lisible et répétitive. Chaque micro-quartier est clairement délimité, relié par les routes et articulé autour de ce réseau d'espaces verts. Cette structure reflète une vision moderne de la ville, où la séparation des circulations, l'organisation précise des espaces et l'intégration d'équipements collectifs permettent de planifier la vie urbaine à grande échelle.



**Fig 9.** Centre commercial « Žardė ». © Photographie d'Audronius Ulozevičius. Klaipėda, 1986. <https://www.epaveldas.lt/preview?id=C160000276001>. Consulté le 11.04.2026



**Fig 10.** Partie du dessin principal du projet de planification de la ville de Klaipėda, 1962. © P. Janulis et autres ; UAB « Urbanistika ». 1962.



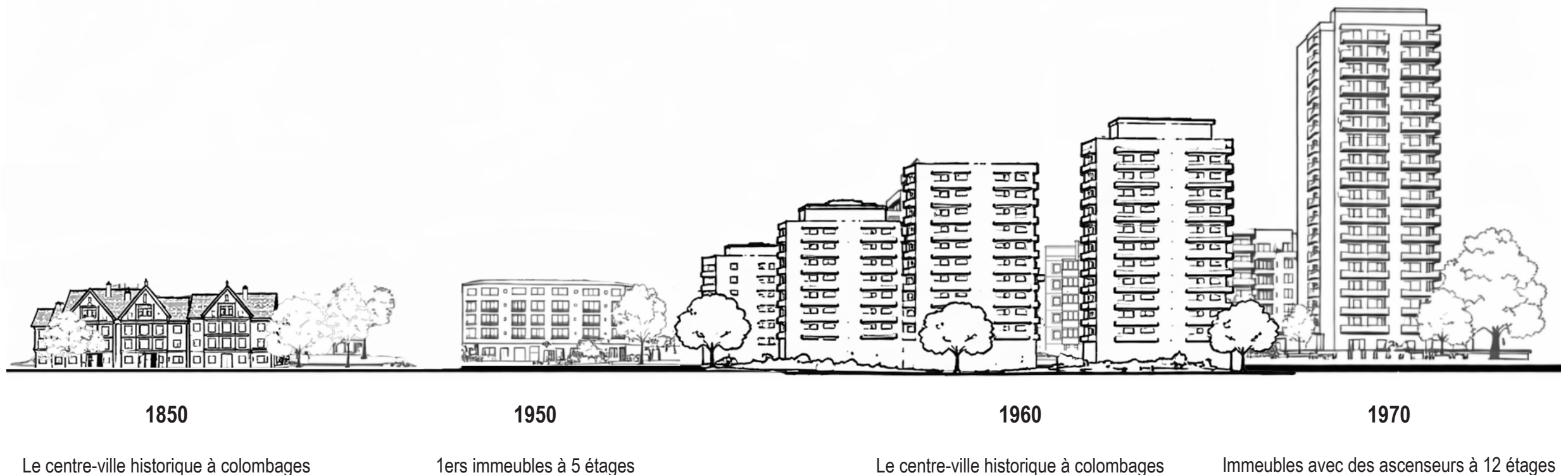
Le centre historique de Klaipėda se distingue par une architecture à colombage qui témoigne de son héritage germanique en fort contraste avec les développements modernes du sud de la ville. Héritée de l'ancienne Memel, cette architecture repose sur une structure en ossature bois apparente, dont les vides sont remplis de briques ou d'enduit. Les façades, souvent rythmées par des poutres sombres dessinant des motifs géométriques, confèrent au centre une identité visuelle chaleureuse, à échelle humaine, marquée par le détail artisanal et la diversité des formes.

Ce tissu ancien se caractérise également par une organisation urbaine plus compacte et irrégulière : rues étroites, parcelles fines, bâtiments de faible hauteur et implantation continue en front de rue. L'ensemble produit un paysage urbain dense mais nuancé, où chaque édifice possède une certaine singularité, en contraste avec la répétitivité des constructions plus récentes. L'industrialisation lourde des années 1960 a imposé le modèle du Khrushchyovka (5 étages), un standard sans ascenseur optimisé pour une construction rapide et peu coûteuse. Cependant, face à la croissance démographique et à la nécessité de densifier le territoire sans s'étendre indéfiniment sur les zones agricoles ou portuaires, la silhouette de Klaipėda s'est radicalement élevée.

À mesure que le plan progressait vers le sud (quartiers de Pempininkai, Debreceenas, puis Varpai), la densité et la hauteur des bâtiments ont augmenté de manière exponentielle. Si les premiers quartiers de l'après-guerre se limitaient à 4 ou 5 étages (briques), les extensions des années 1970 et 1980 ont introduit la préfabrication lourde et les tours de 9 à 12 étages.

Cette verticalisation n'était pas seulement une réponse à la pénurie de logements, elle servait aussi d'outil de composition urbaine. Ces bâtiments de plus en plus hauts étaient des repères visuels dans le paysage plat du littoral, marquant les centres de services ou les axes majeurs des micro-quartiers. L'historien Vasilijus (Safronovas, Klaipėda in the twentieth century. A history of a European city, 2017) note que cette planification a fini par créer une rupture paysagère totale, où le nouveau centre de gravité de la vie quotidienne s'est déplacé du cœur historique vers ces nouvelles périphéries monolithiques. Aujourd'hui, cette stratification des hauteurs témoigne de l'évolution chronologique de la ville : plus on s'éloigne du centre historique, plus les bâtiments s'élèvent, formant une véritable archive verticale de l'histoire du béton préfabriqué.

Fig 11. L'évolution de l'architecture de la ville visible en coupe, de gauche à droite (de la partie nord, à la partie sud)





# CONTRASTE URBAIN ENTRE LA PARTIE NORD ET LE SUD



Fig 12. Collage des détails architecturaux caractéristiques du centre historique de Klaipėda

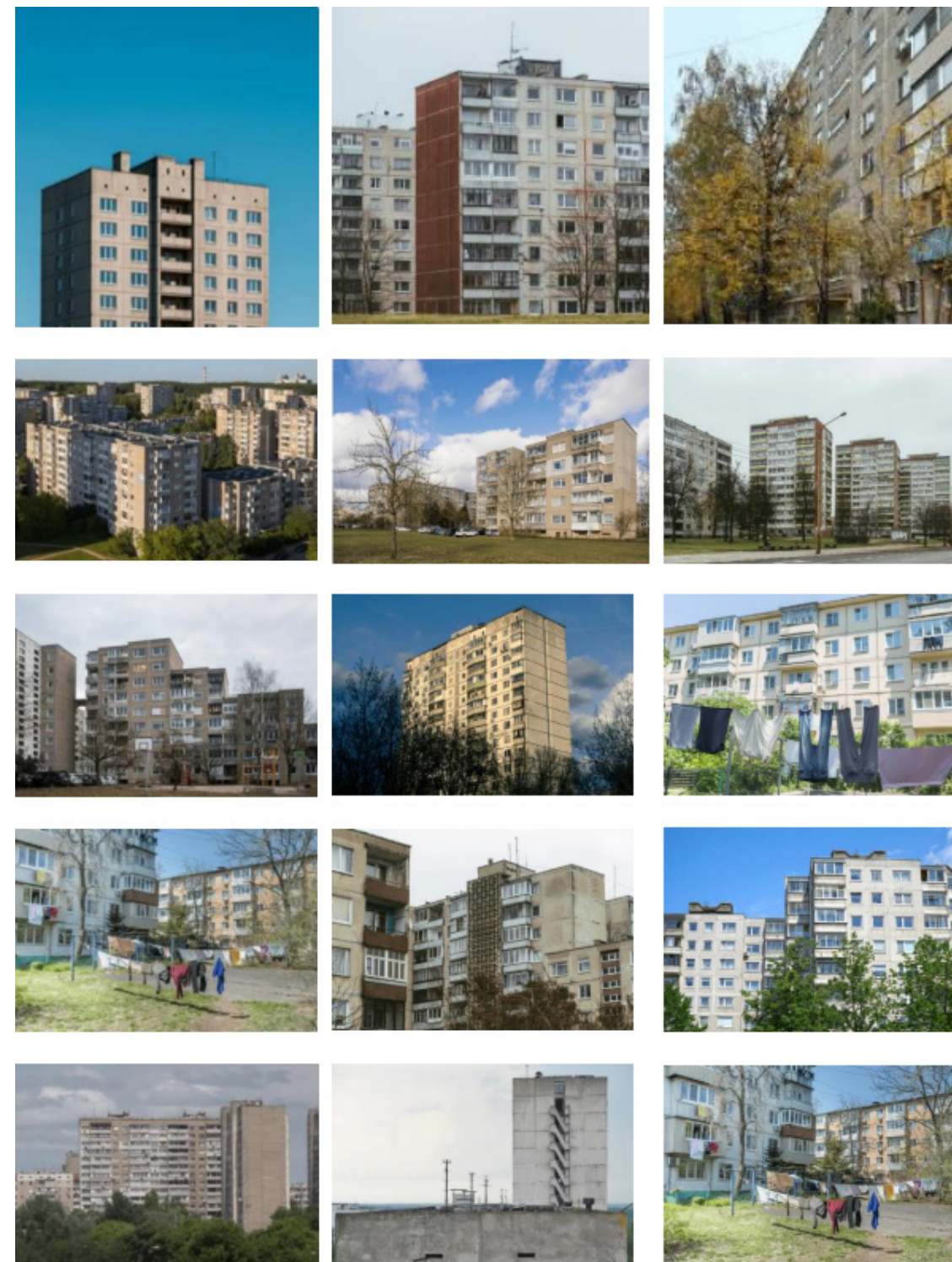


Fig 13. Collage des détails architecturaux caractéristiques de la partie sud (micro-quartiers) à Klaipėda

## **2. Théorie du Micro-quartier : L'idéal moderniste**



## PRINCIPES URBANISTIQUES ET ORGANISATION SPATIALE DU MICRO-QUARTIER

Le concept de micro-quartier, théorisé et déployé massivement à partir des années 1950, représente l'aboutissement de la planification moderniste en Union Soviétique et dans ses États satellites. Contrairement à la ville traditionnelle européenne organisée autour de la rue et de la place, le micro-quartier se définit comme une unité de voisinage autosuffisante, isolée des grands flux de circulation et structurée par des ratios de service.

Le fonctionnement du micro-quartier est régi par une logique de sectorisation des besoins. L'objectif était de minimiser les déplacements quotidiens en garantissant un accès rapide aux services de base. Les distances étaient calculées scientifiquement :

- L'école et la crèche : Placés au centre géométrique du quartier pour éviter aux enfants de traverser de grandes avenues. Le rayon de marche ne devait pas excéder 300 à 500 mètres.
- Les commerces de proximité : Un centre commercial local (épicerie, pharmacie, services) était situé à une distance maximale de 500 mètres de chaque entrée d'immeuble.
- Les transports : Les arrêts de bus étaient positionnés en périphérie du quartier, avec un accès piétonnier direct depuis le cœur de l'îlot, limitant la marche à moins de 10 minutes<sup>24</sup>.

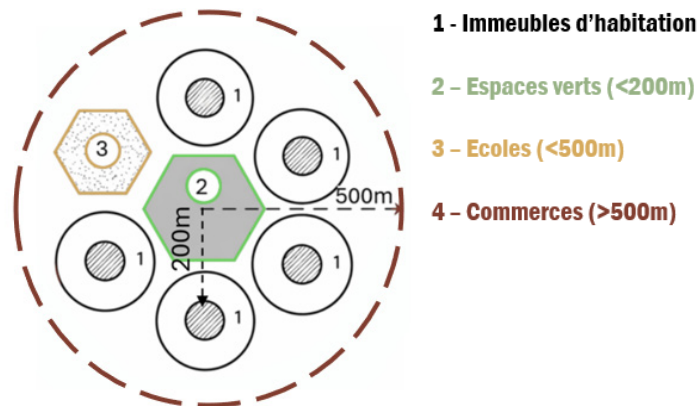


Fig 14. Schéma de l'organisation spatiale d'un micro-quartier

Le micro-quartier n'était pas seulement une unité spatiale, c'était un outil de gestion sociale. Chaque quartier était conçu pour une population précise (généralement entre 8 000 et 12 000 habitants).

Chaque unité devait obligatoirement comporter une école, un jardin d'enfants, un centre de santé et des locaux pour les activités sportives ou culturelles du Parti.

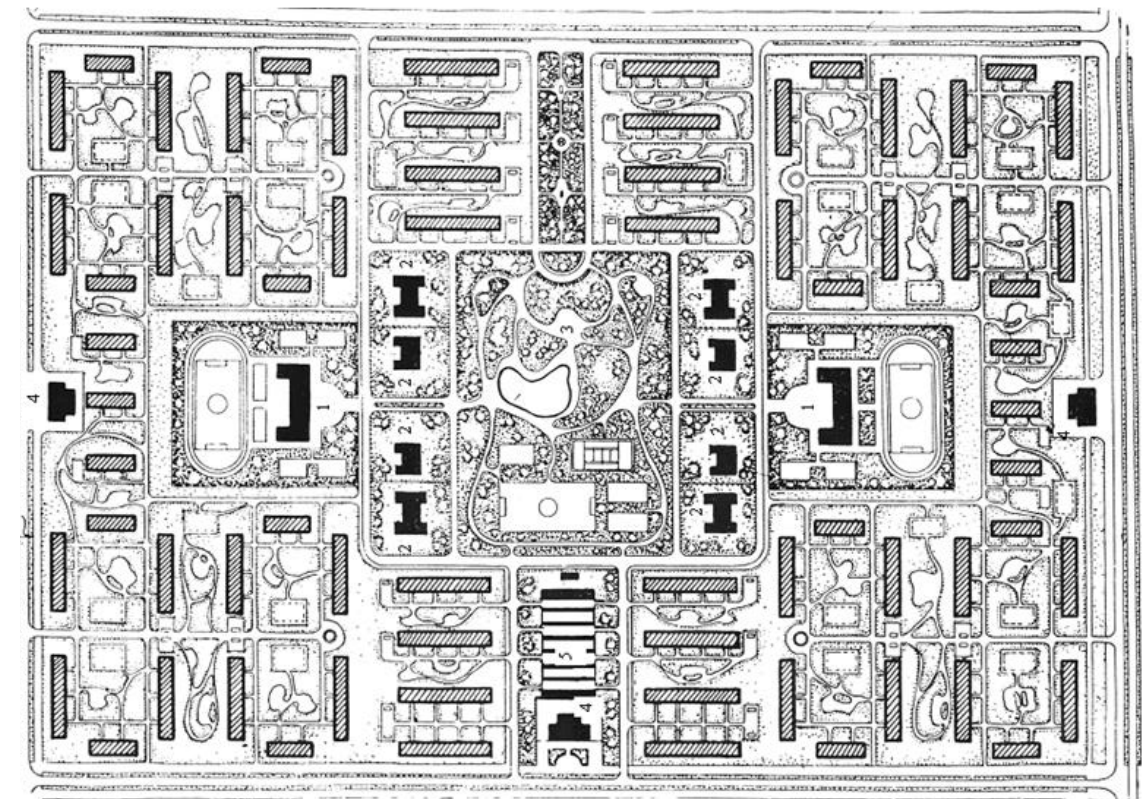
Cette organisation entraînait une répétition infinie des mêmes modèles d'immeubles, créant une lisibilité du territoire mais aussi une monotonie visuelle que les architectes contemporains tentent aujourd'hui de briser. En effet, le concept du micro-quartier a généré des failles majeures :

- Les distances entre les bâtiments, pensées pour l'ensoleillement, ont souvent créé des «espaces de personne» (no man's land) difficiles à entretenir et dépourvus d'identité.
- La séparation des fonctions (habitat d'un côté, commerces regroupés de l'autre) a rendu les pieds d'immeubles déserts.

24. Safronovas, V. (2017). *Klaipėda in the Twentieth Century: A History of an European City*. (p.171). Klaipėda: Libra Memelensis.



Fig 15. Esquisse du micro-quartier IV, 1965. Tirée du livre *Klaipėda: Architektūros gidas* (p.249)



1. Ecoles
2. Jardins d'enfants et crèches
3. Jardins avec terrains de sport
4. Commerces
5. Zones de service publics et garages

Fig 16. Exemple de plan de micro-quartier pour 20 000 habitants, 1961. Source : <https://fgis-tp.ru/statya-36-gradostroitelnye-reglamenty-i-parametry-razreshyonogo-ispolzovaniya-zemelnix-uchastkov-i-objektov-kapitalnogo-stroitelstva-v-zonax-proizvodstvennoj-i-inzhenerno-transportnoj-infrastruktur-5/>. Consulté le 19.04.2026





**Fig 17.** Reconstitution de l'organisation initiale des fonctions dans les micro-quartiers dans la zone résidentielle de Klaipėda, basée sur les schémas de 1994 tirés de l'ouvrage de Tomas S. Butkus, Vasilijus Safronovas et Vaidas Petrulis, Klaipėdos urbanistinė raida 1945–1990 (Développement urbain de Klaipėda 1945–1990).



**Fig 18.** L'organisation actuelle des fonctions dans les micro-quartiers dans la zone résidentielle de Klaipėda, 2025





**Fig 19.** Nouvel emplacement d'un futur immeuble, 1988. © Photo de Bernardas Aleknavičius (Archives de la bibliothèque publique leva Simonaitytė du comté de Klaipėda).



**Fig 20.** Nouveaux immeubles de logement derrière le centre commercial «Zarde», 1986. © Photo de Bernardas Aleknavičius (Archives de la bibliothèque publique leva Simonaitytė du comté de Klaipėda).



**Fig 21.** Allée piétonne allant de l'avenue Taikos à la route de Šilutė, reliant les micro-quartiers de Pempininkai et de Neringa par le corridor vert. Vue depuis le côté de Pempininkai. © Photo de Bernardas Aleknavičius (Archives de la bibliothèque publique leva Simonaitytė du comté de Klaipėda).

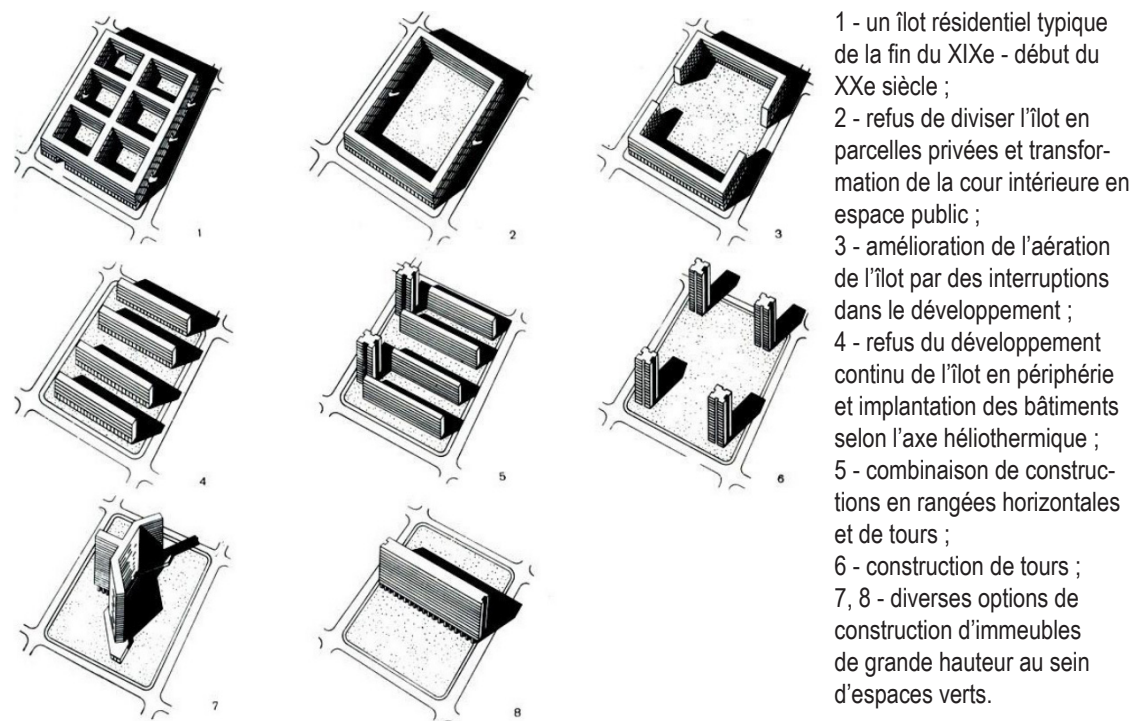


**Fig 22.** Construction de l'avenue Baltija qui permet de relier les nouveaux micros-quartiers 1986. © Photo de Bernardas Aleknavičius (Archives de la bibliothèque publique leva Simonaitytė du comté de Klaipėda).



L'influence de la Cité Radieuse de Le Corbusier<sup>25</sup>, théorisée dès les années 1920 et concrétisée par l'Unité d'Habitation de Marseille en 1952<sup>26</sup>, constitue le pilier fondamental de l'urbanisme soviétique moderne. La Cité Radieuse repose sur le concept du « paquebot terrestre », une structure regroupant sous un même toit logements, commerces, services de santé et équipements sportifs. Pour les planificateurs soviétiques, cette vision de la « maison-commune » représentait l'aboutissement technique de l'idéal socialiste : une machine à habiter capable de loger des milliers de personnes de manière hygiéniste tout en libérant le sol.

Le premier emprunt réside dans la densification verticale. Le Corbusier prônait le remplacement de la rue corridor traditionnelle par des « tours dans le parc ». Pour les planificateurs soviétiques, cette verticalité n'était pas seulement esthétique mais était le moteur de l'industrialisation. En concentrant l'habitat dans des blocs de grande hauteur (les dom), on libérait une emprise au sol maximale. Cette stratégie permettait d'aménager de vastes espaces verts collectifs entre les bâtiments, garantissant à chaque travailleur un accès à l'air et à la lumière, piliers de l'urbanisme hygiéniste. Comme le souligne Petrusis, le sol n'appartient plus à l'individu mais à la communauté, devenant un tapis végétal continu où la circulation automobile est bannie.



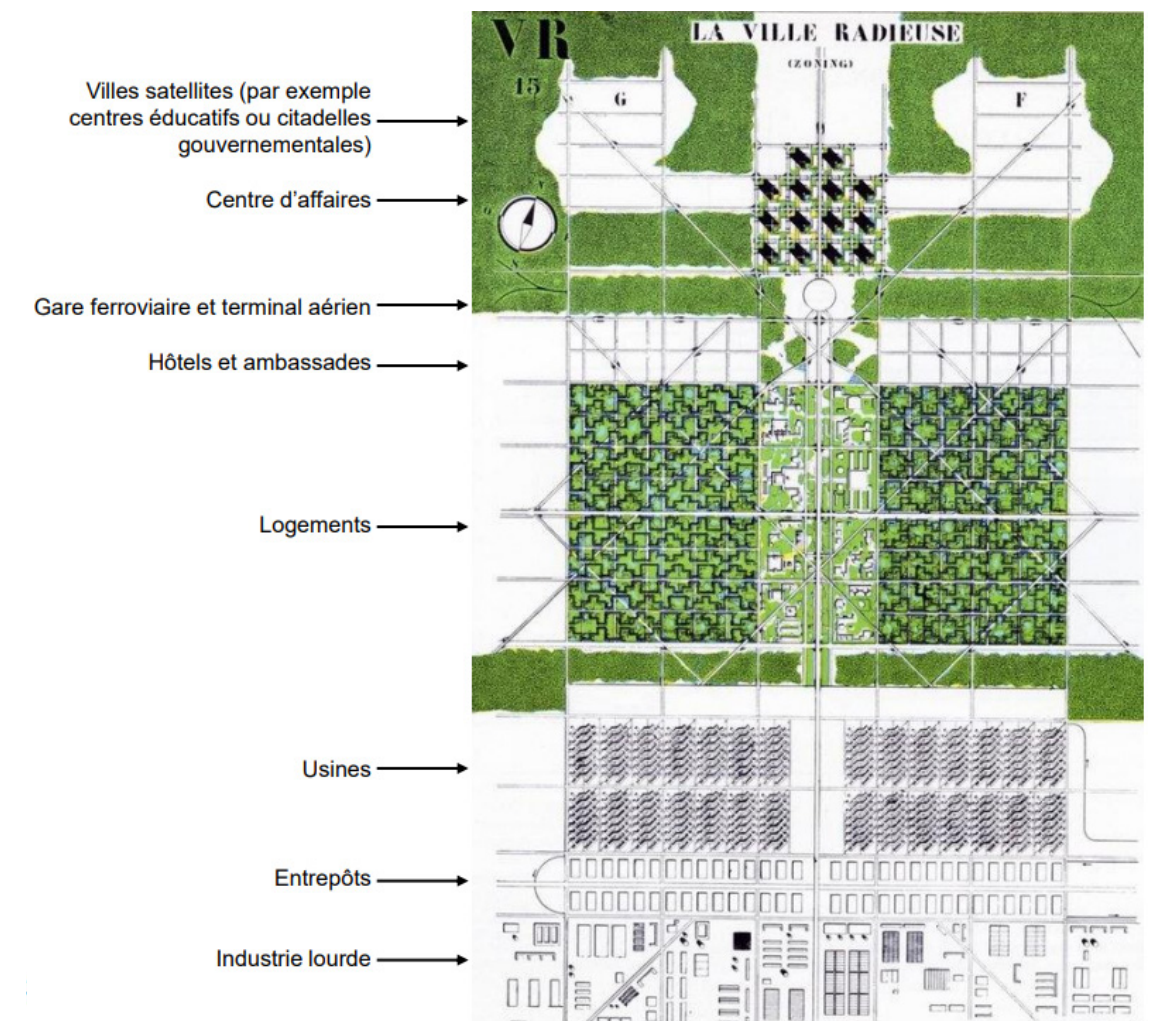
**Fig 23.** Recherches de transformation du développement d'un îlot résidentiel.  
 Source : Bunin A.V., Savarenskaya T.F. - Histoire de l'art de l'urbanisme. En 2 volumes. 2e éd. (1979)

25. Le Corbusier. (1952). *L'Unité d'habitation de Marseille*. Marseille, France : Éditions Le Point

26. Corbusier, L. (1935). *La ville radieuse*. Boulogne: Editions de l'Architecture d'Aujourd'hui.

La Cité Radieuse a introduit le concept de la ville comme une machine segmentée. Le micro-quartier a poussé cette logique en appliquant une séparation stricte des flux et des usages. Les grandes artères sont reléguées en périphérie du quartier, tandis que l'intérieur est réservé aux piétons et aux services de proximité. On obtient alors une séparation fonctionnelle : habiter, travailler, circuler, cultiver son corps

Pour les architectes soviétiques, la Cité Radieuse représentait la forme ultime de la « maison-commune ». Cependant, là où Le Corbusier voyait un objet artisanal de luxe (le béton brut de Marseille), l'URSS a vu un prototype pour la préfabrication lourde. Comme l'analyse Kopp<sup>27</sup>, le génie du système soviétique a été de transformer l'idée corbuséenne en une norme technique répétable à l'infini. Néanmoins, cela a permis de réaliser des quartiers sans rues, aérée et baignée de lumière (le triptyque « soleil, espace, verdure »), s'imposant comme la norme architecturale des nouvelles cités ouvrières jusqu'à la fin de l'URSS.



**Fig 24.** Schéma du fonctionnement de la Ville Radieuse © ADAGP, Paris, 2025. Source : Le Corbusier (1935) Éditions de l'Architecture d'aujourd'hui.

27. Kopp, A. (1969). Architecture et vie sociale : Actualité des années 20. Raison présente, (9), p75-88

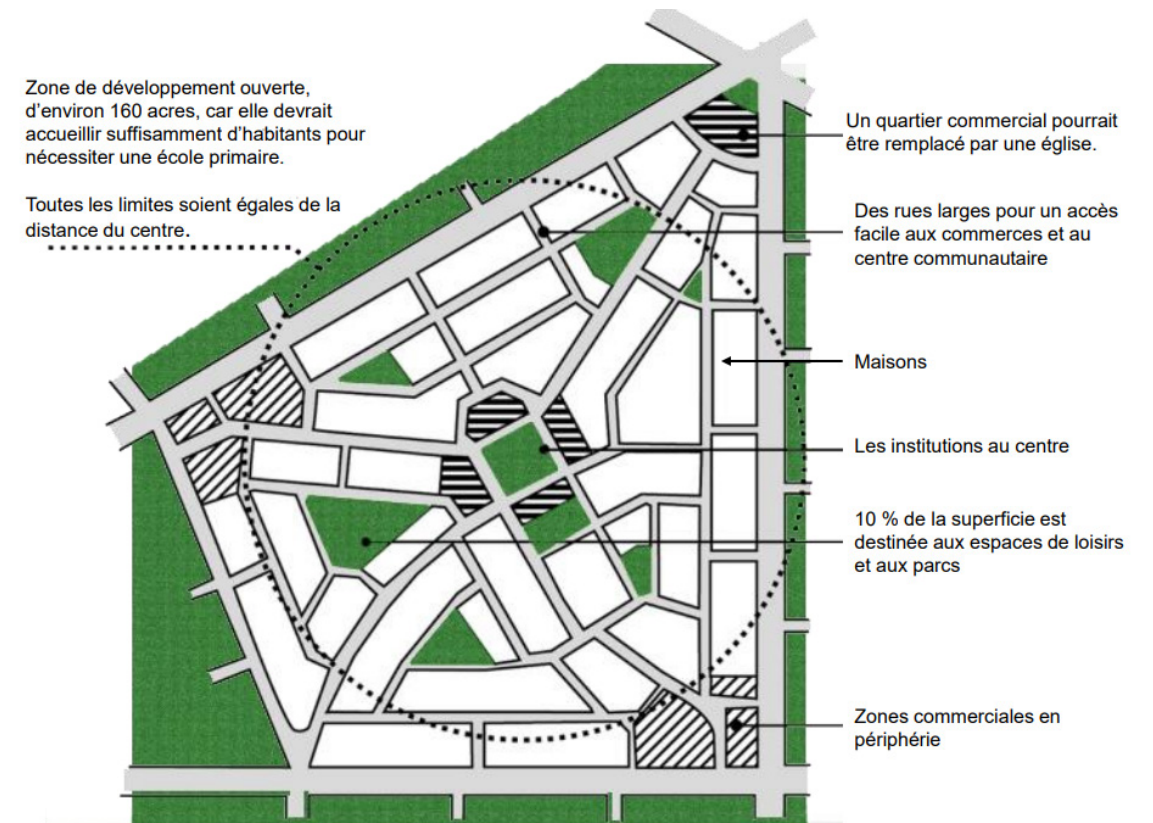


Le modèle de l'Unité de Voisinage (Neighborhood Unit)<sup>28</sup>, théorisé par Clarence Perry en 1929 dans le cadre du plan régional de New York, constitue une deuxième source d'inspiration des micro-quartiers. Là où Le Corbusier propose une organisation plutôt verticale du quartier, Perry développe une approche horizontale.

Ce modèle repose sur une unité de base d'environ 65 hectares, calculée selon la distance qu'un enfant peut parcourir à pied pour se rendre à l'école primaire. L'organisation est pensée de manière hiérarchique : les routes principales sont situées à l'extérieur pour éviter le trafic dans le quartier, tandis que l'intérieur est réservé aux piétons. Les services essentiels, comme l'école et les espaces de loisirs, sont regroupés au centre et occupent environ 10 % de la surface, garantissant un accès sécurisé à pied pour tous les habitants.

Bien que né dans le contexte nord-américain, ce modèle a fortement influencé l'urbanisme socialiste. Dès les années 1950, les planificateurs soviétiques s'en sont inspirés pour créer le concept de « micro-quartier ». Ils ont conservé l'idée d'une unité résidentielle autonome organisée autour de services de proximité. Tout comme dans le modèle original, la taille du quartier dépend de la capacité de l'école, et les services essentiels (crèches, cantines, équipements publics) sont placés près des logements pour simplifier la vie quotidienne et organiser les tâches domestiques de manière collective.

Cette continuité montre une forme de rapprochement technique malgré des contextes idéologiques différents. Le modèle de Perry fournit une base d'organisation spatiale que les urbanistes soviétiques adaptent à leurs objectifs sociaux et politiques. La séparation entre les fonctions commerciales en périphérie et les équipements au centre permet de structurer des quartiers autonomes, pensés pour répondre aux besoins de la population tout en limitant les déplacements.



**Fig 25.** Schéma du fonctionnement du modèle de Neighborhood Unit © Réalisation personnelle, inspirée plan idéal de micro-quartier urbain selon Clarence Perry (publié en 1929).

28. Perry, C. A. (1929). *The neighborhood unit: A scheme of arrangement for the family-life community*. In *Regional survey of New York and its environs: Vol. VII. Neighborhood and community planning*. New York, NY: Committee on Regional Plan of New York and Its Environs. Théorisé dans le contexte de l'explosion automobile des années 1920 aux États-Unis, ce modèle propose de segmenter la ville en « unités de voisinage » autonomes. L'objectif était de protéger l'espace résidentiel du trafic de transit et de recréer une cohésion sociale par le biais d'infrastructures centrales, principalement l'école primaire, dont le rayon de marche définit les limites de l'unité.

### **3. La construction des logements de masse**



En 1957, la nouvelle pression démographique à Klaipeda atteint un seuil critique : il fallait trouver un moyen pour accueillir 85 000 personnes dans une ville initialement faite pour 50 000 habitants. Dans ce contexte de pénurie de logements et d'urbanisation rapide, il fallait trouver une approche qui répond à la nécessité de rationaliser, standardiser et rendre reproductible l'acte de construire. L'industrialisation de la construction, telle qu'elle se développe notamment en Union soviétique à partir des années 1950, ne s'est donc pas limitée à la fabrication d'éléments préfabriqués : elle englobait l'ensemble du processus de construction, depuis l'esquisse initiale et la planification du projet jusqu'au transport et à l'assemblage sur site.

La préfabrication des panneaux en béton s'impose alors comme « la solution » dans cette logique. En effet, en 1948, l'ingénieur français Raymond Camus dépose le brevet du « Procédé Camus »<sup>29</sup>. C'est la révolution du panneau de béton préfabriqué en usine. Les ingénieurs soviétiques rachètent le brevet et d'autres systèmes français et scandinaves pour les adapter à une échelle industrielle gigantesque. C'est la naissance des séries de logements de masse (comme les fameuses Khrushchyovkas), où l'immeuble est monté comme un jeu de construction. Contrairement à la construction traditionnelle sur place, une grande partie de la production est transférée vers des usines spécialisées, où sont réalisés murs porteurs, planchers, façades et cages d'escalier. Ces éléments en béton armé sont moulés dans des coffrages métalliques standardisés, avec une armature en acier intégrée avant le coulage, puis vibrés mécaniquement afin d'assurer leur compacité et leur résistance.

Dans ce système, le chantier devient principalement un lieu d'assemblage. Les panneaux sont transportés par camion ou par rail, puis mis en place à l'aide de grues. L'immeuble s'élève selon une séquence répétitive et rapide : pose des murs porteurs, installation des planchers, puis mise en place des façades. L'assemblage repose sur des connexions métalliques soudées ou boulonnées, ensuite scellées au béton ou au mortier, tandis que les joints sont remplis pour garantir la continuité structurelle et l'étanchéité. Cette organisation permet une exécution très rapide, un étage pouvant être monté en quelques jours.

Cette industrialisation influence profondément la conception architecturale. Les dimensions des éléments ne sont plus dictées uniquement par des considérations esthétiques, mais par les capacités de production et de transport : taille maximale des panneaux, poids manipulable, contraintes logistiques. Avec le progrès technique, des éléments de plus en plus grands et lourds sont produits, entraînant le développement de moyens de transport adaptés.

Sur le chantier, les grues mobiles, sur rails ou fixes, jouent un rôle déterminant. Leur portée et leur puissance conditionnent directement la taille des panneaux pouvant être assemblés, et donc l'expression architecturale des bâtiments. Mais c'est aussi la planification urbaine qui structure les formes construites : afin d'éviter le déplacement des rails des grues en cours de chantier, la disposition des bâtiments est pensée en fonction de leur trajectoire et de leur accessibilité.

29. Raymond Camus (1881-1966), le « Procédé Camus » : un système de préfabrication lourde qui repose sur la production industrielle en usine de panneaux de béton armé de grandes dimensions, intégrant dès le moulage l'isolation et les menuiseries, avant leur assemblage sur site.

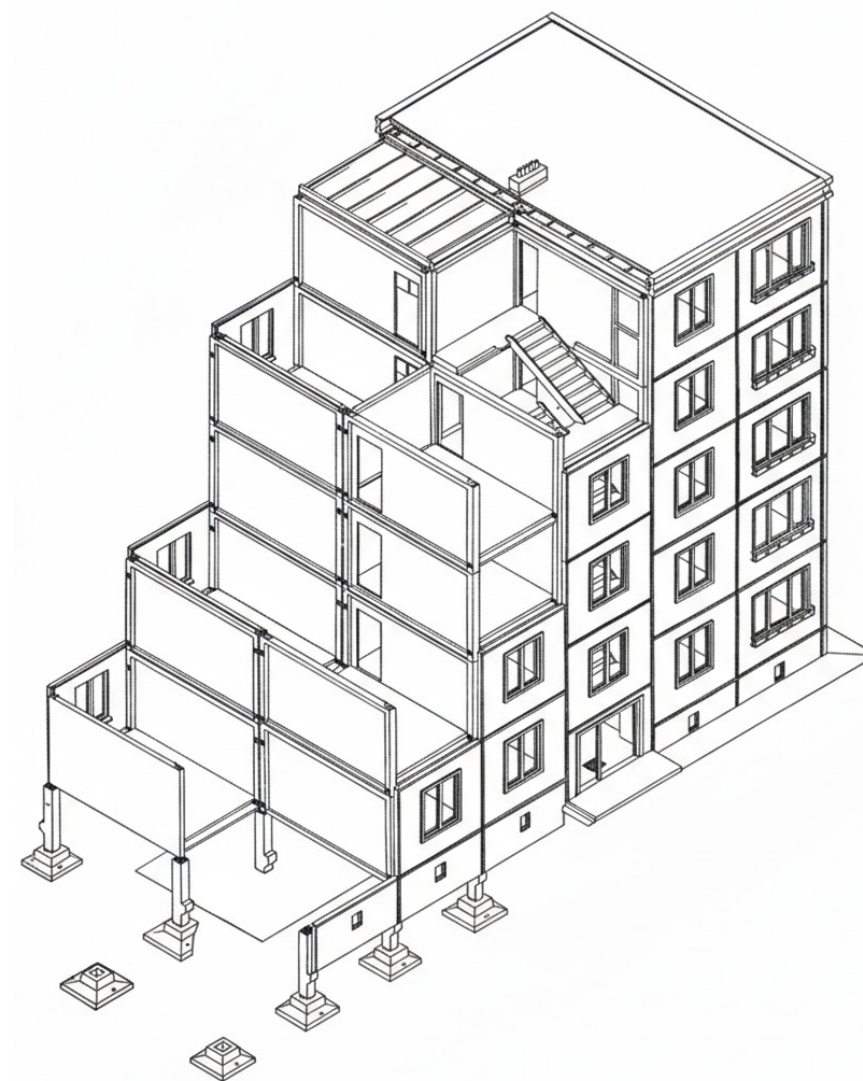


Fig 26. Axonométrie montrant les différentes étapes de l'assemblage. ©Mmap



Fig 27. L'usinage et assemblage des panneaux, 1960. ©S. Pshenynhogo

## STANDARDISATION DES LOGEMENTS ET MINIMALISME SPATIAL

Pour la rapidité du chantier, les ensembles résidentiels sont généralement organisés selon des schémas répétitifs : bâtiments alignés suivant la progression des rails, constructions en parallèle avec une grue centrale, ou encore compositions en « serpent » épousant le tracé des rails. Par ailleurs, des expérimentations visent à optimiser davantage le processus, comme la construction d'un étage entier au sol avant son élévation à l'aide de vérins hydrauliques fixés à une trame de colonnes, permettant parfois une plus grande flexibilité des plans. Pour des raisons économiques, les espaces jugés « excédentaires » ont été abandonnés et les appartements ont été conçus de manière extrêmement économique : les pièces sont petites, les installations sanitaires et les espaces de stockage sont exigus, et le schéma fonctionnel de l'appartement est dominé par le couloir. Le but était de construire vite, sans se soucier réellement du confort, tout en répondant à l'idéologie communiste, et à ce sujet Khrouchtchev répondait :

*“Faut-il construire mille appartements corrects ou sept cents bons appartements ? Et un citoyen préférerait-il s'installer dans un appartement correct, ou attendre dix à quinze ans pour en obtenir un très bon ? La direction doit agir selon le principe d'utiliser les ressources matérielles disponibles afin de satisfaire les besoins du peuple le plus rapidement possible.”<sup>30</sup>*

La forte croissance démographique a contraint les autorités à imposer des normes spatiales d'une austérité extrême. Pour cela, ils instaurent une norme de surface habitable de 6,4 m<sup>2</sup> par personne, un chiffre qui témoigne de la réduction du logement à sa simple fonction d'habiter. Ce n'est que plus tard, avec l'essoufflement de la crise la plus aiguë et l'introduction de nouvelles séries d'immeubles (comme la série 1-464 ou série 120 PSS à conçue pour la ville de Klaipėda), que cette norme sera portée à 9 m<sup>2</sup> par personne, restant toutefois très en deçà des standards européens de l'époque(12m<sup>2</sup>)<sup>31</sup>.

L'essor de l'architecture de masse en Lituanie soviétique, qualifié par l'historienne Regina Lakauskaitė-Kaminskienė<sup>32</sup> d'explosion « sérielle et standardisée », a instauré une « architecture du minimum » où l'efficacité technique servait de paravent à un projet idéologique profond. Cette rationalisation extrême visait à loger un maximum de citoyens avec un minimum de ressources, tout en uniformisant les modes de vie. À l'époque soviétique, les appartements étaient attribués gratuitement aux familles. La formule appliquée était «  $K = N - 1$  », où 'K' est le nombre de pièces à vivre et 'N' le nombre d'habitants »<sup>33</sup> ; selon cette règle, une famille de trois personnes se voyait, par exemple, attribuer un appartement de deux pièces. Il y avait aussi une attribution différente par rapport genre des enfants: un garçon et une fille devaient obligatoirement avoir une chambre différente.

30. Morton, H. W. (1984). *The Contemporary Soviet City*. In H. W. Morton & R. C. Stuart (Eds.), (p.9). New York: M.E. Sharpe. Morton analyse le pragmatisme radical de Khrouchtchev. Il explique comment le leader soviétique a volontairement choisi la quantité au détriment de la qualité pour résoudre la crise du logement qui laissait des millions de citoyens dans des appartements communautaires (kommunalka) ou des abris de fortune après la guerre.

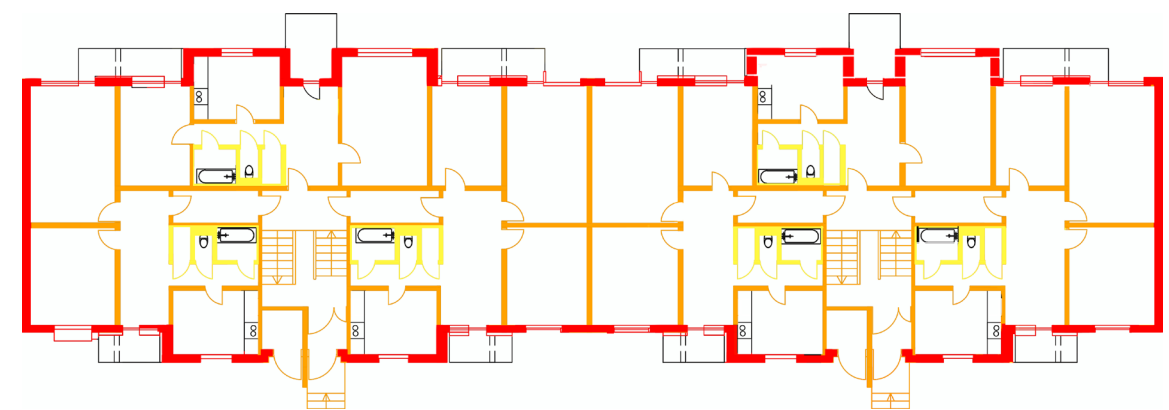
31. Bėcienė, J., Černiūtė-Vaitiekūnienė, I., & Petrulis, V. (2020). *Klaipėda: Architektūros gidas [Klaipėda: Guide d'architecture]* (p.238). Vilnius : Architektūros fondas.

32. Lakauskaitė-Kaminskienė, R. (2010). *Miestiečio butas sovietų Lietuvoje 1945–1990 m.: ideologijos atspindžiai gyvenamojoje erdvėje [L'appartement citadin en Lituanie soviétique 1945-1990 : reflets de l'idéologie dans l'espace de vie]*. Naujasis Židinys-Aidai, (1-2), 13-22. L'auteure analyse comment l'État soviétique a tenté de transformer les habitudes domestiques des Lituanais par l'architecture. Elle y explique notamment comment la suppression des couloirs, la réduction de la taille des cuisines ou la création de salons « multifonctionnels » servaient à briser les structures familiales traditionnelles au profit d'un mode de vie collectif et standardisé.

33. Gerdvilis, K. (2020). *Klaipėdos urbanistinė raida 1945–1990 m.*(p.180). Klaipėda: Klaipėdos universiteto leidykla.



**Fig 28.** Assemblage des différents éléments en panneaux préfabriqués grâce aux grues sur des rails. Source : photo initiale faite par Bernardas Aleknavicius 1987-1988.



Structure primaire en panneaux de béton préfabriqués (1ère étape)  
Structure secondaire avec des blocs préfabriqués (3ème étape)  
Les panneaux de béton préfabriqués 35cm pour la façade (2ème étape)

**Fig 29.** Plan du RDC d'un immeuble 120 PSS montrant les différents éléments d'assemblage.



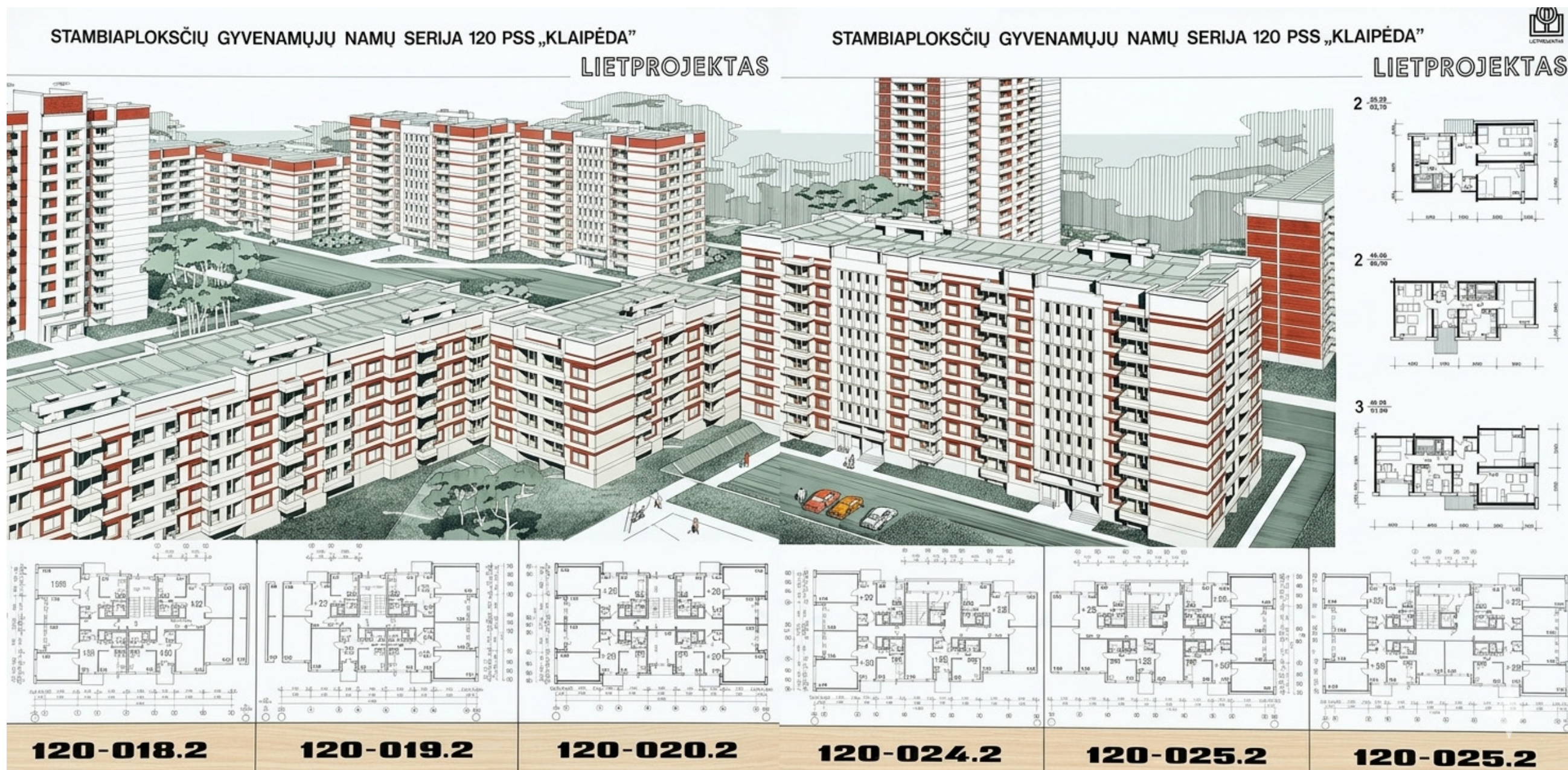


Fig 30. L'affiche des esquisses de la nouvelle série 120 PSS créée pour la ville de Klaipėda par les architectes Bronius Krūminis, Vidas Sargelis, Vaclovas Zubrus. Source : Lietuvos nacionalinis muziejus (Musée national de Lituanie).



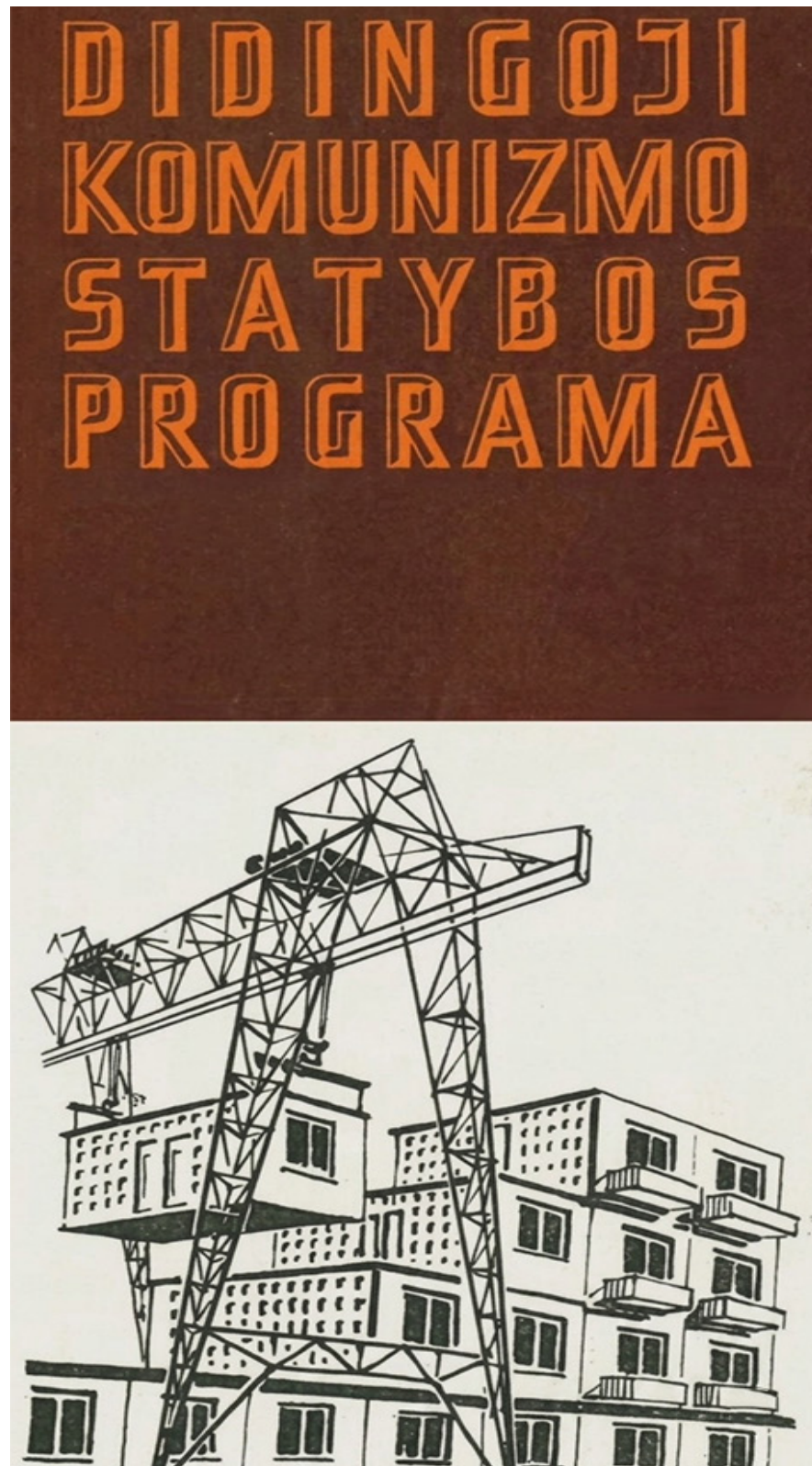


Fig 31. «Le grand programme de construction du communisme ». Source : La conférence de Dr. Marija Drėmaitė | „Žmogus ir miegamieji rajonai“ («L'humain et les quartiers d'habitat»), 2024, <https://www.youtube.com/watch?v=j8eDVnT72xk>

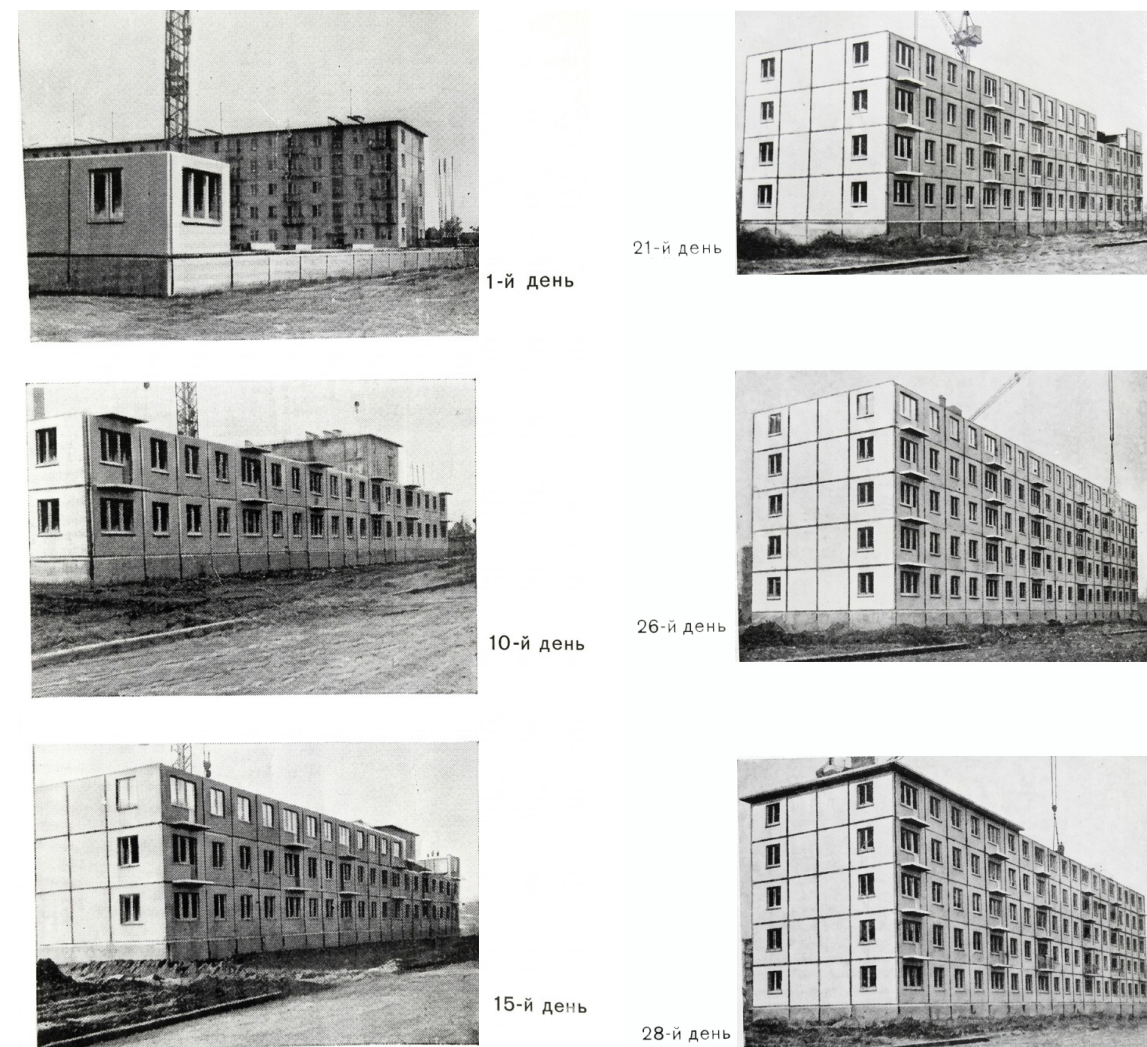


Fig 32. Construction d'un immeuble de 5 étages en 28 jours. Source : Revue Stroitel'stvo i arkhitektura Moskvy [Construction et architecture de Moscou], année 1973, numéro 2.vk.com



Cette restriction spatiale est particulièrement flagrante dans la conception des cuisines (souvent moins de 6 m<sup>2</sup>). Loin d'être un simple manque de moyens, l'exiguïté répondait à une double logique : d'une part, une optimisation ergonomique visant à limiter les déplacements de la ménagère ; d'autre part, une volonté de dissoudre la cellule familiale traditionnelle. Comme le rappelle l'historien Algirdas Jakubčionis, Khrouchtchev percevait la cuisine comme une simple pièce auxiliaire destinée à réchauffer des produits semi-finis, la restauration devant rester collective pour ne pas empiéter sur le temps de travail.

« La politique de Khrouchtchev visait à transformer le mode de vie privé en un processus semi-public. La cuisine exiguë n'était pas seulement une contrainte technique, mais une décision idéologique : elle devait servir uniquement à réchauffer des aliments préparés par les cantines d'État. L'objectif était de libérer le citoyen — et particulièrement la femme — des tâches ménagères «improductives» pour les réorienter vers la production industrielle. »<sup>34</sup>

L'intérieur des logements prolongeait cette standardisation par la suppression de toute trace d'individualisme. La petitesse des pièces imposait un mobilier planifié et centralisé, parfois si inadapté qu'il devait être hissé par les fenêtres, les portes étant trop étroites. La-kačauskaitė-Kaminskienė souligne que l'installation systématique d'armoires « d'usine » intégrées et de placards de pavillon visait à limiter toute « interprétation » spatiale par les résidents. Cette austérité se doublait d'une dégradation de la qualité de vie : les chambres en format « wagon », sombres et mal ventilées, renforçaient le sentiment d'oppression quotidien.

En raison de la pénurie de marchandises, la diversité des intérieurs était extrêmement limitée — aujourd'hui encore, on peut trouver chez de nombreux résidents les mêmes étagères, buffets. Après le retour à l'indépendance et l'ouverture des marchés, les possibilités de rénover son logement se sont multipliées. Une plus grande variété de matériaux et de meubles est apparue, ce qui manquait cruellement à l'époque soviétique. On a voulu apporter de la modernité et de l'exclusivité. Les appartements ont été aménagés selon le bon vouloir de chacun : démolition de murs, fusion de pièces, vitrage des balcons, modification des divisions d'origine des cadres de fenêtres, etc.

Ces rénovations arbitraires ont sans aucun doute leurs conséquences. De temps en temps, des articles apparaissent dans les médias concernant des fissures dans les murs extérieurs et intérieurs des immeubles et, en 2020, à Lazdynai (Vilnius), un balcon du 15ème étage s'est effondré. Cela témoigne du mauvais état des immeubles de l'époque soviétique. La rénovation extérieure des bâtiments représente des projets nécessitant d'importants investissements, des dépenses et des ressources.

34. Anušauskas, A. (dir.). (2005). *The Anti-Soviet Resistance in Lithuania and the Spirit of Resistance*. (p.342) .Vilnius : Genocide and Resistance Research Centre of Lithuania.



Fig 33. Photos d'un appartement soviétique avec les meubles de l'époque.

## **PARTIE II**

### **Le devenir du micro-quartier : perspectives locales et européennes**

#### **1. Le micro-quartier Varpai**



PRESENTATION DU MICRO-QUARTIER «VARPAI»



|         |                                                         |
|---------|---------------------------------------------------------|
| 67,6 ha | Superficie du territoire                                |
| 7,10 ha | Superficie de l'îlot                                    |
| 1,01 ha | Superficie de construction                              |
| 0,14    | Densité de construction                                 |
| 11 000  | Habitants                                               |
| 40      | Immeubles d'habitation (8 de 10étages + 32 de 6 étages) |
| 768     | Nombre d'appartements                                   |
| 150     | Habitants par hectare                                   |
| 40 ans  | Moyenne d'âge des habitants                             |





Fig 34. Photos du micro-quartier Varpai



## LE MICRO-QUARTIER «VARPAI» AVANT ET AUJOURD'HUI

Le VIIe district résidentiel de Klaipėda constitue le dernier et le plus vaste ensemble d'habitation planifié à l'époque soviétique dans la ville. Son développement s'inscrit dans une période longue, entre 1974 et 1993, sous la direction des architectes R. J. Valatka et G. Galdikienė<sup>35</sup>. Ce projet répond à une forte demande en logements liée à la croissance urbaine, notamment en raison de la proximité de la grande entreprise de réparation navale de l'Ouest, l'un des principaux employeurs de Klaipėda.

Le district s'étend sur environ 139 hectares et devait accueillir près de 36 000 habitants, avec plus de 400 000 m<sup>2</sup> de surface habitable prévue. Il est organisé en six micro-quartiers, conçus par plusieurs architectes, parmi lesquels Juozas Mureika, Raimondas Norkus ou encore Edmundas Benetis. L'urbanisation repose sur des principes modernistes classiques : des immeubles en grands panneaux de 5 à 10 étages, complétés par des bâtiments plus hauts (12 à 16 étages), introduisant de nouvelles formes d'habitat, notamment pour les petites familles.

La composition urbaine s'organise autour de grands axes structurants, avec des micro-quartiers disposés de part et d'autre des principales avenues. Le projet prévoit également des équipements publics intégrés, comme des écoles et des jardins d'enfants, selon les principes de planification soviétique.



Fig 35. Le plan initial du micro-quartier «Varpai» de 1994. tiré de l'ouvrage Bėčienė, J., Černiūtė-Vaitiekūnienė, I., & Petrulis, V. (2020). *Klaipėda: Architektūros gidas* [Klaipėda: Guide d'architecture]. Vilnius

35. Bėčienė, J., Černiūtė-Vaitiekūnienė, I., & Petrulis, V. (2020). *Klaipėda: Architektūros gidas* [Klaipėda: Guide d'architecture] (p.291). Vilnius : Architektūros fondas. Gražina Galdikienė est une architecte urbaniste lituanienne majeure de l'époque soviétique. Spécialisée dans les grands ensembles de « troisième génération », elle a conçu les quartiers de Bandužiai et Varpai en cherchant à diversifier les hauteurs du bâti et à rationaliser les circulations piétonnes au sein du modèle rigide du micro-quartier.

Les premiers habitants s'installent à partir de 1983, mais le développement du district est rapidement ralenti. À partir du milieu des années 1980, puis surtout après la chute de l'Union soviétique, plusieurs parties du projet restent inachevées. Le 5e micro-quartier est seulement partiellement construit et subit des transformations importantes, notamment avec l'apparition de fonctions commerciales. Le 6e micro-quartier, quant à lui, ne sera jamais réalisé.

Dans ce contexte de transition, de nouvelles constructions apparaissent progressivement, sans avoir été prévues dans le plan initial. Des équipements comme l'église Saint-Joseph-Artisan, le centre commercial «BIG» ou encore l'école fondamentale Pranas Mašiotas viennent s'implanter au fil du temps, répondant à des besoins émergents et à l'évolution des modes de vie après la période soviétique. Ces ajouts modifient en partie la structure et le fonctionnement du micro-quartier, en introduisant de nouvelles centralités et en renforçant son autonomie.

Ainsi, le VIIe micro-quartier de Klaipėda témoigne à la fois de l'ambition des grands projets urbains soviétiques et des transformations qu'ils ont connues par la suite. Il illustre une période de transition, où un projet planifié de manière rigide a dû s'adapter à des réalités économiques, sociales et urbaines en constante évolution.



Fig 36. Le plan du micro-quartier «Varpai» aujourd'hui. En bleu : les ajouts après 1994.



Le quartier de «Varpai» est entouré par la rue «Liubeko» et la rue «Varpu». Ce sont les 2 principaux axes de circulation permettant de desservir les immeubles et le parc. Ils offrent des places de stationnement et des chemins piétons. Les cours des immeubles sont reliés par plusieurs petits chemins piétons assez dégradés et étroits. Il n'y a pas forcément de logique très claire par rapport à leur organisation. Le grand parc offre au contraire des chemins très larges travaillés avec des courbes, permettant y intégrer des pistes cyclables et des temps de pauses avec des équipements sportifs et des jeux.

Fig 37. Le plan montrant le système d'espaces piétons et espaces publics



«Sajūdžio» parc

© A. Jasinskiene dans 15min.lt. 2016



«Sajūdžio» parc



Chemins à travers les cours



Varpu rue



Liubeko rue

Fig 38. Photos des chemins piétons du micro-quartier



Les micros-quartiers ont pour caractéristique d'offrir de généreux espaces verts. Dans ce quartier, ces espaces verts se retrouvent dans les cours, entre les immeubles, sous forme de terrains d'herbe, avec très peu d'arbres. Le parc offre aussi de grandes plaines vertes avec un peu plus d'arbres de différentes espèces. Ce corridor vert regroupe des points d'eau, accentuant encore plus le côté naturel du quartier.

Fig 39. Le plan montrant le système d'espaces verts



«Sajūdžio» parc

© A. Jasinskiene dans 15min.lt. 2016



«Sajūdžio» parc



«Sajūdžio» parc



Espaces verts entre les immeubles



Les entrées

Fig 40. Photos des différents types d'espaces verts du micro-quartier



Le quartier de Varpai s'organise autour d'une trame viaire hiérarchisée, structurée par de larges artères périphériques qui délimitent le micro-quartier. La circulation automobile est principalement ciblée en périphérie (Varpu g. et Liubeko g.). À l'intérieur, le réseau se compose de voies de desserte, menant aux aires de stationnement situées au pied des immeubles. L'infrastructure se caractérise également par un réseau piétonnier maillé, indépendant des axes routiers, qui traverse les espaces verts pour relier les habitations aux équipements. La bordure sud est marquée par une infrastructure commerciale, le centre BIG, entouré de vastes parkings de surface.

Fig 41. Le plan montrant les différentes infrastructures



Parking au pied des immeubles



Parkings



Parking «Big»



Varpu rue



Liubeko rue

Fig 42. Photos des infrastructures du micro-quartier



Le quartier de Varpai est conçu comme une petite ville autonome où tout est accessible à pied. En son centre, on trouve l'école Pranas Mašiotas, des jardins d'enfants et des terrains de sport, tous installés à l'écart des voitures pour la sécurité des habitants. La vie sociale s'organise également autour de l'église Saint-Joseph-Artisan, qui sert de point de repère dans le quartier. Pour les besoins quotidiens, le grand centre commercial « Big » regroupe tous les magasins et services nécessaires en bordure sud. L'ensemble est relié par de larges espaces verts et des sentiers piétons qui permettent de circuler facilement entre les logements et les différents équipements.

Fig 43. Le plan montrant les différentes fonctions publiques et sociales



Aire de jeux



Église Saint-Joseph-Artisan



Centre commercial «Big»



Ecole fondamentale Pranas Mašiotas



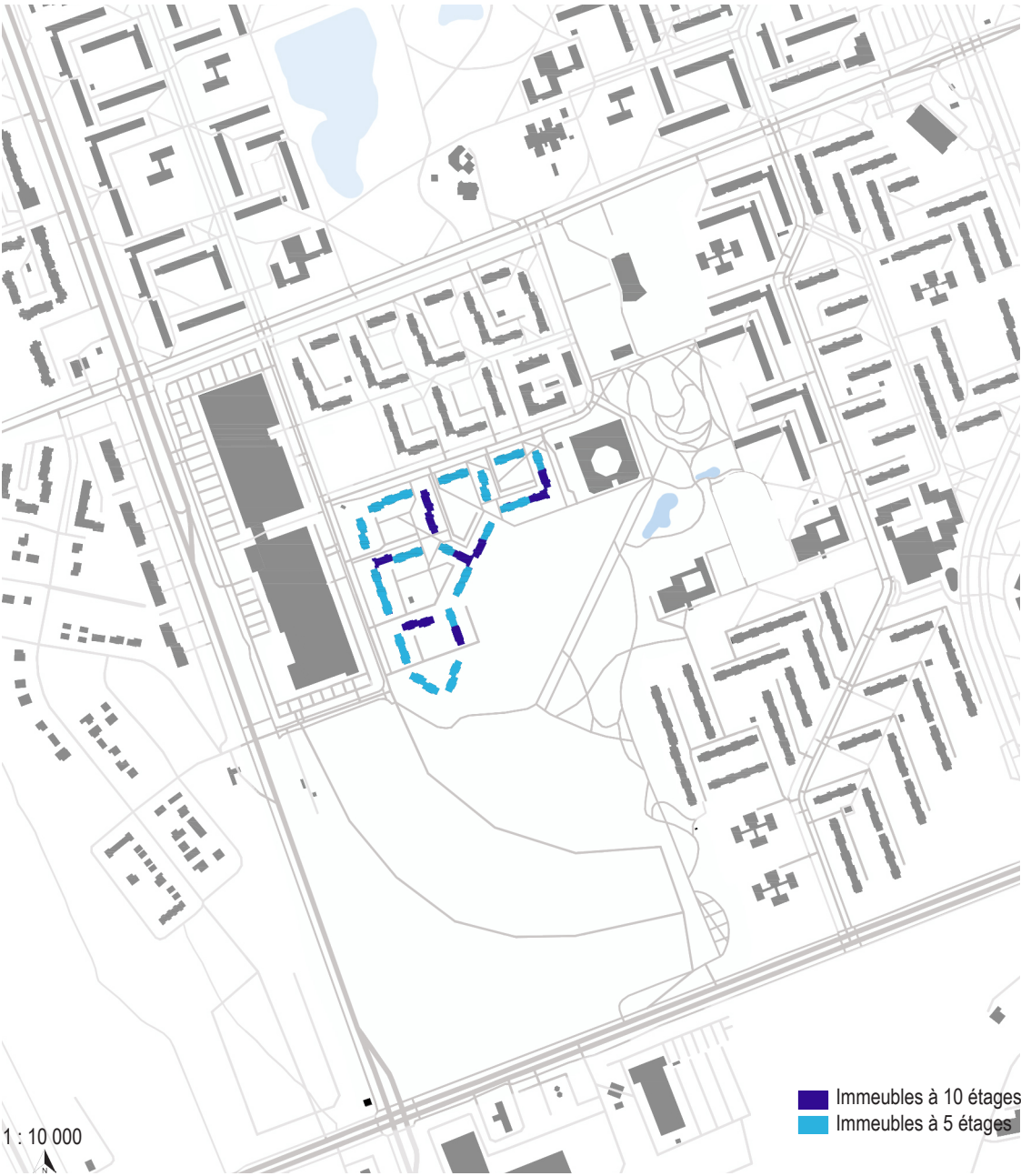
Stade de sport

Fig 44. Photos des différentes fonctions du micro-quartier



Le quartier de Varpai se compose principalement de deux types d'immeubles qui alternent pour varier le paysage. On trouve d'abord des bâtiments de 5 étages, plutôt bas et horizontaux, construits en panneaux de béton rouges, dont certains ont été récemment rénovés avec des couleurs plus vives. À leurs côtés s'élèvent des blocs plus hauts de 10 étages qui servent de repères visuels et permettent d'accueillir plus d'habitants. Ces grands immeubles sont reconnaissables à leur partie centrale grise ou blanche qui abrite les ascenseurs. Tous ces bâtiments sont disposés de manière à former de grandes cours ouvertes, laissant de la place au pied des logements pour le stationnement des voitures et les espaces de jeux.

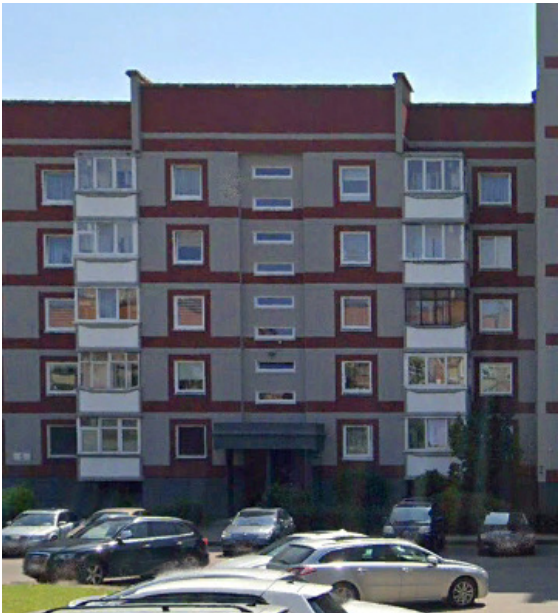
Fig 45. Le plan montrant les typologies d'immeubles



Immeuble à 5 étages



Immeuble à 10 étages



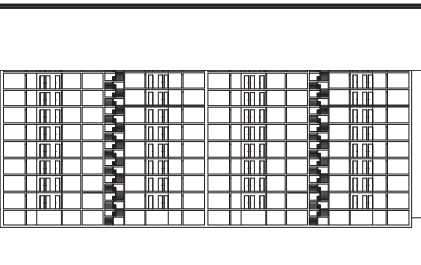
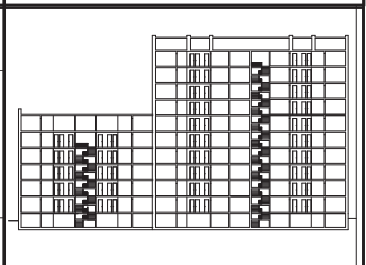
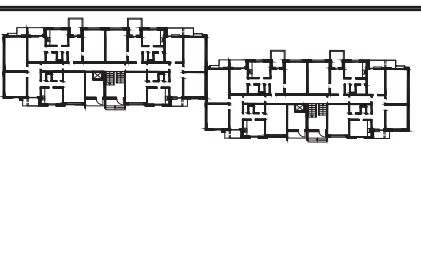
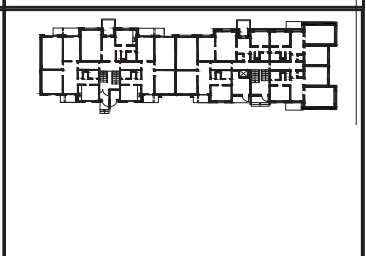
Immeuble à 5 étages repeint

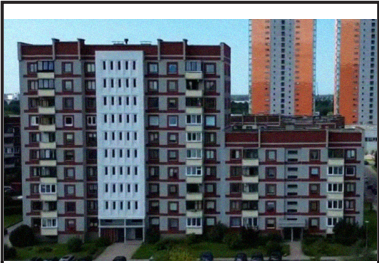
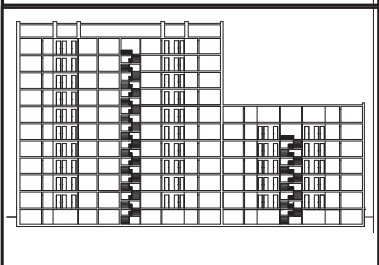
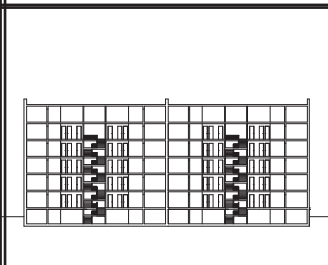
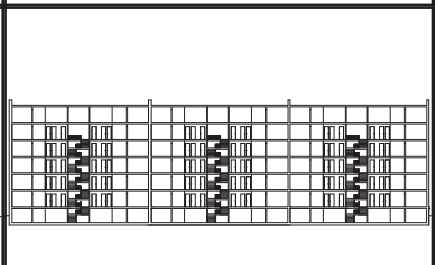
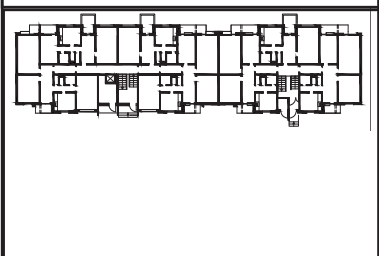
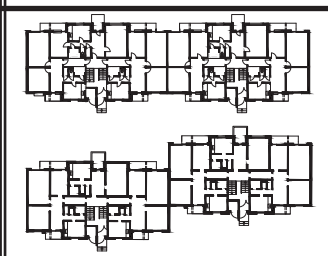
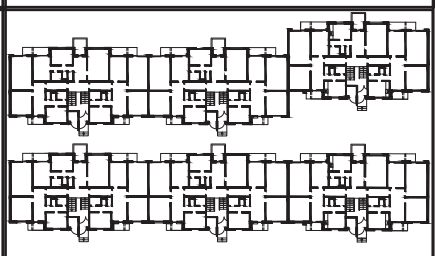


Immeuble à 10 repeint

Fig 46. Les photos des immeubles du micro-quartier



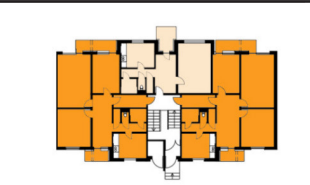
|                               |                                                                                    |                                                                                     |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| L'immeuble                    |   |   |
| Vue en élévation              |   |   |
| Vue en coupe                  |   |   |
| Vue en plan                   |  |  |
| Nombre d'immeubles            | 1                                                                                  | 3                                                                                   |
| Nombre d'étages               | 9                                                                                  | 5-9                                                                                 |
| Nombre d'entrées              | 2                                                                                  | 2                                                                                   |
| Nombre d'appartements         | 64                                                                                 | 15+32 = 47                                                                          |
| Surface de l'immeuble         | 822m2 x 11 =9 042 m2                                                               | 281m2 x 7+351m2x11=5 828m2                                                          |
| Surface habitable             | 602m2 x 9=5 418m2                                                                  | 213m2 x 5+257m2x9=3 378m2                                                           |
| Surface du logement le plus - | 45m2                                                                               | 45m2                                                                                |
| Surface du logement le plus + | 99m2                                                                               | 84m2                                                                                |

|                                                                                      |                                                                                      |                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |   |
|   |   |   |
|   |   |   |
|  |  |  |
| 3                                                                                    | 10                                                                                   | 2                                                                                    |
| 9-5                                                                                  | 5                                                                                    | 5                                                                                    |
| 2                                                                                    | 2                                                                                    | 3                                                                                    |
| 32+15= 47                                                                            | 30                                                                                   | 45                                                                                   |
| 411m2 x 11+281m2x7= 6 488m2                                                          | 562m2 x 7 = 3 934m2                                                                  | 843m2 x7 = 5 901m2                                                                   |
| 301m2 x 9+213m2x5= 3 774m2                                                           | 426m2 x5 = 2 130m2                                                                   | 619m2 x 5 = 3 095m2                                                                  |
| 45m2                                                                                 | 45m2                                                                                 | 45m2                                                                                 |
| 99m2                                                                                 | 84m2                                                                                 | 84m2                                                                                 |



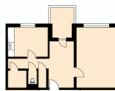
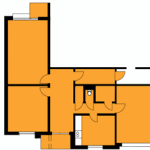
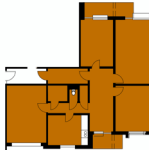
|                      |                      |                      |
|----------------------|----------------------|----------------------|
|                      |                      |                      |
|                      |                      |                      |
| 4 521 m <sup>2</sup> | 3 861 m <sup>2</sup> | 1 967 m <sup>2</sup> |
| 411 m <sup>2</sup>   | 351 m <sup>2</sup>   | 281 m <sup>2</sup>   |
| 367 m <sup>2</sup>   | 309 m <sup>2</sup>   | 259 m <sup>2</sup>   |
| 44 m <sup>2</sup>    | 42 m <sup>2</sup>    | 22 m <sup>2</sup>    |

1ère variante d'organisation des appartements

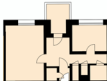
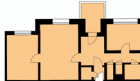
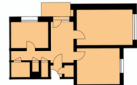
|                                                                                   |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                     |                           |                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------|
|  |  |  |  |                           |                                                |
| Nombre de cette typologie                                                         | Surface appartements                                                               | Nombre de cette typologie                                                          | Surface appartements                                                                | Nombre de cette typologie | Surface appartements                           |
| 1                                                                                 | 46 m <sup>2</sup> (+4.9 m <sup>2</sup> balcon)                                     | -                                                                                  | -                                                                                   | 1                         | 45 m <sup>2</sup> (+4.9 m <sup>2</sup> balcon) |
| 1                                                                                 | 57 m <sup>2</sup> (+7.9 m <sup>2</sup> balcon)                                     | 4                                                                                  | 54 m <sup>2</sup> - 59 m <sup>2</sup> -70 m <sup>2</sup>                            | -                         | -                                              |
| 1                                                                                 | 87 m <sup>2</sup> (+5 m <sup>2</sup> balcon)                                       | -                                                                                  | -                                                                                   | 2                         | 80 m <sup>2</sup> (+8.7 m <sup>2</sup> balcon) |
| 1                                                                                 | 98 m <sup>2</sup> (+8.7 m <sup>2</sup> balcon)                                     | -                                                                                  | -                                                                                   | -                         | -                                              |

2ème variante d'organisation des appartements

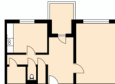
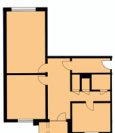
|                           |                        |                           |                        |                           |                        |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
|                           |                        |                           |                        |                           |                        |
| Nombre de cette typologie | Surface appartements   | Nombre de cette typologie | Surface appartements   | Nombre de cette typologie | Surface appartements   |
| -                         | 46 m²(+4.9 m² balcon)  | 1                         | 42 m² (+4.9 m² balcon) | -                         | -                      |
| 2                         | 57 m² (+7.9 m² balcon) | 2                         | 59 m² (+3 m² balcon)   | 1                         | 69 m²(+9 m² balcon)    |
| 2                         | 87 m² (+5 m² balcon)   | 1                         | 82 m² (+3 m² balcon)   | 1                         | 80 m² (+8.7 m² balcon) |
| -                         | 98 m² (+8.7 m² balcon) | -                         | -                      | 1                         | -                      |

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |
|                                                                                     | T2 = 46 m <sup>2</sup>                                                              | T3 = 57 m <sup>2</sup>                                                              | T4 = 87 m <sup>2</sup>                                                              | T5 = 98 m <sup>2</sup>                                                              |
| <u>Surface entrée</u>                                                               | 4.5 m <sup>2</sup>                                                                  | 2 m <sup>2</sup>                                                                    | 4.5 m <sup>2</sup>                                                                  |                                                                                     |
| <u>Surface cuisine</u>                                                              | 8.9                                                                                 |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
| <u>Surface salle de bain</u>                                                        | 2.3 m <sup>2</sup>                                                                  |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
| <u>Surface WC</u>                                                                   | 0.7 m <sup>2</sup>                                                                  |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
| <u>Surface pièce de vie</u>                                                         | 6.7 m <sup>2</sup>                                                                  |                                                                                     | 11 m <sup>2</sup>                                                                   |                                                                                     |
| <u>Surface chambres</u>                                                             | 11 m <sup>2</sup>                                                                   | 11 m <sup>2</sup> + 18 m <sup>2</sup>                                               | 13 m <sup>2</sup> + 17 m <sup>2</sup> + 19 m <sup>2</sup>                           | 11 m <sup>2</sup> + 13 m <sup>2</sup> + 17 m <sup>2</sup> + 19 m <sup>2</sup>       |
| <u>Surface balcon</u>                                                               | 4.9 m <sup>2</sup>                                                                  | 7.9 m <sup>2</sup>                                                                  | 5 m <sup>2</sup>                                                                    | 8.7 m <sup>2</sup>                                                                  |

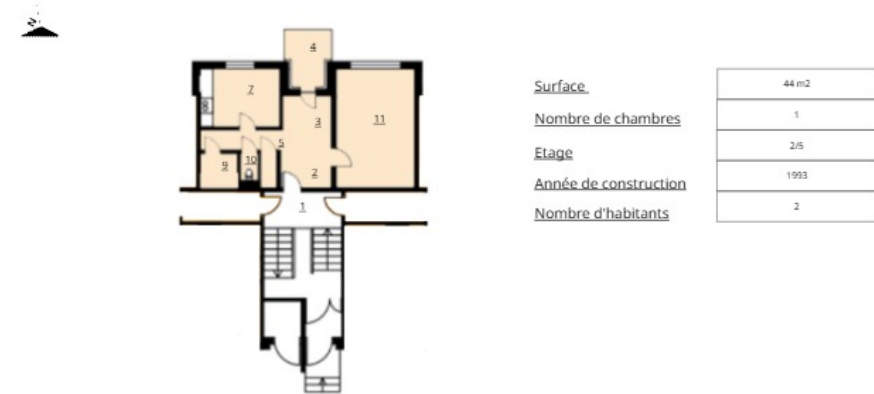
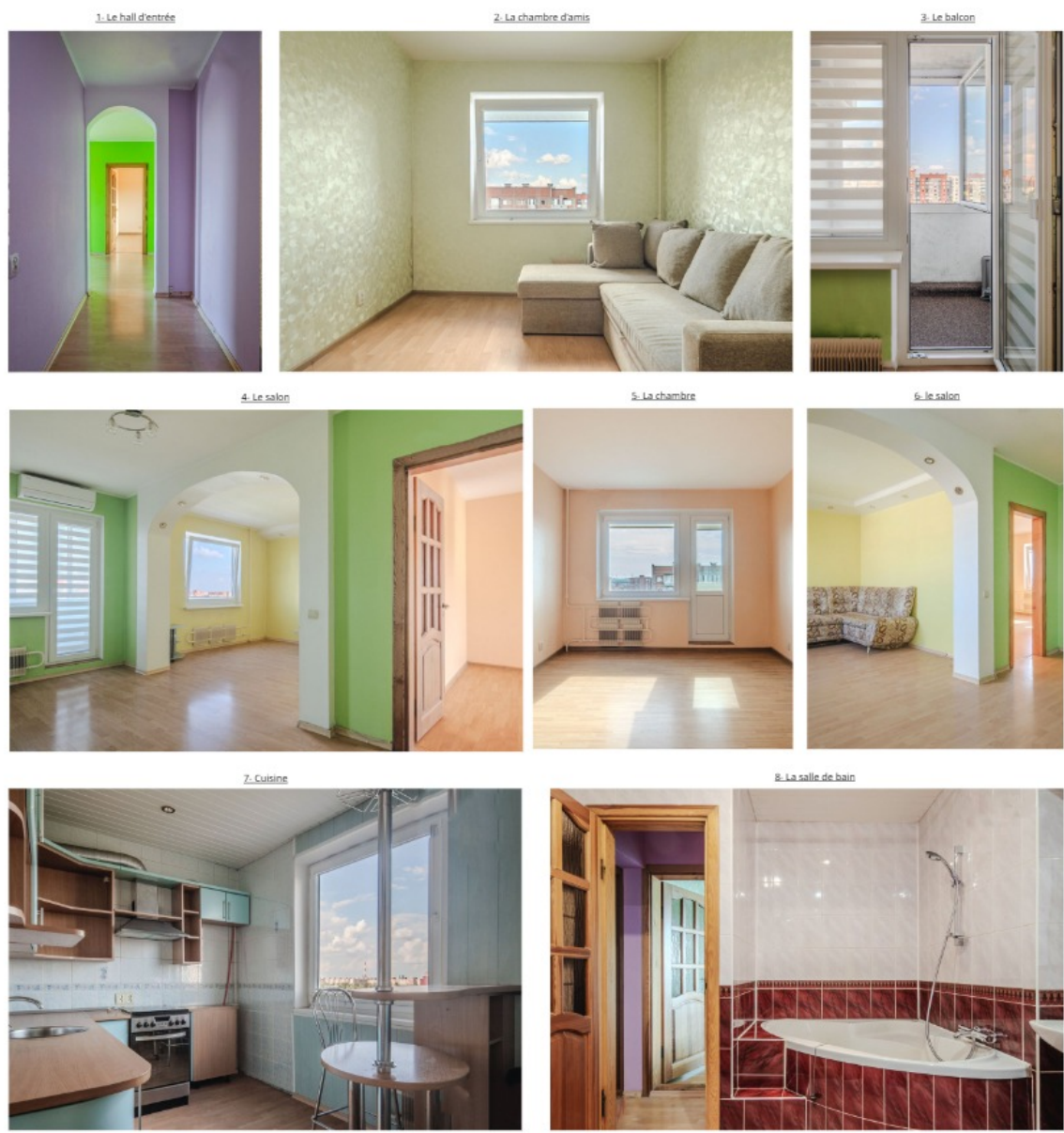
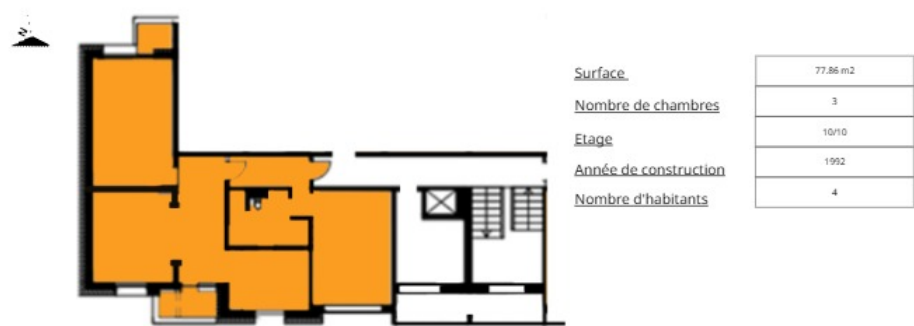


|                       |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                       |  |  |  |  |
|                       | T2 = 46 m <sup>2</sup>                                                              | T3 = 54 m <sup>2</sup>                                                              | T3 = 59 m <sup>2</sup>                                                              | T4 = 82 m <sup>2</sup>                                                              |
| Surface entrée        | 1.3 m <sup>2</sup>                                                                  |                                                                                     |                                                                                     | 4.5 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Surface cuisine       | 7.9 m <sup>2</sup>                                                                  |                                                                                     | 8.9 m <sup>2</sup>                                                                  |                                                                                     |
| Surface salle de bain | 2.3 m <sup>2</sup>                                                                  |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
| Surface WC            | 0.7 m <sup>2</sup>                                                                  |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
| Surface pièce de vie  | 5.4 m <sup>2</sup>                                                                  |                                                                                     | 7.5 m <sup>2</sup>                                                                  | 11 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Surface chambres      | 17 m <sup>2</sup>                                                                   | 11 m <sup>2</sup> + 17 m <sup>2</sup>                                               | 12.5 m <sup>2</sup> + 16 m <sup>2</sup>                                             | 11 m <sup>2</sup> + 13 m <sup>2</sup> + 17 m <sup>2</sup>                           |
| Surface balcon        | 4.9 m <sup>2</sup>                                                                  | 7.9 m <sup>2</sup>                                                                  | 5 m <sup>2</sup>                                                                    | 8.7 m <sup>2</sup>                                                                  |

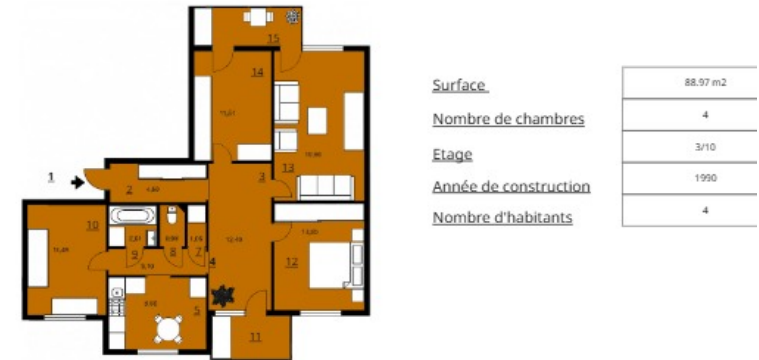


|                       |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                       |  |  |  |  |
|                       | T2 = 46 m <sup>2</sup>                                                                | T3 = 69 m <sup>2</sup>                                                                | T4 = 80 m <sup>2</sup>                                                                | T5 = 98m <sup>2</sup>                                                                 |
| Surface entrée        | 2 m <sup>2</sup>                                                                      | 4.5 m <sup>2</sup>                                                                    |                                                                                       |                                                                                       |
| Surface cuisine       | 8.9 m <sup>2</sup>                                                                    |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |
| Surface salle de bain | 2.3 m <sup>2</sup>                                                                    |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |
| Surface WC            | 0.7 m <sup>2</sup>                                                                    |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |
| Surface pièce de vie  | 6.7 m <sup>2</sup>                                                                    | 10.7 m <sup>2</sup>                                                                   |                                                                                       |                                                                                       |
| Surface chambres      | 18 m <sup>2</sup>                                                                     | 13 m <sup>2</sup> + 18 m <sup>2</sup>                                                 | 11 m <sup>2</sup> + 13m <sup>2</sup> + 18m <sup>2</sup>                               | 11m <sup>2</sup> + 13m <sup>2</sup> + 18m <sup>2</sup> + 18m <sup>2</sup>             |
| Surface balcon        | 4.9 m <sup>2</sup>                                                                    | 5 m <sup>2</sup>                                                                      | 8.7 m <sup>2</sup>                                                                    | 8.7 m <sup>2</sup>                                                                    |











## **2. Les problèmes actuels**



La trajectoire démographique de Klaipėda, présente une complexité, mêlant héritage historique et mutations contemporaines. Pour comprendre la situation actuelle, il est essentiel d'analyser l'évolution sur le long terme, illustrée par le graphique retraçant la dynamique de population entre 1967 et 2013. On sait que la période soviétique a connu une croissance avec un pic historique de 202 929 habitants en 1989. Cependant, la chute du bloc soviétique a marqué un tournant brutal. À partir de 1989, la tendance s'est inversée, la ville entrant dans une phase de déclin démographique continu. En 2013, Klaipėda ne comptait plus que 158 541 résidents, soit une perte de plus de 44 000 habitants en l'espace de 24 ans<sup>36</sup>. Ce dépeuplement massif s'explique par la conjonction de facteurs naturels, notamment un taux de natalité durablement bas et un vieillissement de la population, et de facteurs migratoires, marqués par une forte émigration vers l'Europe de l'Ouest, en particulier après l'intégration de la Lituanie à l'Union Européenne en 2004.

Pourtant, cette baisse des chiffres intra-muros ne signifie pas un abandon total de la région par ses habitants, mais plutôt un besoin de restructuration spatiale. La carte des flux migratoires pour la période plus récente (2011-2021) révèle une redistribution géographique des populations plutôt qu'une simple fuite. On observe une opposition territoriale nette : alors que le centre-ville dense et les quartiers résidentiels connaissent une forte décroissance, perdant 15 000 habitants sur la décennie, les zones périphériques qui ceignent littéralement la ville affichent une croissance démographique marquée, gagnant 10 500 résidents<sup>37</sup>. Ce mouvement de périurbanisation, où les ménages, en quête d'un meilleur cadre de vie et de logements individuels, quittent les appartements du centre pour s'installer dans les communes, est le moteur principal de la décroissance démographique de la ville-centre au profit de sa couronne périphérique verte.

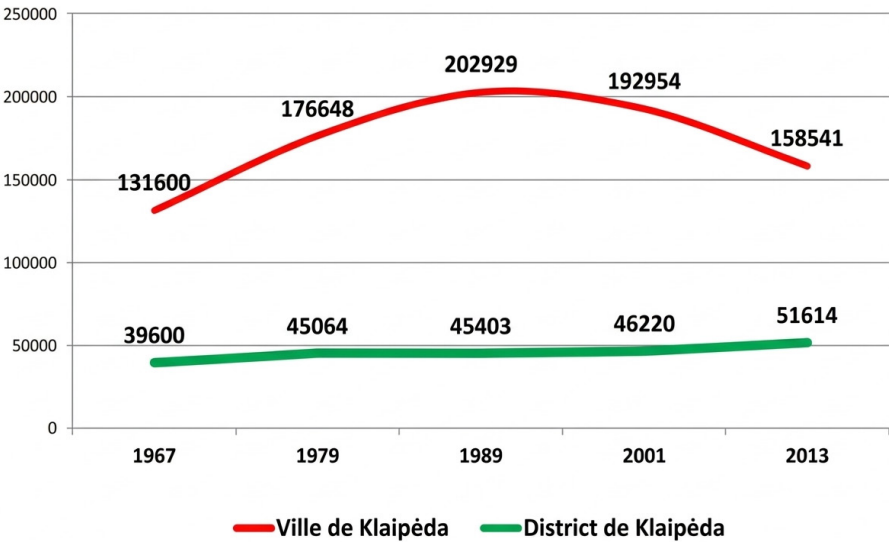


Fig 47. Dynamique du nombre d'habitants dans la ville et dans le district de Klaipėda. Source: Suivi du plan général de Klaipėda. Rapport 2007–2013, p.205.

36. Données provenant du suivi du plan général de Klaipėda : Rapport 2007–2013, (p. 205).  
37. Données du ministère de l'Environnement de la République de Lituanie, 2024. am.lrv.lt

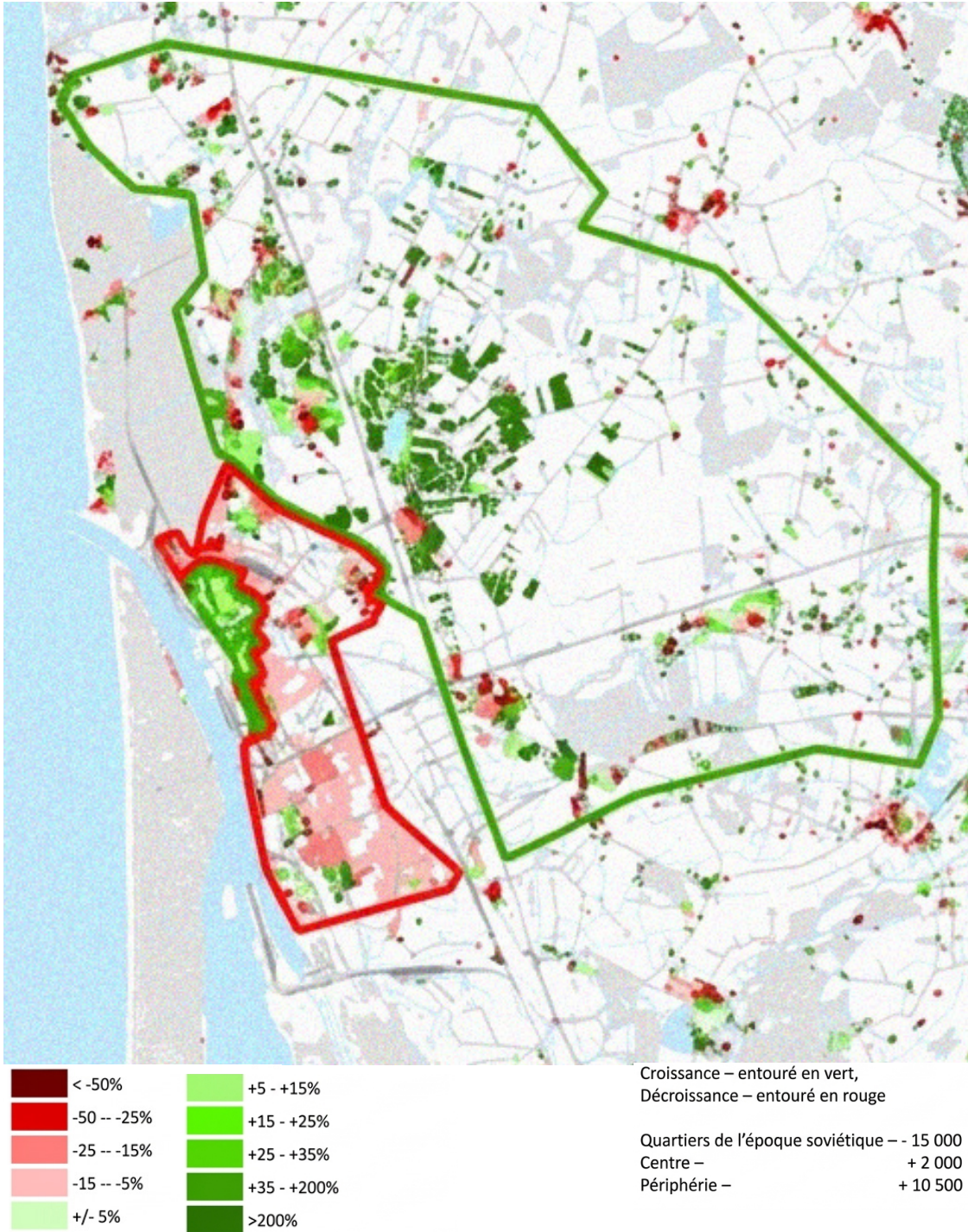


Fig 48. L'évolution du nombre d'habitants entre 2011-2021(%). Source: Ministère de l'Environnement de la République de Lituanie



La décroissance démographique qui frappe Klaipėda ne s’opère pas de manière uniforme sur l’ensemble du territoire urbain, mais révèle une fragmentation spatiale entre un sud en déclin et un nord en pleine mutation. Si la ville a perdu une part significative de sa population depuis l’indépendance en 1991, les données du Plan Directeur de Klaipėda 2030 soulignent que ce retrait affecte prioritairement les micros-quartiers. Le désintérêt pour ces quartiers ne relève plus seulement de l’obsolescence du bâti soviétique, mais d’un basculement structurel des centres de gravité de la ville. Le sud, marqué par une « monofonctionnalité résidentielle » héritée de la planification industrielle, subit de plein fouet les nuisances environnementales, notamment la pollution de l’air, les odeurs et le bruit générées par l’extension des activités portuaires lourdes<sup>38</sup>. Cette dégradation du cadre de vie pousse les habitants vers un mouvement de migration interne vers le nord et la périphérie immédiate.

Ce phénomène est accentué par un déplacement des zones d’emploi stratégiques. Le développement économique de la région se concentre désormais au nord, autour du pôle académique et de santé, ainsi qu’à l’est avec la Zone Franche Économique (FEZ), qui est devenue le principal bassin d’emplois de la municipalité. Cela impacte directement le flux automobile puisque les routes se trouvent très vite saturées le matin et le soir, augmentant ainsi le temps de trajet. Une personne résidant dans un micro-quartier du sud, se retrouve à mettre facilement 35min pour faire 7km. En conséquence, les habitants délaissent les anciens quartiers résidentiels du sud pour se rapprocher de ces nouveaux centres de décision et de production. Ce rapprochement avec le centre-nord répond également à une aspiration à la mixité urbaine : les résidents cherchent à rompre avec la dépendance automobile imposée par le zonage fonctionnel de l’époque soviétique pour accéder à une offre culturelle et commerciale plus dense.

Ainsi, alors que le district de Klaipėda (la périphérie) connaît une croissance constante (+7,7 % ces dernières années), la ville centre doit faire face à une « suburbanisation » qui vide ses quartiers sud de leurs classes moyennes<sup>39</sup>. L’enjeu contemporain pour la municipalité n’est donc plus seulement de loger la population, mais de transformer ces zones résidentielles en perte de vitesse en quartiers plurifonctionnels capables de rivaliser avec l’attractivité du nord, sous peine de voir le sud de la ville s’enfoncer durablement dans une ségrégation socio-spatiale.

38. Klaipėda City Municipality (2021). *Klaipėda City Profile 2021*. Klaipėda: Klaipėda City Municipal Administration.(p.47)  
39. Bardauskienė, D., & Pakalnis, M. (2011). Social and spatial aspects of suburbanisation in Lithuania. *Town Planning and Architecture / Urbanistika ir Architektūra*, 35(1), (p.5–15). Les auteurs soulignent que ce phénomène de suburbanisation crée un déséquilibre socio-spatial majeur : les infrastructures et services restent concentrés dans les micro-quartiers centraux qui se vident, tandis que la périphérie s’étend sans offrir de mixité urbaine réelle.

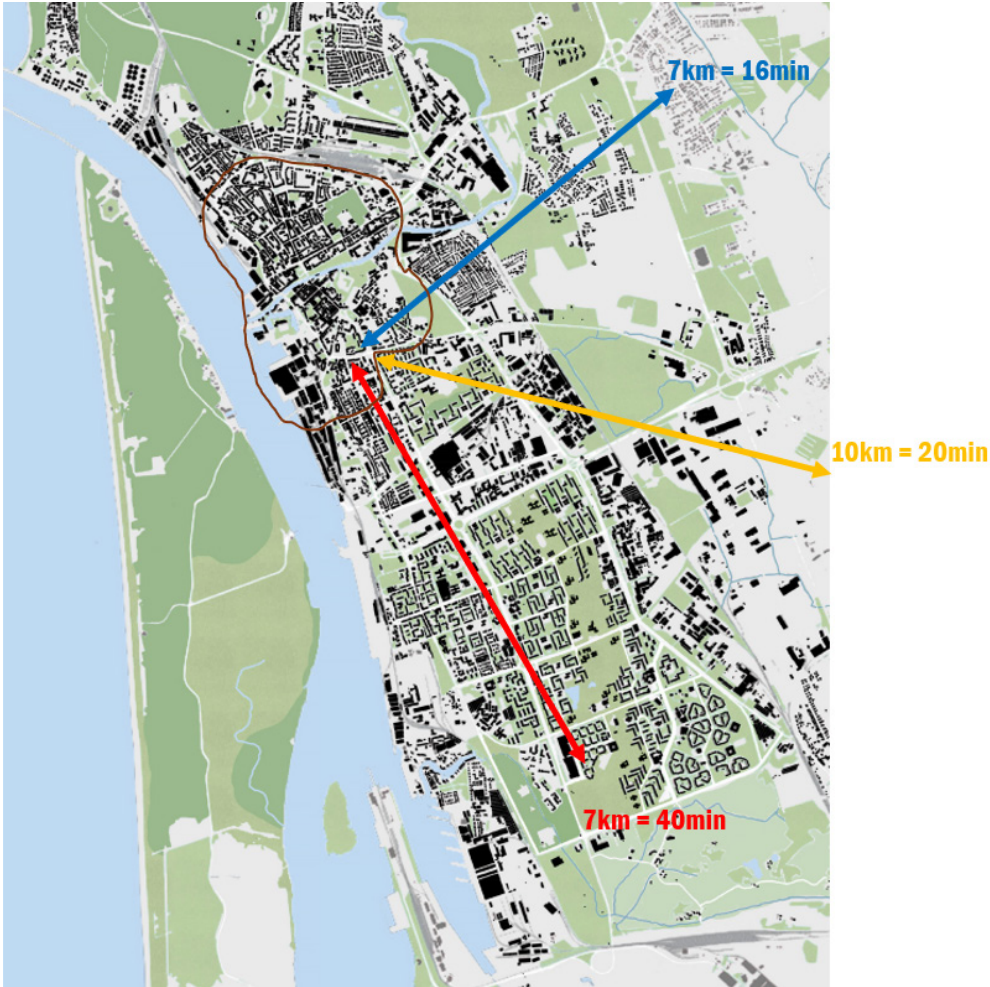


Fig 49. Le temps de trajet en voiture aux heures de pointe.

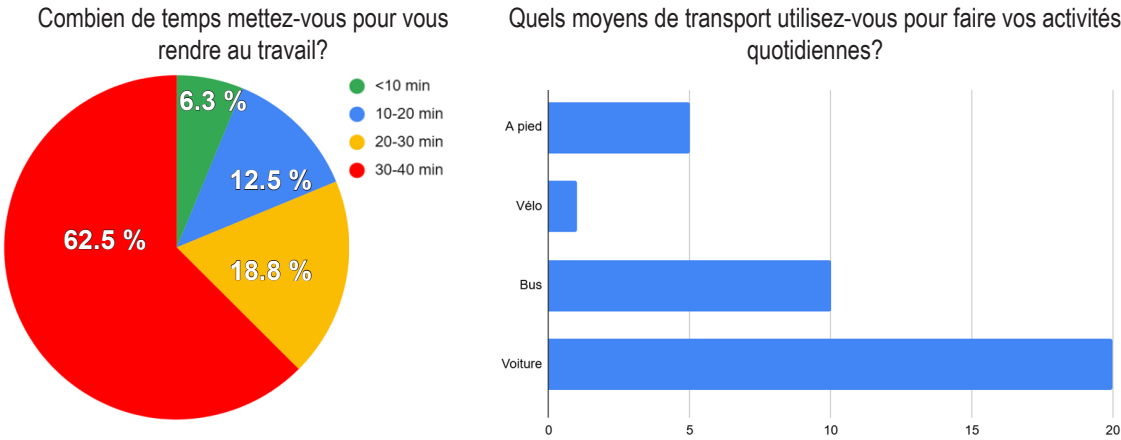


Fig 50. Extrait du sondage effectué auprès des habitants des micros-quartiers du sud, 2025-2026



Le passage de l'appartement collectif standardisé à la maison individuelle représente bien plus qu'un simple changement d'habitat ; c'est une réponse directe à l'uniformité imposée par le modèle soviétique. La classe moyenne montante, cherchant à fuir la densité et l'obsolescence technique des micro-quartiers sud, a investi les zones rurales limitrophes. Comme le soulignent Bardauskienė et Pakalnis (2011), ce retrait vers la périphérie vide les quartiers centraux de leurs forces vives, créant une ségrégation spatiale accrue.

Contrairement à la planification rigide et centralisée des années 1960, ces nouvelles zones pavillonnaires se sont souvent développées de manière spontanée, suivant une logique de marché. On assiste à une « fragmentation » du territoire où la ville n'est plus divisée entre 2 parties entre le nord et le sud, mais plutôt en 3 parties, avec les nouvelles zones pavillonnaires.

Ce développement pavillonnaire au Nord et à l'Est a déplacé les centres de gravité de la ville. Les zones d'activités comme la Zone Économique Franche (FEZ) se sont implantées en lisière de ces nouvelles zones de vie, accentuant le déclin des anciens quartiers industriels et résidentiels du Sud.



Fig 51. La tension entre les 3 zones : le centre-historique au nord, la zone résidentielle au sud et la zone pavillonnaire à l'est.



Fig 52. Le centre-ville historique



Fig 53. Les micros-quartiers



Fig 54. Le quartier pavillonnaire



Cette dépendance accrue à l'automobile, dictée par le déplacement des pôles d'emploi vers le nord et la périphérie (FEZ, zone universitaire), engendre une saturation spatiale qui dénature profondément l'identité des quartiers sud. Conçus à une époque où le taux de d'automobile était marginal, les micros-quartiers de Klaipėda ne disposent pas des infrastructures nécessaires pour absorber le parc automobile actuel, qui dépasse désormais les 450 véhicules pour 1000 habitants au lieu des 100 auparavant<sup>40</sup>. En l'absence de place de parkings dédiés, la voiture s'est emparée de chaque recoin disponible, envahissant les trottoirs, les espaces verts et, de manière plus critique, les anciennes aires de jeux situées au cœur des cours d'immeubles. Cette occupation sauvage de l'espace commun entraîne des conséquences multiples : au-delà de la pollution visuelle et de la disparition du paysage végétal originel, elle prive les enfants de tout espace de récréation sécurisé à proximité immédiate de leur logement.

La domination physique de la voiture transforme ainsi des lieux de socialisation planifiés en zones de transit et de stationnement insalubres, générant une pollution atmosphérique et sonore au pied même des habitations. Cette dégradation environnementale et esthétique renforce un sentiment d'insécurité pour les piétons, particulièrement les plus jeunes et les personnes âgées, et achève de rendre ces quartiers repoussants pour les familles. Comme le souligne l'historienne Marija Drėmaitė<sup>41</sup>, nous assistons ici au basculement total de l'utopie moderniste : l'espace « libre et radieux » initialement conçu pour l'épanouissement collectif est devenu un espace contraint et fragmenté par la gestion individuelle de la mobilité. Cette déshérence des cours d'immeubles agit comme un puissant catalyseur de la décroissance démographique du sud, les habitants fuyant une ville-parking pour chercher en périphérie le jardin et la sécurité que le micro-quartier soviétique ne parvient plus à leur garantir.

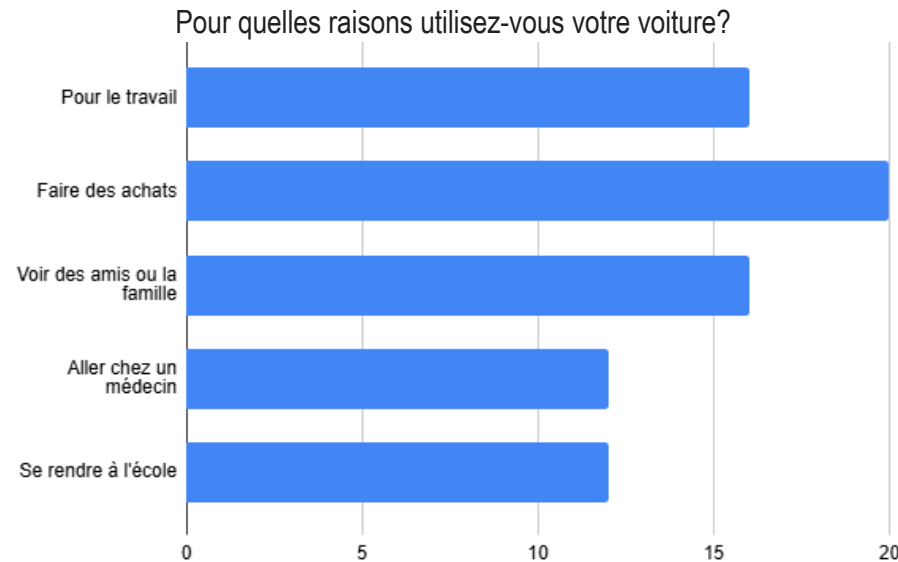


Fig 55. Extrait du sondage effectué auprès des habitants des micros-quartiers du sud, 2025-2026

40. Klaipėdos miesto savivaldybė (2018). Klaipėdos miesto darnaus judumo planas iki 2030 m. [Plan de mobilité urbaine durable de Klaipėda jusqu'en 2030]. Préparé par SĮ « Susisiekimo paslaugos » et les consultants de la municipalité. (p.55).  
41. Drėmaitė, M. (2017). *Baltic Modernism: Architecture and Housing in Soviet Lithuania*. Berlin : Dom Publishers.(p. 210-215)

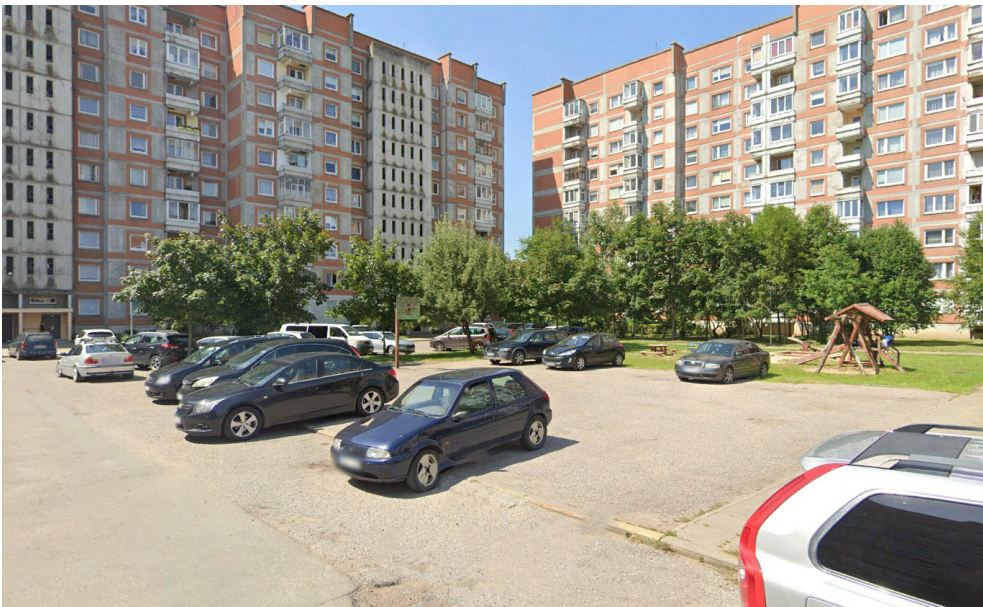


Fig 56. Les voitures garées sur les aires de jeux



La préfabrication lourde, a permis une urbanisation rapide mais a légué un héritage structurel et social aujourd'hui critique. Le principal problème réside dans la standardisation rigide des procédés (systèmes de grands panneaux ou *krupnopanelny*), qui a sacrifié la qualité architecturale et la durabilité au profit de la vitesse d'exécution. La première observation critique porte sur l'enveloppe du bâtiment, première ligne de défense contre les agressions climatiques. Il y a une détérioration des murs extérieurs comprise entre 10 % et 30 %<sup>42</sup>. Ce chiffre traduit non seulement l'usure de surface, mais surtout la perte de cohésion de panneaux en béton armé conçus sans isolation thermique adéquate. Pour les habitants, cette défaillance de l'enveloppe se traduit au quotidien par des ponts thermiques massifs, rendant les logements glacials en hiver et étouffants en été. L'inefficacité énergétique qui en résulte, couplée à un système de chauffage centralisé souvent vétuste, entraîne une précarité énergétique durable et des factures de chauffage disproportionnées.

De plus, la détérioration des parapets et corniches atteint un pic de 45 %. Ces éléments, cruciaux pour l'étanchéité des toitures-terrasses, agissent aujourd'hui comme des entonnoirs à humidité. Leur dégradation entraîne des infiltrations récurrentes au niveau des toitures piégeant l'eau dans la structure même du bâtiment. Cette humidité piégée est le catalyseur de la seconde phase de détérioration, illustrée par la pathologie des balcons et loggias, dont le taux de détérioration explose de 13 % à 50 %. L'humidité s'insère dans les logements, favorisant la prolifération de moisissures sur les murs intérieurs (détériorés à 10 %), ce qui génère des problèmes respiratoires chroniques et des allergies, pouvant affecter la santé des familles.

La structure interne n'est pas épargnée. La détérioration des cages d'escalier (11-25 %) et des planchers (10 %) souligne l'échec de la gestion de la maintenance sur des éléments porteurs critiques. Pour les résidents, cette déchéance des parties communes, avec leurs peintures écaillées, leurs rampes rouillées et leurs sols fissurés, agit comme un puissant marqueur de dégradation sociale. Ces espaces, censés favoriser la socialisation, deviennent des lieux de transit insalubres. De plus, la structure interne, avec ses murs intérieurs porteurs en béton armé constitue une rigidité architecturale absolue car ces murs limitent toute reconfiguration des appartements, bloquant toute adaptabilité aux modes de vie contemporains.

La régénération ne peut plus se contenter de solutions d'isolation superficielles, mais exige une intervention structurelle et sociale de grande ampleur pour restaurer le confort des habitants.

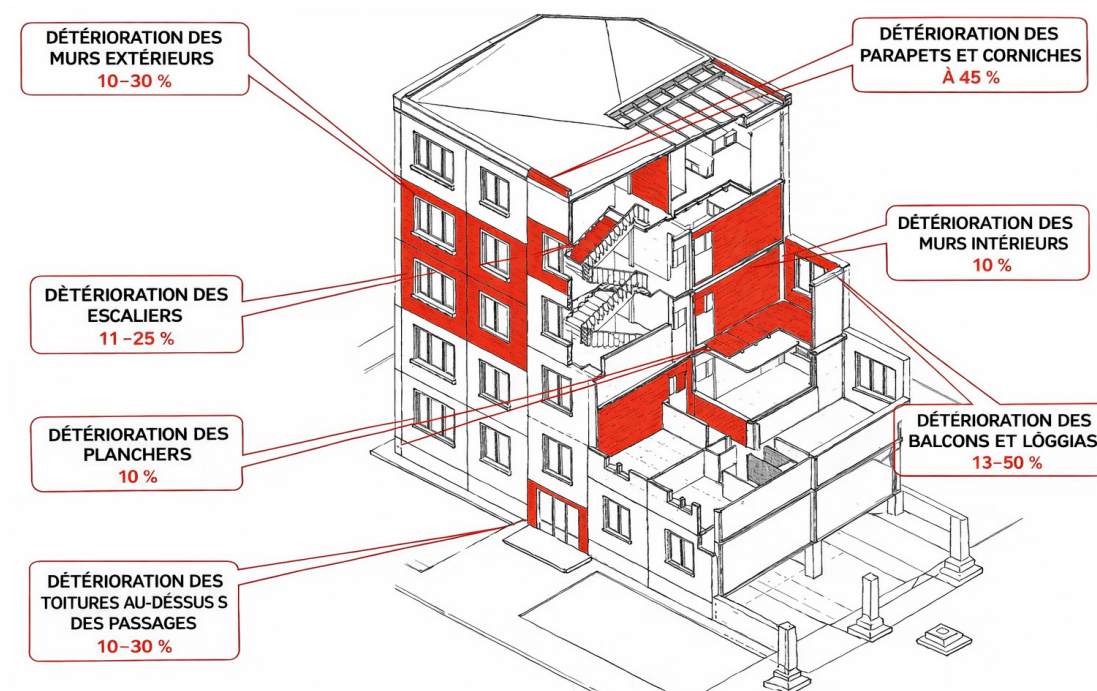


Fig 57. Les principaux problèmes des immeubles préfabriqués. Source : Seminar Re-Topia | Martynas Marozas - Microrayon transformation strategies: lessons learned : <https://www.youtube.com/watch?v=U0Xc5c4AFg>.



Fig 58. La dégradation des façades aperçues sur les immeubles du quartier «Varpai», 2026.

42. Marozas, M. (2014). « *Daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalų regeneracija* » [Régénération des quartiers d'immeubles collectifs]. Vilnius : Lietuvos architektų sąjunga. (p.48)



## LES PROBLEMES DES ESPACES COMMUNS

Cette «architecture du minimum» a également sacrifié la qualité des apports lumineux. La densité excessive des micros-quartiers et la profondeur des blocs ont engendré des chambres sombres et mal ventilées. La conception des appartements traversants était rare dans les premières séries, condamnant souvent les pièces de vie à une exposition unique et insuffisante. Les chambres, étroites et tout en longueur, recevaient peu de lumière naturelle en leur centre, renforçant le sentiment d'exiguïté et d'oppression. En limitant les ouvertures pour réduire les déperditions thermiques et les coûts de fabrication des panneaux, le système a produit un environnement intérieur austère où l'obscurité des pièces et l'étroitesse des cuisines rappelaient quotidiennement aux habitants la priorité absolue donnée à la quantité de logements produits sur la qualité de vie réelle.

Enfin, l'absence délibérée d'espaces communs au sein des immeubles complétait ce dispositif de contrôle. Sur le plan économique, chaque mètre carré non dédié au sommeil était considéré comme un luxe inutile. Cependant, le motif idéologique était prépondérant : en supprimant les halls ou les salles de réunion, le régime cherchait à fragmenter le tissu social et à empêcher que les citoyens ne se rassemblent dans des endroits où ils ne pouvaient être ni vus, ni contrôlés par les autorités.

« L'appartement soviétique n'a jamais été un château privé ; c'était un espace transparent, dont l'agencement était conçu pour décourager toute forme de rassemblement social non supervisé. En réduisant au minimum les halls communs ou les espaces de réunion au sein des bâtiments, le régime visait à fragmenter le tissu social, garantissant que les citoyens ne puissent se rassembler dans des lieux où ils resteraient invisibles à l'œil des autorités. »<sup>43</sup>.

La cage d'escalier reste l'unique lieu de rencontre, bien que son usage par les enfants y soit souvent source de tensions à cause de l'acoustique. Historiquement, cette absence était stratégique : au-delà de l'économie de moyens, le régime soviétique cherchait à limiter tout regroupement non surveillé pour éviter d'éventuelles idées contestataires. Pour socialiser, les habitants n'avaient d'autre choix que de quitter le quartier pour la ville ou de se retrouver dans des zones de distribution de bière locales. La vie collective était ainsi déportée vers l'extérieur, dans des parcs ou des clubs officiels facilement scrutables par le pouvoir.



Fig 59. L'absence des espaces communs visible dans les plans du RDC des 3 typologies d'immeubles.

43. Boym, S. (1994). *Common Places: Mythologies of Everyday Life in Russia*. Cambridge, MA : Harvard University Press. (p.125)



Fig 60. Dans un micro-quartier, des habitants se retrouvent près de citernes de gira (kvass) et de bière, 1978. © Algimantas Žižiūnas.



Fig 61. Des enfants qui jouent dans la cage d'escalier. 1990. © Ingrida Lengvinienė.



L'analyse architecturale et fonctionnelle de Varpai a mis en évidence une structure rigoureuse et réfléchie. Toutefois, la qualité d'un micro-quartier ne se mesure pas uniquement à la géométrie de ses îlots ou à la répartition théorique de ses services, mais à la manière dont ses habitants se réapproprient cet espace quarante ans après.

Afin de se confronter aux réalités de l'usage, j'ai recueilli les témoignages d'habitants de différentes générations directement sur place mais aussi sur internet. Ces entretiens étaient essentiels afin de mettre l'usager au cœur du projet afin de proposer une stratégie bien ancrée dans son territoire. Le but était de comprendre comment les habitants se sont approprié les espaces publics, si ils les utilisaient souvent, quels changements ils ont pu remarquer à travers ces 2 périodes, quels changements ils y verraient. Ces entretiens se sont faits sous différentes formes : micro-trottoir avec des habitants croisés spontanément, entretiens qualitatifs avec les habitants qui m'ont fait visiter leur appartements, témoignages sur internet. Ces différentes formes ont donc joué sur la durée des entretiens mais ont tous été guidés par des questions générales sur le fonctionnement du quartier préparés en amont.

Ici est présenté la synthèse des avis des habitants sur le quartier et son fonctionnement :

### La promesse d'une vie meilleure

Pour les premiers résidents, l'arrivée à Varpai représentait une promesse de modernité. La verticalité, loin d'être subie, était alors synonyme de lumière et d'ascension sociale. Les habitants étaient satisfaits des conditions car recevaient des appartements gratuitement et obtenaient tous les services nécessaires au quotidien. Aldona, 64 ans, témoigne de cet enthousiasme initial :

« Je me souviens du jour où nous avons reçu les clés en 1986. En montant au 9e étage, j'ai eu le vertige, mais quand j'ai ouvert la porte du balcon, j'ai vu la Baltique au loin et tout ce vide en bas. Pour le coup, on ne pouvait vraiment pas se plaindre de la vue. C'était une période pleine de promesses. De l'eau et de l'électricité pour tous, des appartements gratuits même si l'attente était longue. On se disait « enfin un gouvernement qui se préoccupe des gens simples comme nous. On était heureux. Tout venait d'être construit donc tout était en très bon état. C'est sûr que c'était bien plus propre que maintenant. Il fallait montrer une bonne image de cette période. ».

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapport aux espaces verts et au paysage                                | Combien de temps passez-vous dans les espaces verts ?<br>Quelles sont les raisons pour lesquels vous vous y rendez ?<br>Que représentent les arbres du quartier pour vous ? (Un héritage, une barrière visuelle, une nuisance ?)<br>Selon vous, les espaces verts sont-ils suffisamment entretenus et équipés (bancs, éclairage, poubelles) ?<br>Préférez-vous la vue depuis votre balcon ou le contact direct avec le sol dans le parc ?<br>Comment pensez-vous pouvoir contribuer afin d'entretenir les espaces verts ? |
| Mobilité et place de la voiture                                        | Comment trouvez-vous l'équilibre entre les zones piétonnes et les zones de stationnement ?<br>Comment noterez-vous l'état des chemins piétons ?<br>Rencontrez-vous des difficultés pour vous garer ou pour circuler à pied en toute sécurité ?<br>Seriez-vous prêt à marcher 5 minutes de plus pour vous garer si cela permettait de transformer les parkings actuels en jardins ou aires de jeux ?                                                                                                                       |
| Vie sociale et lieux de rassemblement                                  | Où avez-vous le plus de chances de croiser vos voisins et de discuter avec eux ?<br>Le quartier dispose-t-il d'un véritable «centre» selon vous ? Si oui, où se situe-t-il (le centre commercial BIG, l'église, l'école, un parc particulier) ?<br>Utilisez-vous les aires de jeux ou les terrains de sport ? A quelle fréquence ? Si non, qu'est-ce qui vous manque pour y rester plus longtemps ?                                                                                                                       |
| Évolution historique et transition (Période soviétique vs Aujourd'hui) | Comment l'ambiance du quartier a-t-elle changé depuis votre arrivée ?<br>Selon vous, qu'est-ce qui fonctionnait mieux à l'époque et qui s'est dégradé aujourd'hui ?<br>Comment percevez-vous les rénovations récentes des immeubles ?<br>Cela a-t-il changé votre sentiment d'appartenance au quartier ?                                                                                                                                                                                                                  |
| Commodités et services de proximité                                    | Le quartier répond-il à tous vos besoins quotidiens sans avoir à prendre la voiture ou le bus vers le centre-ville ?<br>Que pensez-vous de l'offre commerciale du centre «BIG» par rapport aux anciens petits commerces de proximité ?<br>Les infrastructures scolaires et sportives sont-elles, selon vous, le point fort ou le point faible du quartier ?                                                                                                                                                               |
| Perspectives et changements souhaités                                  | Quel est le premier changement que vous feriez dans votre rue ou au pied de votre immeuble ?<br>Craignez-vous la construction de nouveaux bâtiments dans les espaces vides actuels ?<br>Qu'est-ce qui ferait que vous resteriez vivre ici encore 20 ans, ou au contraire, qu'est-ce qui vous ferait partir ?                                                                                                                                                                                                              |

Fig 62. Questions du sondage effectué auprès des habitants



Une infrastructure complexe

Si le «vert» est perçu comme un patrimoine, il est aujourd’hui le conflit d’usage avec l’automobile. Le quartier, conçu pour une société peu motorisée, est dominé par la voiture qui fait disparaître les espaces de jeux. Viktoras, 42 ans, exprime cette rupture entre l’enfance et la vie d’adulte : « Quand j’étais gamin, ce grand rectangle d’herbe entre les immeubles était notre stade. On courait partout sans jamais regarder si une voiture arrivait. Aujourd’hui, j’ai moi-même deux voitures, et je fais partie du problème. C’est vrai qu’on s’habitue vite à se garer devant son entrée, c’est très pratique. C’était bien plus simple avant quand il n’y avait pas autant de voitures. On a voulu la liberté du micro-quartier et celle de la voiture, mais les deux ne rentrent pas dans le même plan. Ce qui est amusant mais problématique en même temps, c’est que les enfants ont dû s’habituer à ce paysage et utilisent la présence des voitures pour jouer, se cacher. C’était devenu leur nouveau terrain de jeux. Aujourd’hui c’est moins le cas. Les jeunes préfèrent rester chez eux et jouer aux jeux vidéo. »

Des zones de rencontre

Enfin, l’enquête souligne une mutation des interactions sociales. Le «vide» moderniste, s’il offre de l’air, peut aussi générer un sentiment d’isolement, poussant les habitants vers de nouveaux repères comme l’église ou le centre commercial. Rasa, 29 ans, souligne cette difficulté à habiter l’espace public : « Varpai est grand mais on peut s’y sentir seule. Les espaces verts sont juste des terrains d’herbe abandonnés. Moi ça ne fait pas très longtemps que je vis ici, mais même dans les autres quartiers c’est la même histoire. Si on veut profiter de la nature, on va plutôt au mont « Simonaityte » ou au parc « Žardininkų ». C’est plutôt bien aménagé donc c’est là où tout le monde se retrouve. Le parc « Sajudzio » est très fréquenté par les personnes qui promènent leur chien ou les enfants qui font du roller. Mais les plaines d’herbe et bien on marche vite pour rentrer chez soi parce que rien ne nous retient dehors. Avant mes parents disaient que c’était plus dynamique, mais c’est normal, c’était nouveau. Maintenant on s’en est laissé. Ici, le vent souffle toujours un peu trop fort, on cherche le soleil».

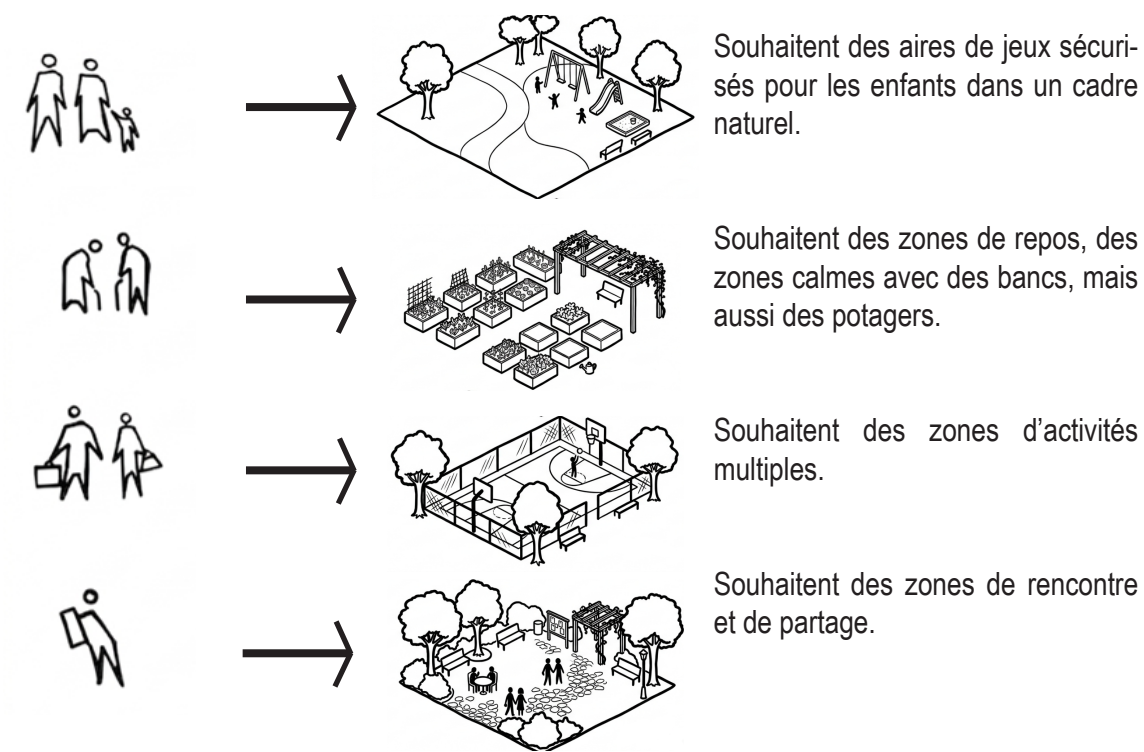


Fig 63. Souhaits des habitants



**Les atouts**

- Le territoire bénéficie d'un emplacement stratégique dans la ville ;
- Présence d'espaces publics concentrés : parc Sajūdžio, skatepark, stades de sport ;
- Système de chemins piétonniers et pistes cyclables ;
- Les espaces verts constituent la majorité de la surface totale du territoire ;
- Réseau de rues concentré ;
- Projets en cours pour le réaménagement du parc Sajūdžio

**Les inconvénients**

- Liaisons cyclables et piétonnes vers les autres parties de la ville sous-développées ;
- Manque de connexions entre les immeubles ;
- Les chemins piétons sont usés et négligés ;
- Les espaces verts sont peu attrayant ;
- Domination de la voiture dans les cours ;
- Typologies d'immeubles identiques ;
- Entrées d'immeubles non adaptées aux personnes handicapées ;
- Manque d'identité propre aux différentes parties du quartier ;
- Peu de jeunes et d'enfants, majorité de résidents âgés.

**Les opportunités**

- Créer un nouveau système de cheminements piétons, reliant les immeubles d'habitation et les espaces publics ;
- Développer et renouveler le potentiel récréatif des cours ;
- Repenser la végétation et les plantations existantes afin de restaurer les espaces verts ;
- Créer une nouvelle structure d'accès aux immeubles, ou améliorer l'existante lors des rénovations ;
- Satisfaire le besoin de places de stationnement avec de nouvelles places ;
- Les quartiers peuvent être divisés en groupes d'immeubles plus petits, ce qui permettrait de gérer plus facilement le territoire et de créer une image distinctive pour chaque groupe d'habitations ;
- Amener de nouvelles fonctions publiques pour y développer le travail, le commerce, les espaces de rencontres ;
- Créer des espaces collectifs pour les habitants afin de revaloriser la vie collective.

**Les risques**

- Lors du développement des infrastructures, l'attention principale est souvent portée au réseau automobile et routier, au détriment du développement des pistes cyclables et piétonnes ;
- En satisfaisant le besoin de places de stationnement, les normes d'hygiène environnementale et le bien-être des habitants risquent d'être affectées ;
- Les coûts potentiels de rénovation des immeubles pourraient être plus élevés que les possibilités offertes par une construction neuve ;
- La rénovation complexe risque de ne pas se dérouler de manière fluide en raison de la passivité générale des habitants ;
- Le calme des habitants risque d'être non respecté par le nouveau flux de personnes ;
- Les places de stationnement pourraient ne pas suffire si trop d'opportunités de travail naissent.



### **3. Les études de cas urbaines en Lituanie**



L'analyse du quartier de Varpai à Klaipėda met en évidence un paradoxe : malgré un cadre paysager de qualité héritée du modernisme, le quartier a aujourd'hui du mal à s'adapter aux modes de vie contemporains, notamment en matière de mobilité et de vie sociale de proximité.

Pour aller plus loin concernant ce constat, il est nécessaire d'examiner les réponses architecturales et urbaines actuellement mises en œuvre en Lituanie. Dans cette partie, je propose ainsi d'étudier trois cas représentatifs du renouvellement des micro-quartiers : la stratégie menée à Mažeikiai par l'agence PUPA44, le projet Gabija à Vilnius45, également conçu par cette agence, ainsi que les réflexions d'Ignas Uogintas proposés dans son travail de fin d'études46.

Le projet de régénération urbaine mené par l'agence PUPA (Life Over Space) dans les quartiers de Gabija et Sodų à Mažeikiai en Lituanie (2022) constitue une étude de cas des stratégies de résilience face à l'abandon des micros-quartiers post-soviétiques. S'étendant sur un périmètre de 56 hectares, avec 9 500 habitants, cette intervention cherche à aller plus loin que la simple rénovation thermique des bâtiments pour proposer une transformation structurelle du cadre de vie, articulée autour de la revalorisation des espaces publics. L'une des forces majeures de cette étude de faisabilité réside dans sa méthodologie participative : l'agence a mis en place un processus de consultation approfondi incluant des réunions publiques et des sondages auprès des résidents. L'étude a donc été basée sur les réponses données par les 1 043 participants. Cette démarche a permis de confronter les idéaux urbanistiques aux besoins réels des habitants, révélant des attentes parfois divergentes, notamment sur la place de la voiture. De cette concertation sont nées deux stratégies distinctes permettant de moduler l'intensité de la transformation selon les priorités des copropriétés. En proposant 2 scénarios, l'agence redonne un pouvoir décisionnel aux habitants : ils ne sont plus de simples spectateurs de la planification, mais des acteurs du devenir de leur cour. Ainsi, les architectes créent des lieux qui répondent directement aux besoins contemporains des habitants.

44. PUPA (2022). Mažeikių daugiabučių kiemų vizija ir viešųjų erdvių strategija. [Étude urbaine]. Mažeikiai District Municipality.

45. Vilniaus Planas / PUPA (2021). Gabijos gatvės viešųjų erdvių sutvarkymo projektas. [Projet d'aménagement]. Vilnius City Municipality.

46. UOGINTAS, Ignas. Graduation work for the Master degree: Analysis of history, problems and development possibilities of Pašilaičiai residential district in Vilnius. Royal Danish Academy of Fine Arts (KADK), School of Architecture, Copenhagen.



Fig 64. Le plan d'aménagement de masse de Mažeikiai, PUPA



1ère stratégie «Le quartier vert»

La première stratégie, dite de « rationalisation équilibrée », se concentre sur une réorganisation pragmatique du stationnement sans en réduire la capacité. Le diagnostic initial soulignait une rupture avec le modèle moderniste d'origine : les cours d'immeubles, conçues comme des poumons verts, ont été dominées par un stationnement sauvage. Dans cette option, la voiture reste une priorité pour une partie des résidents travaillant à l'extérieur, mais son emprise est strictement délimitée. Le stationnement est regroupé et bitumé sur des zones spécifiques en périphérie des îlots, libérant ainsi les trottoirs et les accès de sécurité. Bien que moins radicale, cette approche permet déjà de « sanctuariser » des portions de cours pour le repos et le jeu.

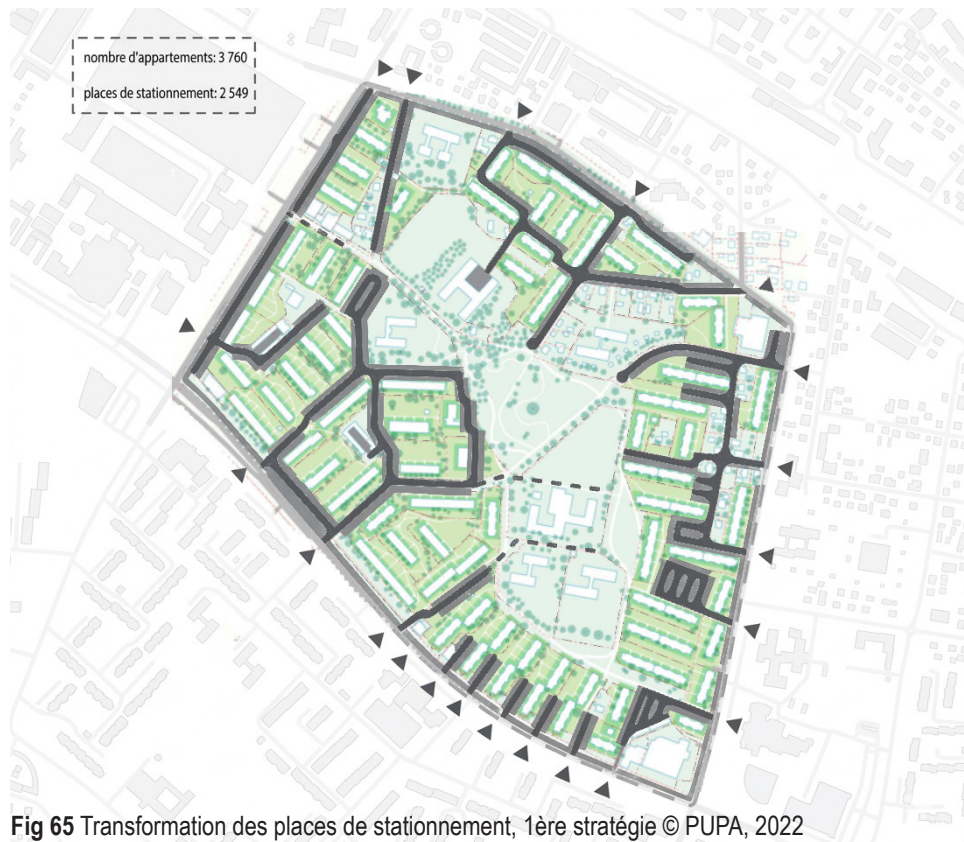


Fig 65 Transformation des places de stationnement, 1ère stratégie © PUPA, 2022

2ème stratégie «Ma cour»

La seconde stratégie, plus ambitieuse et axée sur la « naturalisation intensive », répond aux attentes des familles et des résidents souhaitant une rupture totale avec la « ville-parking ». Ici, la priorité est donnée à la création d'un paysage multifonctionnel et à la mobilité douce. Cette option prévoit une réduction des places de stationnement au cœur des îlots au profit d'infrastructures paysagères actives : aires de jeux modernes, zones de fitness et jardins communautaires. Elle intègre également des solutions fondées sur la nature, comme des noues paysagères pour la gestion des eaux de pluie, luttant contre l'imperméabilisation des sols.

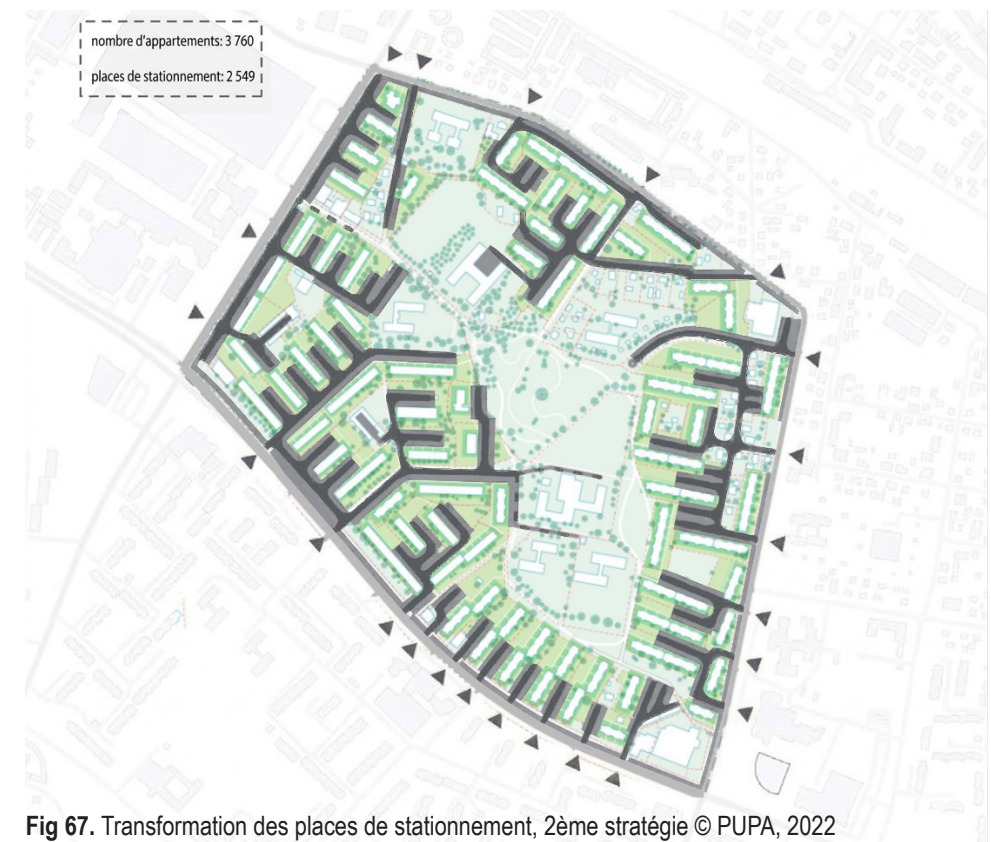


Fig 67. Transformation des places de stationnement, 2ème stratégie © PUPA, 2022

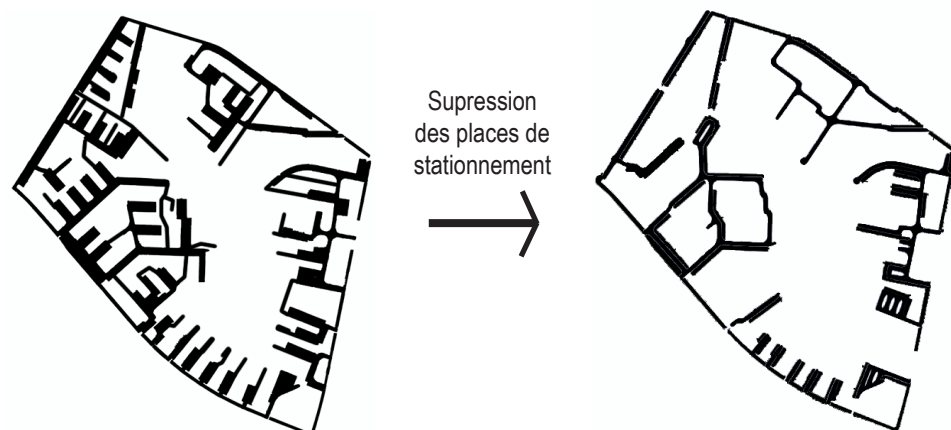


Fig 66. Schéma de la première proposition

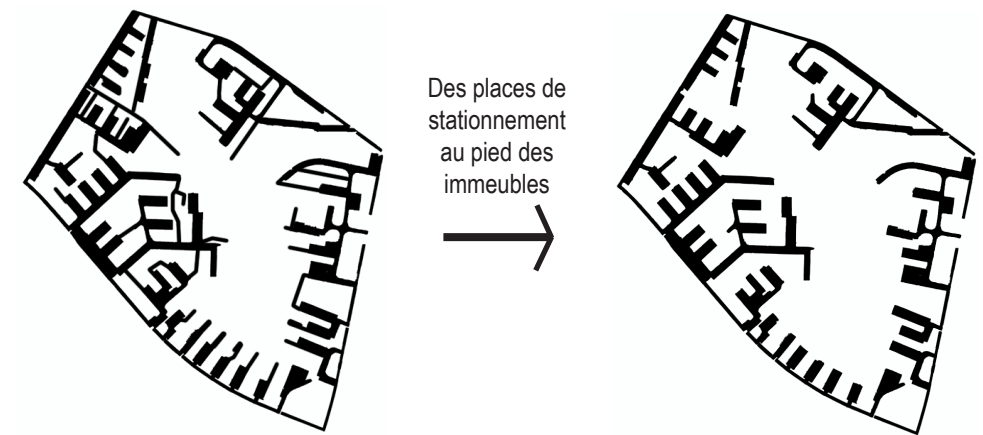


Fig 68. Schéma de la deuxième proposition



### 1ère stratégie «Le quartier vert»

- La collectivisation : La gestion partagée par les habitants.
- L'expulsion de la voiture : Le déplacement du parking vers la périphérie (l'extérieur du bloc).
- La priorité écologique : La création d'une infrastructure verte centrale.
- La complexité : L'aveu que cette solution est plus exigeante en termes de gestion et de concertation.

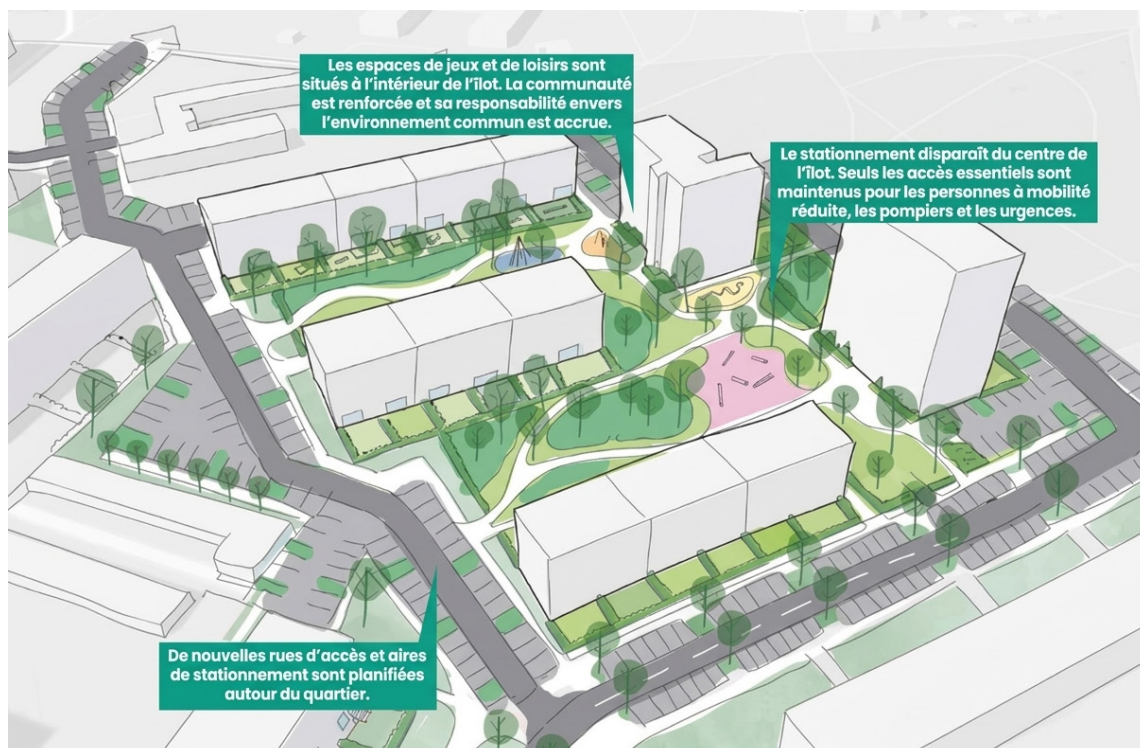


Fig 69. Transformation des espaces verts, 1ère stratégie © PUPA, 2022

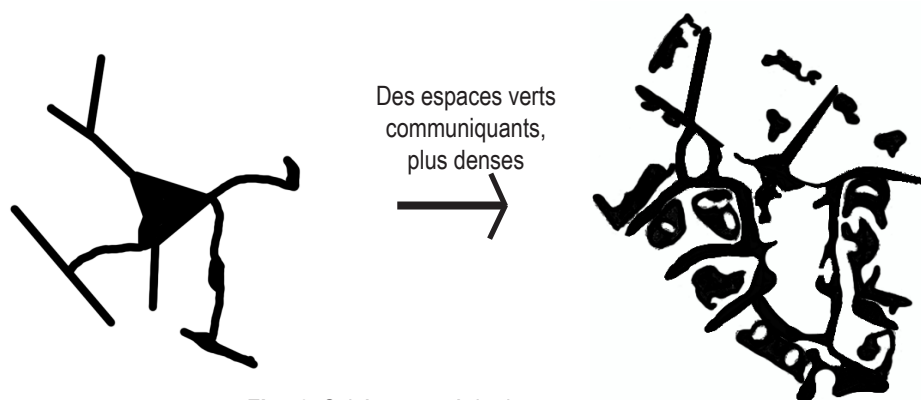


Fig 70. Schéma stratégie des espaces verts

### 2ème stratégie «Ma cour»

- Les résidents de chaque immeuble entretiennent le terrain appartenant à leur propre immeuble, tout en tenant compte des terrains adjacents.
- Les cours et leur orientation sont formées de manière à ce qu'il ne reste pas de solutions non standardisées, difficiles à concilier ou nécessitant une planification supplémentaire.
- Les aires de stationnement sont organisées séparément dans la cour de chaque immeuble.
- Les rues à usage commun ne sont pas utilisées pour le stationnement ; elles assurent un accès fluide à la cour de chaque immeuble

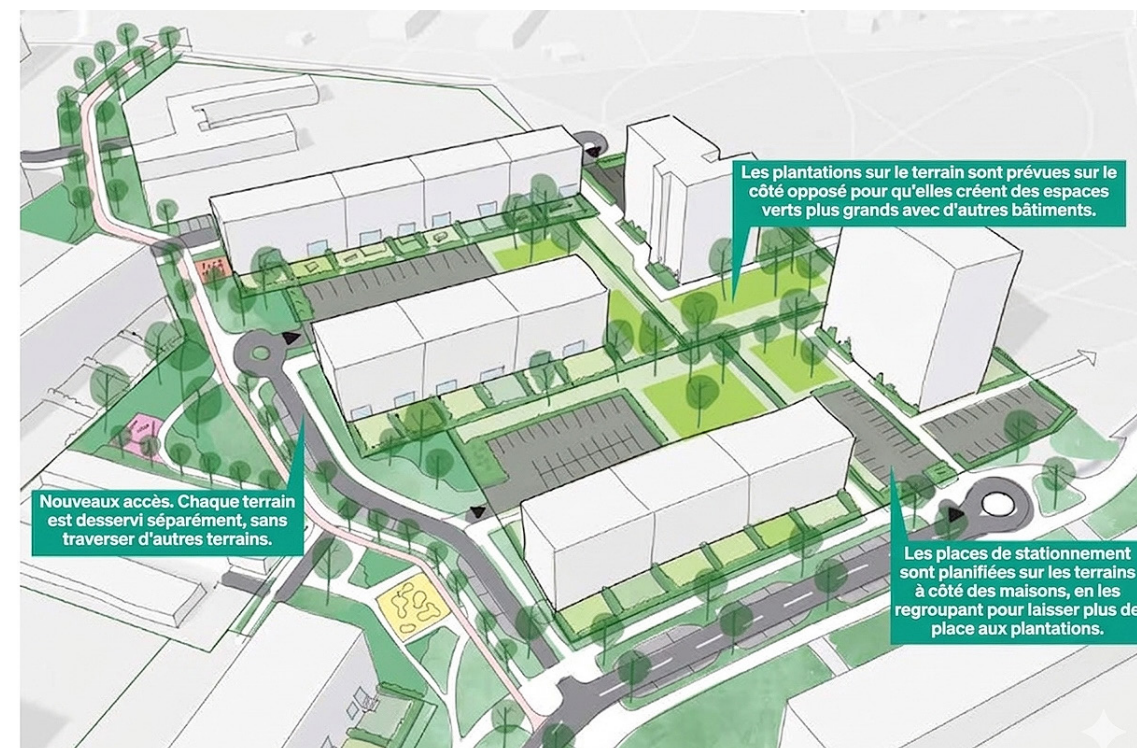


Fig 71. Transformation des espaces verts, 2ème stratégie © PUPA, 2022

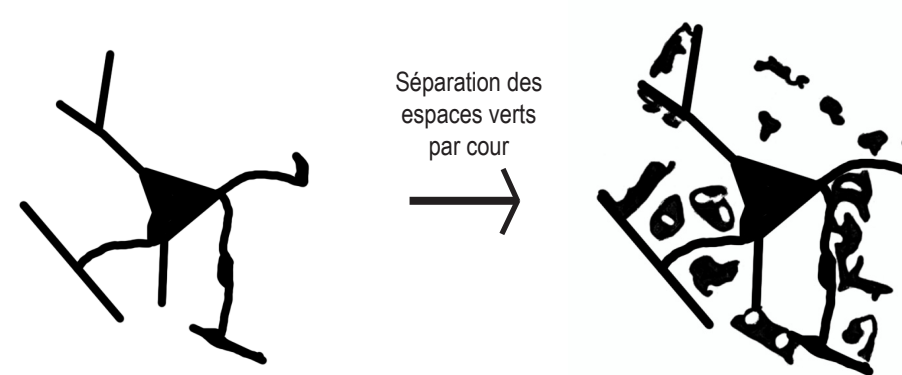


Fig 72. Schéma stratégie des places de stationnement



Le projet de revitalisation du quartier de Rumpiškė à Klaipėda, conçu par l'agence PUPA (Public Urbanism Personal Architecture) en 2015, constitue une étude de cas exemplaire sur la transformation d'un micro-quartier moderniste en un espace de vie contemporain et qualitatif. S'appuyant sur l'étude de faisabilité intitulée « Étude des possibilités d'aménagement des espaces publics et des cours des territoires ciblés de Klaipėda »<sup>47</sup>, l'intervention s'est articulée autour d'une méthodologie visant à remédier à la dégradation des espaces extérieurs et à la saturation du stationnement.

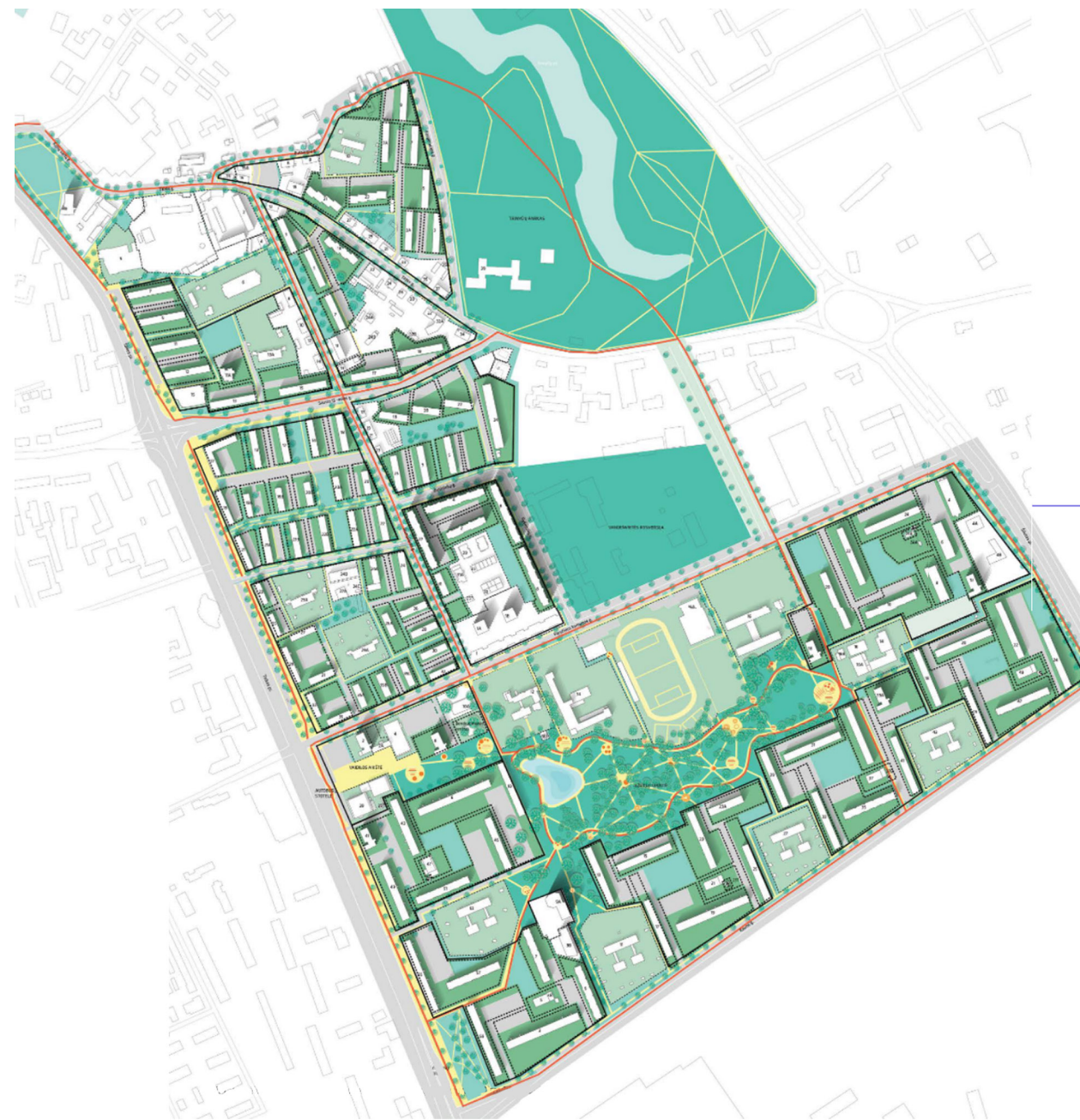
L'approche adoptée par les urbanistes repose sur une méthodologie articulée autour d'un diagnostic approfondi des dysfonctionnements existants. Parmi ceux-ci figuraient notamment la dégradation avancée des espaces extérieurs, l'indétermination des statuts spatiaux et la pression croissante exercée par le stationnement automobile — autant de problématiques récurrentes dans les grands ensembles planifiés du XXe siècle. Afin d'y répondre de manière pertinente, l'agence a engagé un travail d'inventaire des pratiques quotidiennes et des attentes des habitants, permettant de révéler les dynamiques informelles déjà à l'œuvre dans ces espaces souvent sous-qualifiés.

Ce travail analytique a conduit à une stratégie de recomposition spatiale fondée sur la fragmentation des vastes surfaces résiduelles. Initialement perçues comme des « vides » indifférenciés, ces dernières ont été reconfigurées en une succession d'espaces à échelle humaine, clairement hiérarchisés et programmés. L'un des objectifs majeurs du projet consistait ainsi à redéfinir les gradients entre espace public, espace collectif et espace semi-privé, tout en intensifiant les usages et en augmentant la valeur sociale et fonctionnelle du sol.

Par ailleurs, comme l'a souligné l'urbaniste Justina Muliolytė<sup>48</sup> lors de mon entretien avec elle, le projet a également esquissé des pistes de réflexion concernant de potentielles extensions des appartements. Toutefois, ces propositions sont restées à un stade exploratoire. « Nous n'avons pas approfondi la question à ce point. Nous avons plutôt réfléchi de manière conceptuelle (au niveau de l'idée) à la façon d'ajouter de la surface et de nouveaux espaces, mais nous ne nous sommes pas penchés sur le plan même des logements. »

47. Klaipėdos miesto savivaldybė (2019). Klaipėdos miesto tikslinių teritorijų viešųjų erdvių bei kiemų tvarkymo galimybių studija (Étude de faisabilité pour l'aménagement des espaces publics et des cours des territoires ciblés de la ville de Klaipėda)

48. Entretien réalisé avec Justina Muliolytė, urbaniste et co-fondatrice de l'agence PUPA, le 30.03.2026. Voir annexes.



**Fig 73.** Étude des possibilités d'aménagement des espaces publics et des cours des territoires ciblés de Klaipėda. © PUPA, 2015



Sur le plan opérationnel, cette démarche s'est traduite par la création de poches de stationnement clairement délimitées, ainsi que par l'implantation de parkings longitudinaux positionnés de manière stratégique en périphérie des îlots et le long des axes de circulation structurants. Ce redéploiement a permis de désengorger les cœurs d'îlot, jusqu'alors saturés par les véhicules, et de restituer ces espaces à des usages piétons et collectifs.

La libération de ces surfaces, auparavant imperméabilisées ou dégradées par le stationnement sauvage, a permis de travailler sur la requalification paysagère. Les sols ont pu être renaturés, favorisant l'infiltration des eaux pluviales et la continuité écologique, tandis que de nouveaux aménagements dédiés aux mobilités douces et aux pratiques sociales ont été introduits.

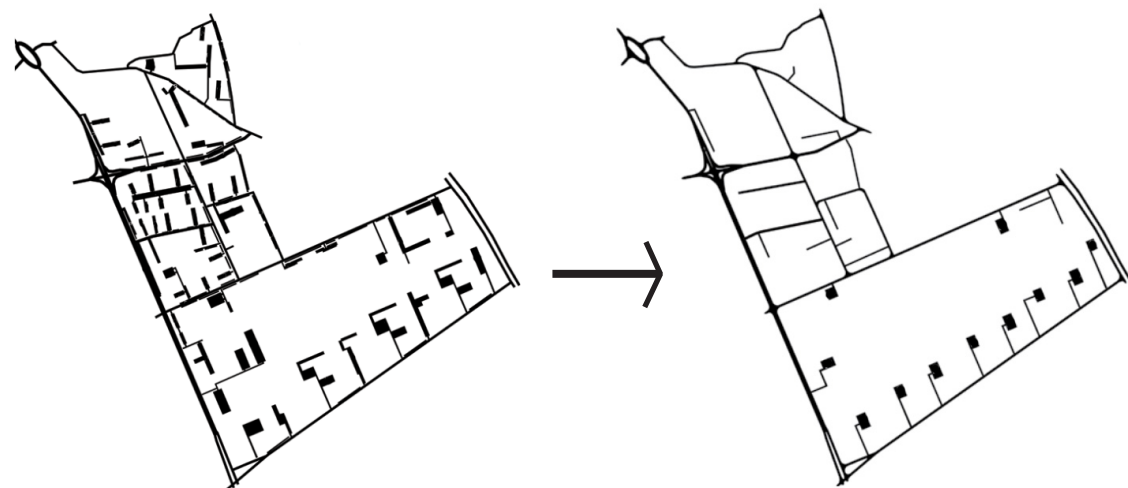


Fig 74. Schéma stratégie des places de stationnement

Dans leur état initial, les espaces extérieurs du quartier se caractérisaient par une faible lisibilité, une fragmentation fonctionnelle et une dégradation progressive liée à l'absence d'entretien et à des usages non maîtrisés. Ces « vides urbains », souvent résiduels, ne permettaient ni une identification claire des fonctions, ni une véritable appropriation par les habitants. Face à ce constat, l'intervention de PUPA s'est appuyée sur une stratégie de clarification et de hiérarchisation des espaces publics, collectifs et semi-privés.

Le projet propose une organisation paysagère variée, composée de différents types d'espaces verts. Au lieu d'un aménagement uniforme, les urbanistes ont misé sur la diversité : jardins de quartier, aires de jeux à thèmes, lieux de détente ou places ouvertes. Cette variété permet de répondre aux besoins de tous les habitants et favorise les rencontres entre les générations.

La nature joue ici un rôle clé dans la structure du quartier. Bien plus qu'un simple décor, elle sert à délimiter les espaces, à créer des transitions et à guider les déplacements grâce à une organisation précise des plantations. Par ailleurs, cette végétalisation aide à améliorer le climat urbain, à gérer les eaux de pluie et à enrichir la biodiversité.

Enfin, l'usage d'un mobilier urbain cohérent (bancs, éclairage, jeux) et d'un traitement soigné des sols permet de rendre le quartier plus lisible et agréable. Ces aménagements sont conçus pour encourager les interactions sociales et aider les résidents à s'approprier pleinement leur cadre de vie

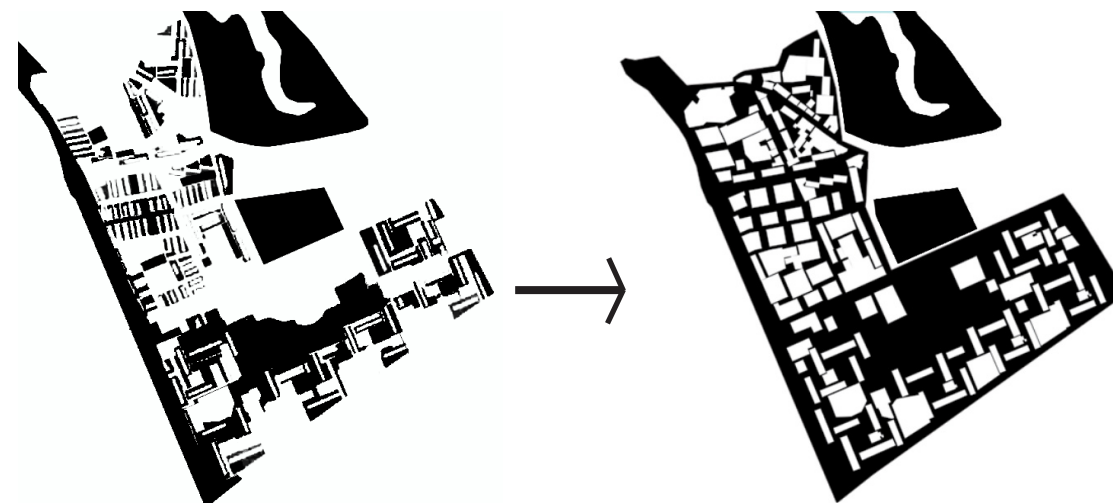


Fig 75. Schéma stratégie des espaces verts



Le projet de régénération du quartier de Pašilaičiai<sup>49</sup>, à Vilnius, porté par l'architecte-urbaniste Ignas Uogintas, constitue la 3ème étude de cas importante pour réfléchir à l'avenir des grands ensembles modernistes en Lituanie. Plutôt que de proposer une transformation radicale ou uniquement esthétique, son approche repose sur une compréhension fine du quartier existant. L'objectif n'est pas de faire table rase, mais plutôt de « réparer » et d'adapter ce tissu urbain aux modes de vie contemporains.

Développée notamment dans le cadre de ses recherches à la Académie Royale des Beaux-Arts du Danemark, sa démarche s'appuie sur le principe d'« acupuncture urbaine ». Cela signifie intervenir de manière ciblée, par petites touches. Ces interventions précises permettent d'améliorer progressivement la qualité du quartier sans en bouleverser l'organisation générale.

En considérant les espaces vides comme une ressource et en favorisant les usages quotidiens, le projet propose une manière progressive d'améliorer la qualité de vie à 3 échelles différentes: territoire, quartier, bâtiment. Ces interventions sont alors pensées comme un tout pour créer une stratégie harmonieuse dont les transformations se répondent les unes aux autres.

L'idée principale est de recréer une connexion entre les différentes zones afin de structurer le tout dans un seul grand espace vert qui y regroupe les différentes fonctions nouvelles : centre communautaire, espaces partagés, jardins publics.

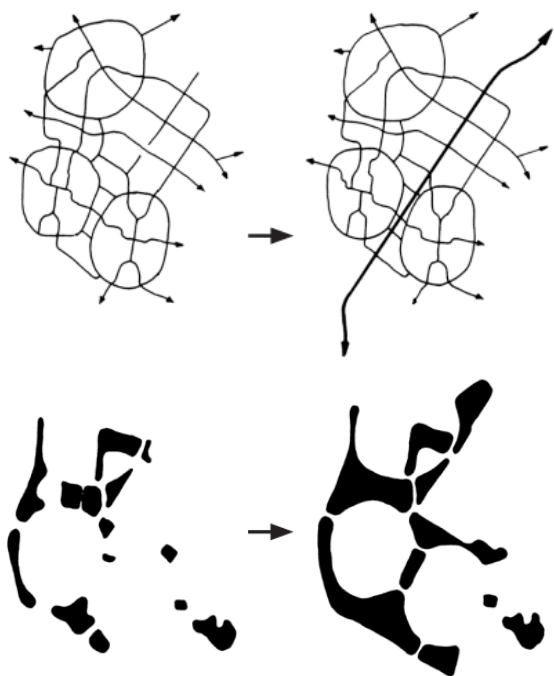


Fig 76. Nouvelle connexion entre les zones et unification du quartier © Ignas Uogintas, 2015



Fig 77. Nouvelle proposition d'aménagement de micro-quartier Pasilaiciai© Ignas Uogintas, 2015

49. UOGINTAS, I.(2014), Graduation work for the Master degree: Analysis of history, problems and development possibilities of Pašilaičiai residential district in Vilnius. Royal Danish Academy of Fine Arts (KADK), School of Architecture, Copenhagen.



Comme dans les 2 projets de l'agence PUPA, ici il y a également un questionnement sur le stationnement. En le réorganisant et en le limitant, il devient possible de libérer de l'espace pour la végétation, les déplacements à pied ou à vélo, et les lieux de rencontre. Les espaces extérieurs ne sont alors plus des zones résiduelles, mais de véritables supports de vie collective.

Constatant que la présence anarchique des voitures dégrade les espaces extérieurs et nuit au sentiment de sécurité, ce projet propose de mieux organiser le stationnement. L'idée est de regrouper les véhicules dans des zones dédiées, en périphérie des bâtiments ou le long des routes, plutôt que de les laisser envahir les pieds d'immeubles.

Cette réorganisation libère les cours intérieures, qui peuvent alors redevenir des lieux de jeux, de rencontre ou des espaces verts. L'objectif n'est pas de supprimer la voiture, mais de limiter sa place pour rendre l'espace aux habitants.

Enfin, une attention particulière est portée à la conception de ces zones de parking. Grâce à des matériaux adaptés, un balisage clair et l'ajout de végétaux, ces espaces deviennent plus discrets et mieux intégrés au paysage. Ils servent ainsi de zone de transition entre la circulation automobile et les espaces de vie plus calmes.

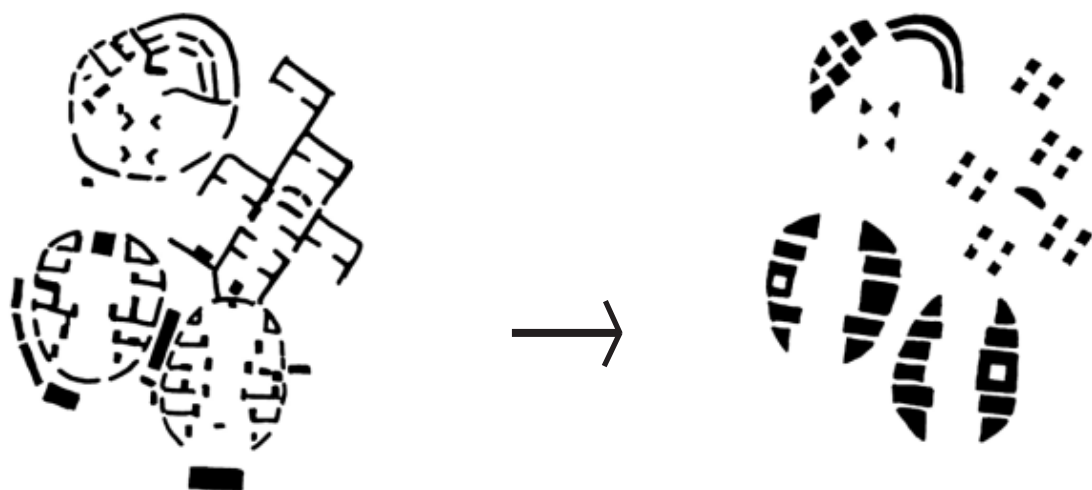


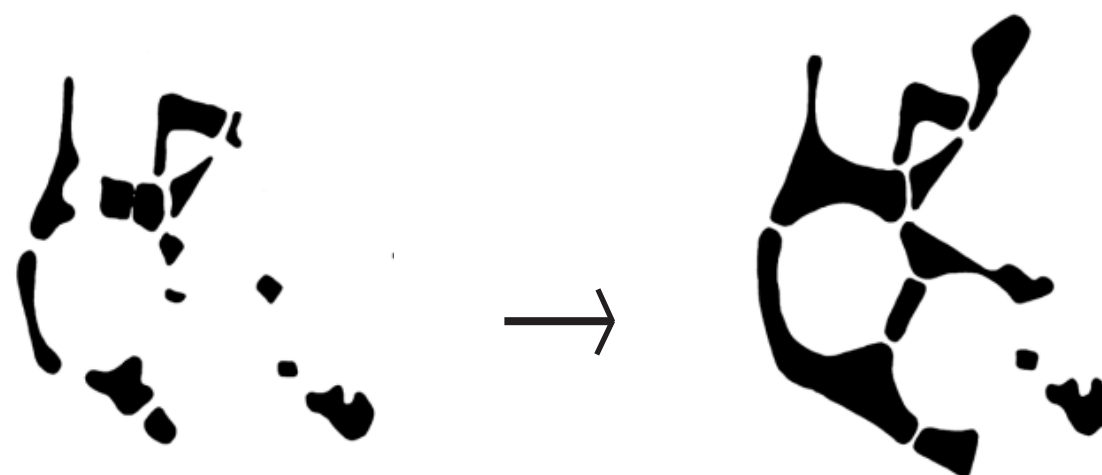
Fig 78. Schémas des transformations des espaces publics © Ignas Uogintas, 2015

Le deuxième enjeu du projet est de redonner une structure plus claire aux espaces extérieurs. Dans ces quartiers, les grands espaces entre les immeubles sont souvent vastes mais peu utilisés et difficiles à s'approprier. En les divisant et en leur attribuant des fonctions spécifiques, Uogintas recrée une hiérarchie lisible entre les rues, les espaces publics et les cours résidentielles. Dans ces ensembles modernistes, les grands espaces ouverts sont souvent perçus comme des lieux vagues, peu utilisés et sans véritable fonction. L'objectif est donc de transformer ces « vides » en espaces vivants et appropriables pour permettre aux habitants de mieux comprendre et utiliser leur environnement quotidien.

Pour cela, il s'appuie sur le design urbain afin de mieux organiser l'espace. Cela passe par la création de seuils bien identifiés, grâce à des changements de matériaux, de légers dénivelés ou l'installation de mobilier urbain. Ces éléments permettent de distinguer clairement les espaces plus privés, comme les cours d'immeubles, des espaces collectifs ou des zones de passage.

Cette organisation permet aussi d'introduire une diversité d'usages : à la place de grandes pelouses peu exploitées, le projet propose des aménagements concrets comme des aires de jeux, des espaces de sport ou des jardins partagés. Les espaces extérieurs deviennent ainsi plus actifs et mieux adaptés aux besoins des habitants.

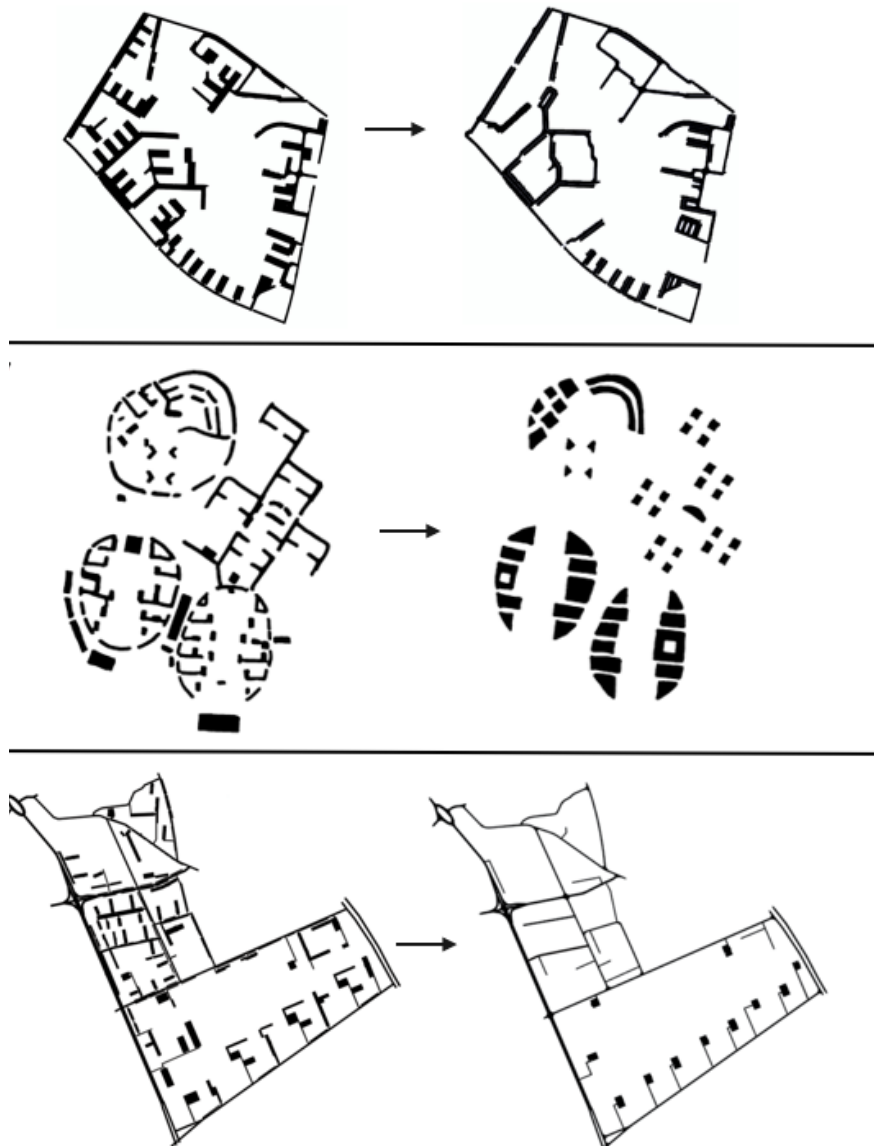
L'un des effets recherchés est également d'améliorer le sentiment de sécurité. Des espaces mieux définis, plus fréquentés et plus visibles favorisent une présence humaine plus constante. En parallèle, cette transformation contribue à donner une identité plus forte au quartier, en créant des ambiances variées et reconnaissables.





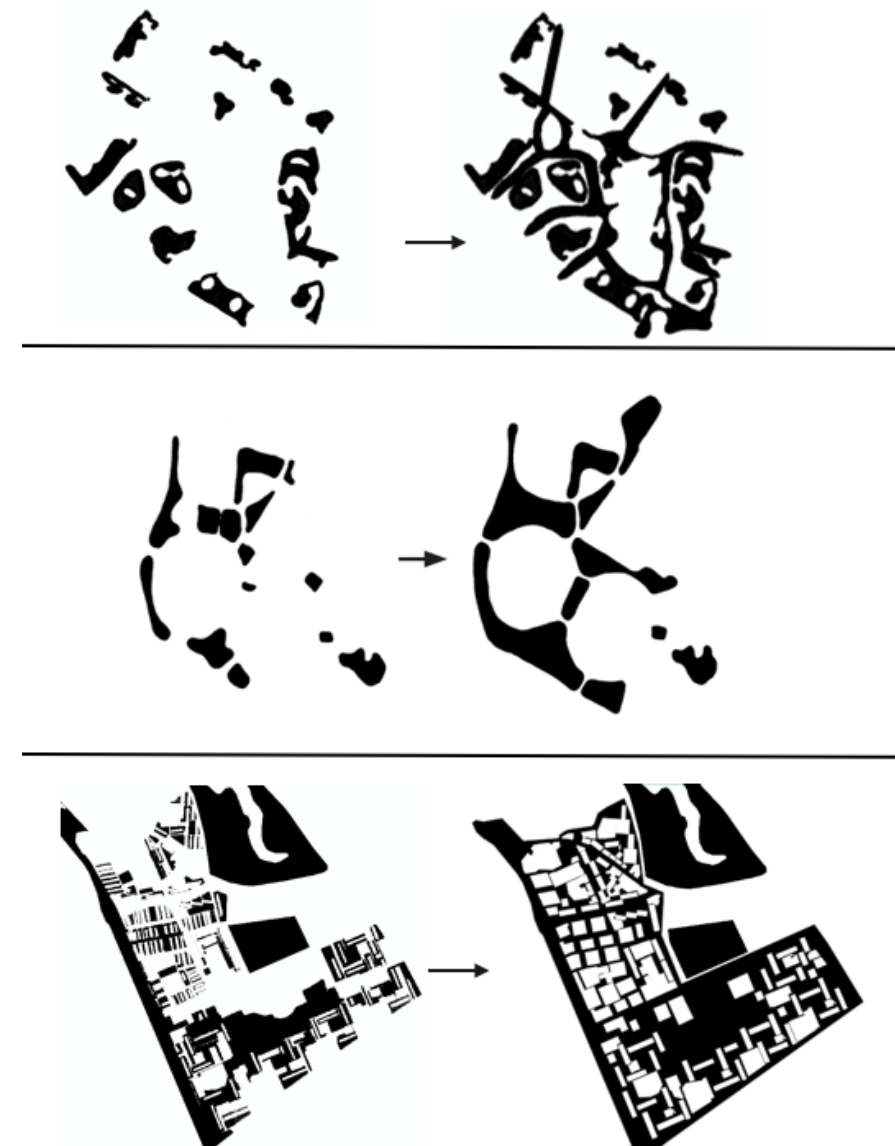
Cette partie du mémoire explore ainsi trois études de cas qui proposent le renouvellement des micro-quartiers : la stratégie globale de Mazeikiai menée par l'agence PUPA, le projet Gabija à Vilnius également conçu par PUPA, et les réflexions stratégiques d'Ignas Uogintas. Le choix de ces références permet d'aborder la problématique à différentes échelles, allant de la gestion systémique des vides urbains à la requalification précise des cours intérieures, tout en observant comment transformer des zones de délaissés ou de stationnement anarchique en espaces publics polyvalents. Cette démarche comparative démontre que les quartiers de l'ère soviétique sont des organismes capables de muter si l'on utilise les bons outils méthodologiques.

Fig 79. Transformations liées au stationnement



À l'issue de l'analyse de ces trois projets, j'ai pu extraire deux leviers fondamentaux sur lesquels il est possible d'intervenir à l'échelle **urbaine** : d'une part, la nécessité de repenser intégralement **la place du stationnement** pour libérer le sol au profit des piétons, et d'autre part, **la requalification des espaces publics** afin de mieux délimiter les zones et d'y apporter de nouveaux usages, créer une **mixité fonctionnelle** répondant aux besoins actuels de la population.

Fig 80. Transformations liées aux espaces publics





#### **4. Les études de cas des transformations des bâtiments de 1970 en Europe**





Fig 81. Immeuble avant les travaux de rénovation

L'habitat collectif préfabriqué de l'époque socialiste reposait sur une logique de rationalisation extrême : les surfaces étaient optimisées, les types de logements répétés et les espaces jugés «inutiles» réduits au minimum. Dans ces immeubles, les rez-de-chaussée et les espaces communs étaient conçus uniquement pour la logistique — entrées, escaliers ou locaux techniques — et non comme des lieux de rencontre. Cette économie d'espace révèle une contradiction majeure du modèle moderne : bien que le micro-quartier ait visé à créer un idéal de vie collective, la conception même des bâtiments limitait les occasions réelles pour les habitants de se rassembler.

Le projet de transformation du panelák par le collectif gutgut s'inscrit dans une démarche critique vis-à-vis de cet héritage. Il ne remet pas en cause la structure constructive, mais interroge la hiérarchie spatiale interne du bâtiment, en ciblant précisément les zones traditionnellement sous-qualifiées : le rez-de-chaussée et les espaces intermédiaires.

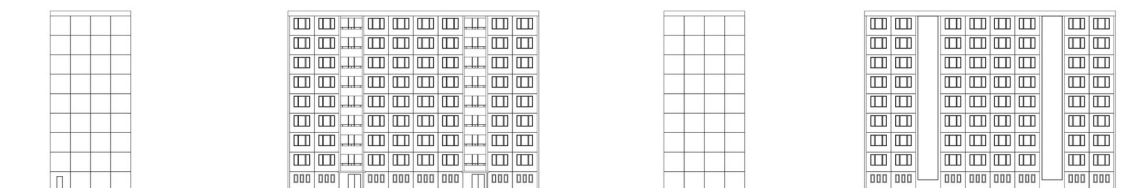


Fig 82. Façades de l'immeuble avant les travaux de rénovation

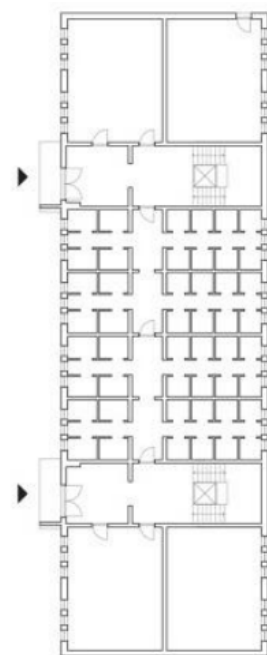


Fig 83. Immeuble après les travaux de rénovation

Dans la typologie originelle du Panelák, le rez-de-chaussée était une zone de transition aveugle, un entre-deux technique composé de locaux de stockage et de caves. GutGut identifie ce niveau comme le levier principal pour reconnecter l'immeuble à son tissu urbain.

Par un travail de sciage du béton et de renforcement structurel, les architectes ont supprimé les parois non porteuses et percé les voiles structurels pour créer une porosité inédite. Ce processus spatial transforme un labyrinthe de cellules sombres en un volume ouvert et traversant.

En installant un café, des bureaux et des espaces de services (réception, garage à vélos accessible), le projet brise l'idée du bloc résidentiel. Le socle devient un tiers-lieu. Cette transparence, matérialisée par de larges baies vitrées toute hauteur, abolit la frontière entre le domaine public et la sphère privée. L'immeuble ne se contente plus d'héberger ; il participe activement à la vie de la cité, transformant le pied d'immeuble en un espace de rencontre sociale.



Fig 84. Façades de l'immeuble après les travaux de rénovation



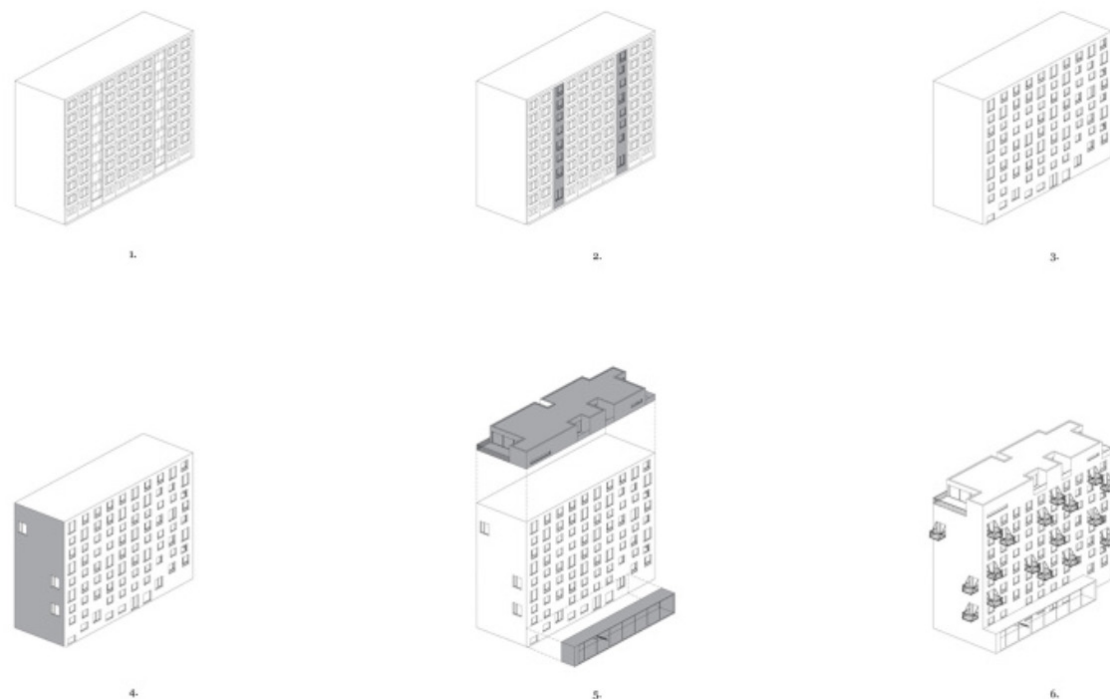


Fig 85. Les étapes des travaux réalisés

Gutgut propose une revalorisation de ces espaces non pas par monumentalisation, mais par requalification qualitative : amélioration de la lumière naturelle, clarification des parcours, élargissement ponctuel des paliers, possibilité d'usages complémentaires. Cette intervention transforme les circulations en espaces relationnels.

Ces dispositifs participent à la construction d'un « espace intermédiaire », ni totalement public ni strictement privé. Ils constituent des lieux de contact faible, favorables à des interactions quotidiennes informelles.

Ainsi, l'espace commun cesse d'être un résidu du système constructif pour devenir une infrastructure sociale. Contrairement à de nombreuses opérations de rénovation centrées sur l'enveloppe thermique ou l'image architecturale, le projet de gutgut privilégie une transformation interne et structurellement mesurée. Cette approche révèle une compréhension fine des contraintes économiques et techniques propres aux ensembles préfabriqués.

Dans cette proposition, les architectes ont fait le choix de sacrifier des espaces de stockage individuels étroits présents au RDC au profit des espaces communs plus ouverts.

Fig 86. Plan RDC à l'origine VS Nouveau plan



Fig 87. Plan d'étage d'origine VS Nouveaux plans d'étage





## LES TRANSFORMATIONS REDUISANT LE NOMBRE D'APPARTEMENTS

Le choix des projets de référence présentés dans ce TFE relève d'une sélection qui répond à trois critères qui font écho à la problématique de Klaipėda. Tous les projets sélectionnés portent sur des ensembles édifiés au cours de la décennie 1970, période charnière où l'industrialisation lourde du logement a atteint son paroxysme de standardisation. Le bâti d'origine partage avec les quartiers sud de Klaipėda une morphologie identique : des structures en béton armé, une trame constructive rigide et une répétitivité modulaire. En isolant cette période précise, ma démarche vise à démontrer que les solutions architecturales proposées sont directement transférables aux systèmes constructifs soviétiques, malgré des contextes politiques initiaux différents. Ma démarche privilégie des projets qui dépassent la simple rénovation thermique (souvent limitée à un nouveau revêtement de façade).

Face à l'obsolescence des cellules d'habitation initialement conçues pour une standardisation maximale, de nombreux architectes font le choix radical de la réduction du nombre d'unités pour privilégier la qualité spatiale, la diversité typologique et l'adaptabilité aux modes de vie contemporains.

À Halle-Neustadt (Allemagne), l'intervention de Stefan Forster Architekten illustre cette intention. En passant de 125 types d'appartements identiques à 81 unités diversifiées, l'architecte brise la monotonie de la façade longue et répétitive. La méthode employée repose sur la déconstruction partielle et la fusion horizontale ou verticale des cellules. En supprimant des étages ou des sections de bâtiment, on crée des appartements en duplex et de vastes terrasses. L'objectif est de transformer une barre anonyme en une série de « villas urbaines » superposées. Forster explique que la réduction du nombre de logements est une nécessité économique et sociale : il s'agit de retenir les classes moyennes en offrant des surfaces comparables à l'habitat pavillonnaire, mais au sein du tissu urbain constitué.

À Winterthur, en Suisse, le projet de Burkhalter Sumi Architekten illustre comment une réduction du nombre de logements — passant de 48 à 33 unités — permet d'offrir une générosité spatiale absente à l'origine. En fusionnant des petits appartements, les architectes créent des logements d'angle bénéficiant d'une double exposition et de loggias. L'objectif est de corriger l'obsolescence des années 1960 : les cuisines et salles de bains étroites sont agrandies, quitte à réduire le nombre total d'appartements.

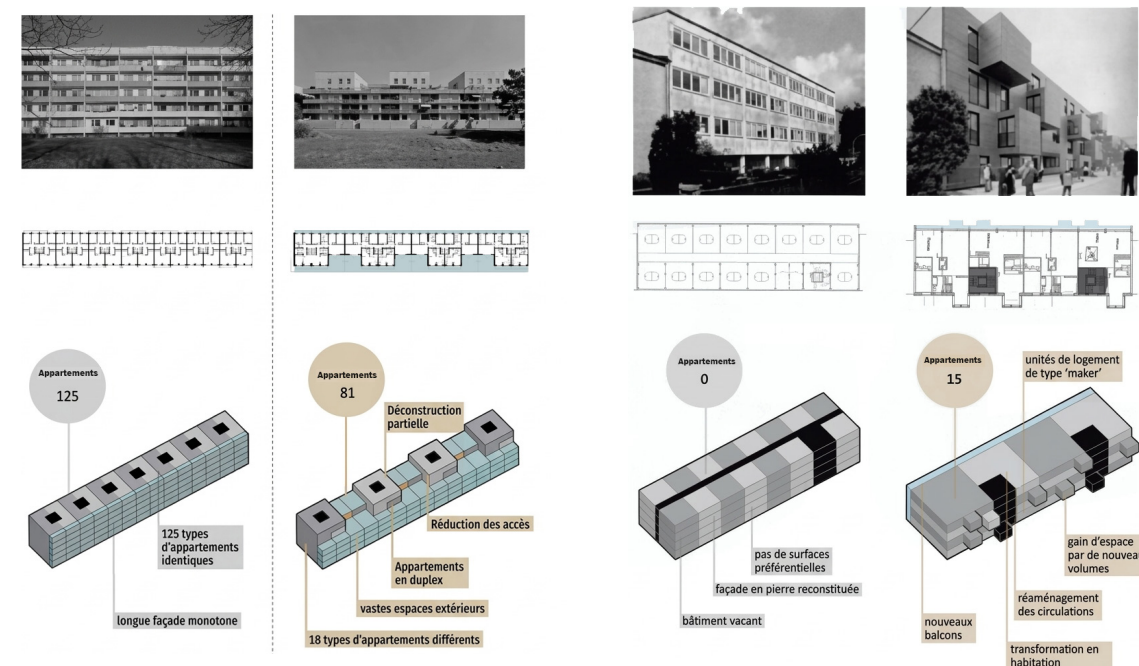
D'autres projets, comme ceux de Blauraum Architekten à Steilshoop (Hambourg) et de GutGut Architekten à Rimavská Sobota (Slovaquie), explorent la transformation structurelle des bâtiments. À Steilshoop, un immeuble vacant a été totalement réorganisé pour intégrer des logements-ateliers, favorisant ainsi la mixité des usages. En Slovaquie, GutGut a réduit le nombre de logements de 72 à 42 pour insérer des duplex et ajouter des balcons. L'idée est de « défiger » la masse bâtie en créant des ouvertures visuelles et physiques.

Ces exemples montrent que la qualité de vie dans l'habitat collectif ne dépend plus du nombre de logements produits, mais de la capacité de l'architecture à proposer des espaces flexibles et malléables.

Fig 88. Les projets qui ont fait le choix de réduire le nombre d'appartements

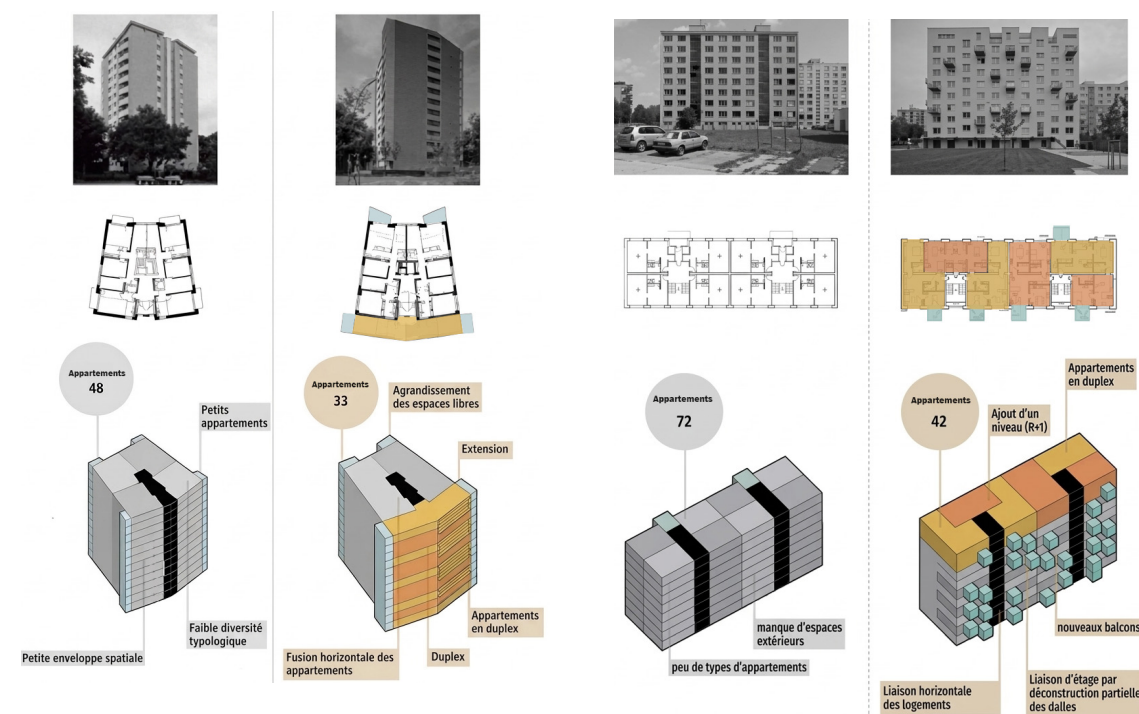
Halle-Neustadt (Série P2, Allemagne), Stefan Forster Architekten

Steilshoop, Hambourg (Allemagne), Blauraum Architekten



Winterthur (Suisse), Burkhalter Sumi Architekten

Krmenka Sobota (Slovaquie), GutGut architektks





## LES TRANSFORMATIONS GARDANT LA DENSITE INITIALE

Dans le débat contemporain sur la régénération des quartiers des années 1970, une approche se distingue par son pragmatisme et sa générosité : celle de conserver le nombre initial d'appartements tout en agissant par extension. Cette méthode, illustrée par des figures comme Lacaton & Vassal ou Stefan Forster, repose sur l'idée que le logement collectif ne doit plus être une cellule fermée, mais un espace capable de se dilater vers l'extérieur. Comme le résume Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal : « *Ne jamais démolir, ne jamais retrancher ou remplacer, mais toujours ajouter, transformer et utiliser* »<sup>50</sup>. L'intention est ici de requalifier l'habitat par l'apport de lumière, d'espace et de performance énergétique, sans modifier l'équilibre social du bâtiment.

Le projet du Grand Parc à Bordeaux, mené par Lacaton & Vassal, est devenu la référence mondiale de cette démarche. En conservant les 530 logements d'origine, les architectes ont ajouté des jardins d'hiver et des balcons de 3,80 mètres de profondeur grâce à une structure préfabriquée légère. L'intention est double : améliorer la performance thermique par une zone tampon et offrir un « espace de liberté » non programmé. À Berlin (Bernauer Straße), l'agence Canals Moneo adopte une logique similaire en étendant le volume par de nouveaux modules qui augmentent la surface des séjours. Ces architectes considèrent que l'appartement des années 1970 est une « structure capable » qui ne demande qu'à être élargie pour répondre aux standards actuels de confort.

Une autre modalité d'extension consiste à agir verticalement ou par l'ajout de nouveaux accès. À Francfort (Lyoner Straße), Stefan Forster Architekten conserve les 40 appartements de la tour d'origine mais métamorphose le bâtiment par une extension de la base et la création d'une « toiture-paysage » par surélévation. L'intention ici est de redonner une identité urbaine à une tour autrefois isolée. Forster explique que « la réhabilitation doit offrir une valeur ajoutée sculpturale au bâtiment pour qu'il redevienne une partie intégrante de la ville ». À Hambourg, l'agence Blauroom Architekten utilise l'extension en bois pour ajouter deux étages de duplex sur une structure existante, permettant ainsi d'améliorer la rentabilité de l'opération tout en conservant les locataires d'origine dans les étages inférieurs.

L'intervention de Blauroom à Hambourg démontre également comment l'extension peut briser la « faible diversité typologique » sans réduire le nombre d'unités. En greffant des volumes bois en toiture et en façade, les architectes transforment des logements simples en appartements en duplex dotés de grands espaces libres. L'intention est de créer une « hétérogénéité spatiale » au sein d'une barre autrefois monotone.

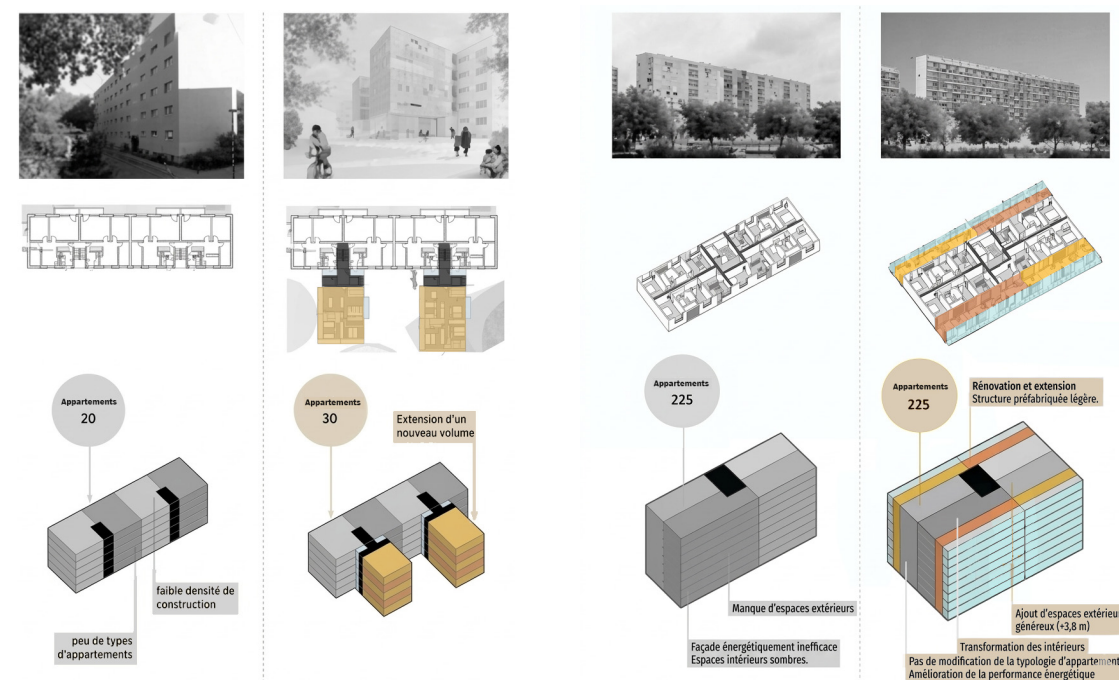
Ces projets prouvent que la réhabilitation par extension est la réponse la plus durable au défi des quartiers de 1970. En agissant par le biais de structures légères (acier, bois), les architectes limitent l'empreinte carbone liée à la démolition et permettent aux résidents de rester sur place pendant les travaux. C'est une stratégie de « soin » architectural où l'on vient compléter l'existant. Comme l'indique Frédéric Druot, cette démarche permet de transformer un bâtiment jugé « énergivore et obsolète » en un immeuble de grand standing, tout en maintenant un loyer accessible pour les habitants historiques.

50. Lacaton, A., & Vassal, J.-P. (2007). *La sauvegarde des grands ensembles*. Paris : Éditions du Linteau, p. 28.

Fig 89. Les projets qui ont gardé le nombre d'appartement initial

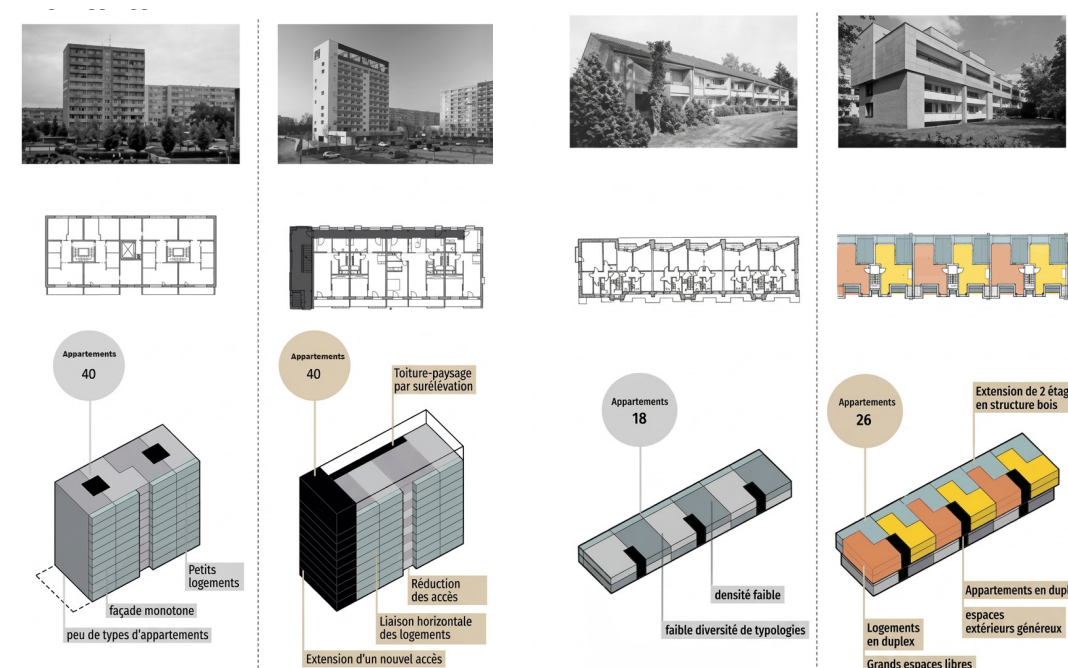
Bernauer Straße, Berlin (Allemagne), Canals moneo

Quartier du Grand Parc, Bordeaux (France), Lacaton & Vassal

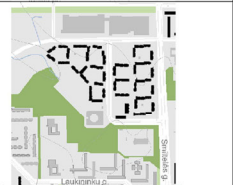
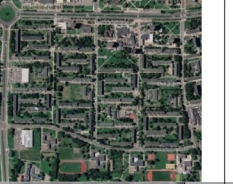
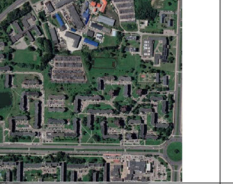
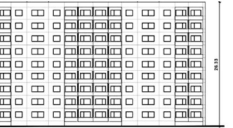
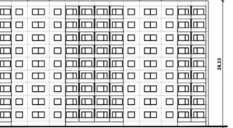
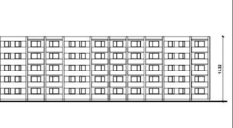
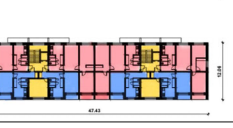
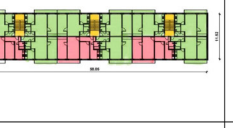
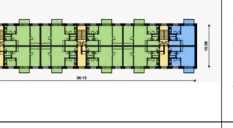
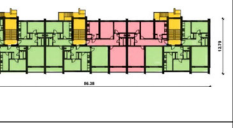


Wohnhochhaus Lyoner Straße, Francfort (Allemagne), Stefan Forster Architekten

Wohnsiedlung, Hambourg (Allemagne), Blauroom Architekten





| Nom du quartier                              | Pempininkai                                                                         | Neringa                                                                             | Debrecenas                                                                           | Alksnyne                                                                              | Zardininkai                                                                           | Laukininkai                                                                           | Jurininkai                                                                            | Banduziai                                                                             |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Typologie<br>Surface : 100ha                 |     |     |     |     |     |     |     |     |
| La place de la végétation<br>Surface : 100ha |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Types de bâtiments                           |    |    |    |    |    |    |    |    |
|                                              |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Nombre total d'immeubles                     | 58= 11 (9 étages)+47 (5 étages)                                                     | 45= 12 (9 étages) + 32 (5 étages)                                                   | 59 (5 étages)                                                                        | 30=4 (10 étages)+ 26 (5 étages)                                                       | 45= 12 (9étages) + 33 (5étages)                                                       | 24= 16 (5 étages)+8 (9 étages)                                                        | 43= 26 (10 étages)+ 17 (5 étages)                                                     | 138= 65 (5 étages) + 73 (9 étages)                                                    |
| Nombre d'immeubles rénovés                   | 14                                                                                  | 15                                                                                  | 15                                                                                   | 3                                                                                     | 4                                                                                     | 2                                                                                     | 5                                                                                     | 8                                                                                     |
| Style des bâtiments déjà rénovés             |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Année de construction du bâtiment            | 1969                                                                                | 1970                                                                                | 1974                                                                                 | 1977                                                                                  | 1980                                                                                  | 1984                                                                                  | 1985                                                                                  | 1989                                                                                  |
| Durée des travaux                            | 98 mois                                                                             | 36 mois                                                                             | 35 mois                                                                              | 42 mois                                                                               | 76 mois                                                                               | 5 mois                                                                                | 72 mois                                                                               | 20 mois                                                                               |
| Nombre d'étages                              | 9 étages                                                                            | 9 étages                                                                            | 5 étages                                                                             | 10 étages                                                                             | 9 étages                                                                              | 5 étages                                                                              | 5 étages                                                                              | 9 étages                                                                              |
| Nombre d'appartements                        | 72 appartements                                                                     | 72 appartements                                                                     | 60 appartements                                                                      | 37 appartements                                                                       | 171 appartements                                                                      | 30 appartements                                                                       | 45 appartements                                                                       | 72 appartements                                                                       |
| Surface habitable                            | 3718 m²                                                                             | 3818 m²                                                                             | 2073 m²                                                                              | 2280 m²                                                                               | 9204 m²                                                                               | 2073 m²                                                                               | 3008 m²                                                                               | 4756 m²                                                                               |
| Densité résidentielle                        | 361 log/ha                                                                          | 278 log/ha                                                                          | 354 log/ha                                                                           | 171 log/ha                                                                            | 415 log/ha                                                                            | 106 log/ha                                                                            | 198 log/ha                                                                            | 300 log/ha                                                                            |
| Typologie de logements                       |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                              |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Types de travaux effectués                   | Thermique/ Modernisation façade                                                     | Thermique/ Modernisation façade                                                     | Thermique/ Ajouts des balcons/ Modernisation façade                                  | Thermique/ Modernisation façade                                                       | Thermique/ Balcons vitrés/ Modernisation façade                                       | Thermique/ Modernisation façade                                                       | Thermique/ Esapces de circulation vitrés                                              | Thermique/ Modernisation façade                                                       |
| Les espaces communs                          | Escalier / Balcon/ Ascenseur                                                        | Escalier / Balcon/ Ascenseur                                                        | Escalier                                                                             | Escalier/ Ascenseur                                                                   | Escalier/ Ascenseur                                                                   | Escalier                                                                              | Escalier                                                                              | Escalier / Balcon/ Ascenseur                                                          |

L'atlas met en évidence la diversité des typologies de quartiers et des stratégies de rénovation mises en place pour moderniser des ensembles résidentiels d'époque soviétique dans la ville de Klaipeda, en Lituanie.

- Les quartiers comportent entre 24 et 138 immeubles, avec des hauteurs variantes de 5 à 10 étages.
- Le nombre d'immeubles rénovés varie fortement selon les quartiers, allant de seulement 2 à 15. Les travaux réalisés incluent l'amélioration thermique, la modernisation des façades et l'ajout de balcons en guise d'extension.
- Les immeubles ont été construits entre 1969 et 1989, et les rénovations ont duré entre 5 et 98 mois selon le type de travaux réalisés.
- Le nombre d'appartements par immeuble varie, avec des surfaces habitables totales allant de 2 073 m² à plus de 9 000 m².
- Elle fluctue fortement, de 106 logements par hectare dans certains quartiers à 415 logements par hectare dans le plus dense.
- Certains immeubles possèdent des ascenseurs et des balcons, tandis que d'autres n'ont que des escaliers. A partir de 10 étages, l'immeuble accueille au minimum 2 ascenseurs.

On voit que les bâtiments ont été construits avec une forme de standardisation et ont été multipliés pour créer des quartiers très différents. Les caractéristiques de ces constructions sont bien mises en avant avec le calcul de la densité résidentielle qui montre la politique communiste, l'utilisation des éléments préfabriqués pour une construction rapide, ainsi que la grande place de la végétation qui avait permis de créer une atmosphère plus agréable et colorée.



En définitive, suite à l'analyse de toutes ces références, j'ai pu extraire 4 leviers différents pour permettre la régénération du micro-quartier « Varpai », à Klaipėda, et plus largement des ensembles modernistes. Cela repose sur une approche globale qui prend en compte à la fois l'organisation urbaine et la vie quotidienne des habitants. L'enjeu principal est de rendre ces quartiers plus agréables à vivre, en dépassant les limites du modèle initial, souvent marqué par des espaces vides peu utilisés et une faible qualité d'usage.

Pour cela, il est essentiel de repenser la place du stationnement, qui occupe souvent une grande partie des sols. En le réorganisant et en le limitant, on peut libérer de l'espace pour créer des lieux plus qualitatifs : espaces verts, cheminements piétons ou zones de rencontre. Ces transformations permettent de donner une continuité au paysage et de rendre les espaces extérieurs plus accessibles et plus appropriables par les habitants.

Cette reconquête de l'espace public ouvre aussi la possibilité d'introduire de nouveaux usages. Par exemple, l'ajout de petites constructions, de commerces en rez-de-chaussée ou d'équipements de proximité peut contribuer à animer le quartier. Cela permet de passer d'un simple quartier résidentiel à un véritable lieu de vie, plus dynamique et plus inclusif, notamment pour les personnes en situation de handicap.

Enfin, cette évolution ne concerne pas seulement les espaces extérieurs, mais aussi les logements eux-mêmes. Aujourd'hui, la rénovation concerne seulement les façades afin de mieux isoler les immeubles, mais cela n'améliore pas le problème de base qui se situe au sein même des espaces vécus. Il faut alors adapter les typologies, repenser l'aménagement des pièces, offrir des jardins d'hivers, encourager des pratiques comme les jardins partagés ou les espaces de proximité permet de renforcer le lien entre les habitants et leur environnement. Progressivement, ces espaces autrefois anonymes deviennent des lieux investis et vécus.

Ainsi, en passant d'une organisation à grande échelle, à une approche plus attentive aux usages et aux habitants, le micro-quartier peut retrouver une dimension plus humaine et redevenir un véritable lieu de vie collective.

*« Nous voulons revenir à la planification du territoire, à la rénovation, à l'amélioration, à l'humanisation, à l'ajout d'espace et de fonctions, ainsi qu'à l'introduction de certaines structures fonctionnelles qui manquaient dans la conception initiale et qui pourraient nous aider à humaniser tout cet environnement.*

*L'idée est que les gens qui y vivent ne viennent pas seulement pour dormir, mais qu'ils aient l'occasion de communiquer et de se découvrir des intérêts communs. Nous pensons que de petites activités commerciales pourraient s'y installer — ce qui n'est pas le cas actuellement — afin que les personnes handicapées s'intègrent aussi à cette vie ; il faut aménager des appartements pour elles aux rez-de-chaussée, construire de petites extensions de faible hauteur et trouver des moyens pour que des jardins individuels ou des parterres de fleurs puissent apparaître sur le territoire.*

*Le but est que l'ensemble du terrain ne soit plus «à personne» — ce qui est caractéristique de la pensée soviétique — mais qu'il appartienne à ces gens, afin qu'ils commencent à vivre comme une véritable communauté. » Algimantas Nasvytis.<sup>51</sup>*

51. Maciuka, J. V., & Drėmaitė, M. (Eds.). (2020). *Lietuvos architektai pasakoja apie sovietmeį: 1992 m. įrašai* [Lithuanian architects assess the Soviet era: The 1992 oral history tapes]. Vilnius, Lituanie: LAPAS. (p.84).

L'architecte Algimantas Nasvytis, dès 1992, 20 ans après le début de la construction des micros-quartiers, remet en question la planification administrative et rigide et propose de passer à une gestion communautaire, à échelle humaine, où l'espace public redevient le bien commun des résidents.

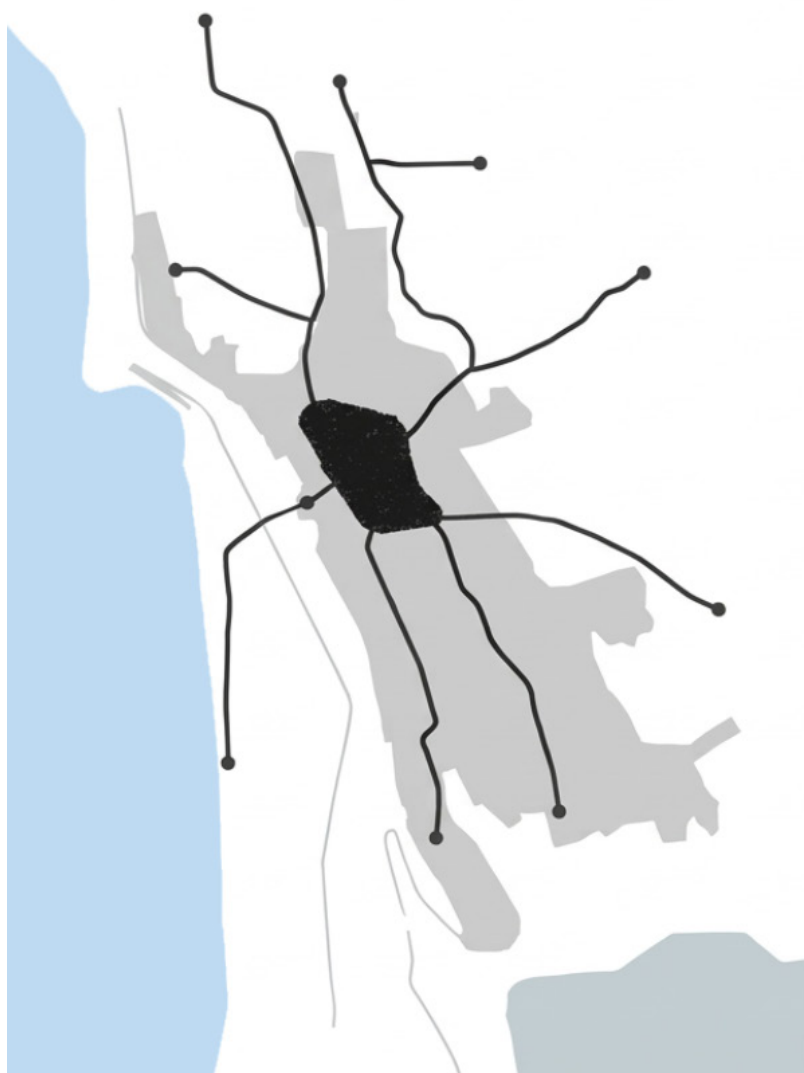


**PARTIE III**  
**Stratégie Urbaine : Le**  
**quartier du quart-d'heure**

**1. Levier 1 : Qualifier les sols**



En analysant la structure globale de Klaipėda<sup>52</sup>, on s'aperçoit que la ville fonctionne aujourd'hui comme un système à centre unique. Tous les flux et les activités convergent vers un point focal, ce qui impose aux habitants des déplacements longs et systématiques. C'est ce modèle, qui maintient une forte dépendance à la voiture individuelle et l'inactivité des micros-quartiers. Vient alors se créer un contraste entre un centre dynamique et des quartiers d'ortoirs inanimés.



**Fig 90.** Situation existante : La ville et son centre-ville

52. L'analyse reprise dans la partie décrivant les constats p 86-89.

Pour moi, réhabiliter Klaipėda ne signifie pas seulement rénover des bâtiments, c'est avant tout repenser la ville pour qu'elle soit plus proche de ses habitants. Dans ce travail, je propose de rompre avec ce schéma pour basculer vers une «ville polycentrique». Au lieu de tout concentrer au centre-ville, je propose d'activer des pôles de vie au sein même de chaque micro-quartier. L'idée est de transformer ces zones, aujourd'hui purement résidentielles et un peu délaissées, en quartiers dynamiques où l'on trouve des services, des commerces et des lieux de travail à proximité immédiate.

En réduisant ainsi les distances à parcourir au quotidien, le besoin de voiture diminue, ce qui signifie mécaniquement moins de voitures en circulation et, par extension, moins de pression sur l'espace public. En créant ces «micro-centres» vivants, je transforme chaque quartier en un lieu autonome et attractif, permettant de rééquilibrer les flux sur l'ensemble du territoire urbain.



**Fig 91.** Situation projetée : La ville composée de micros-quartiers avec leur centre





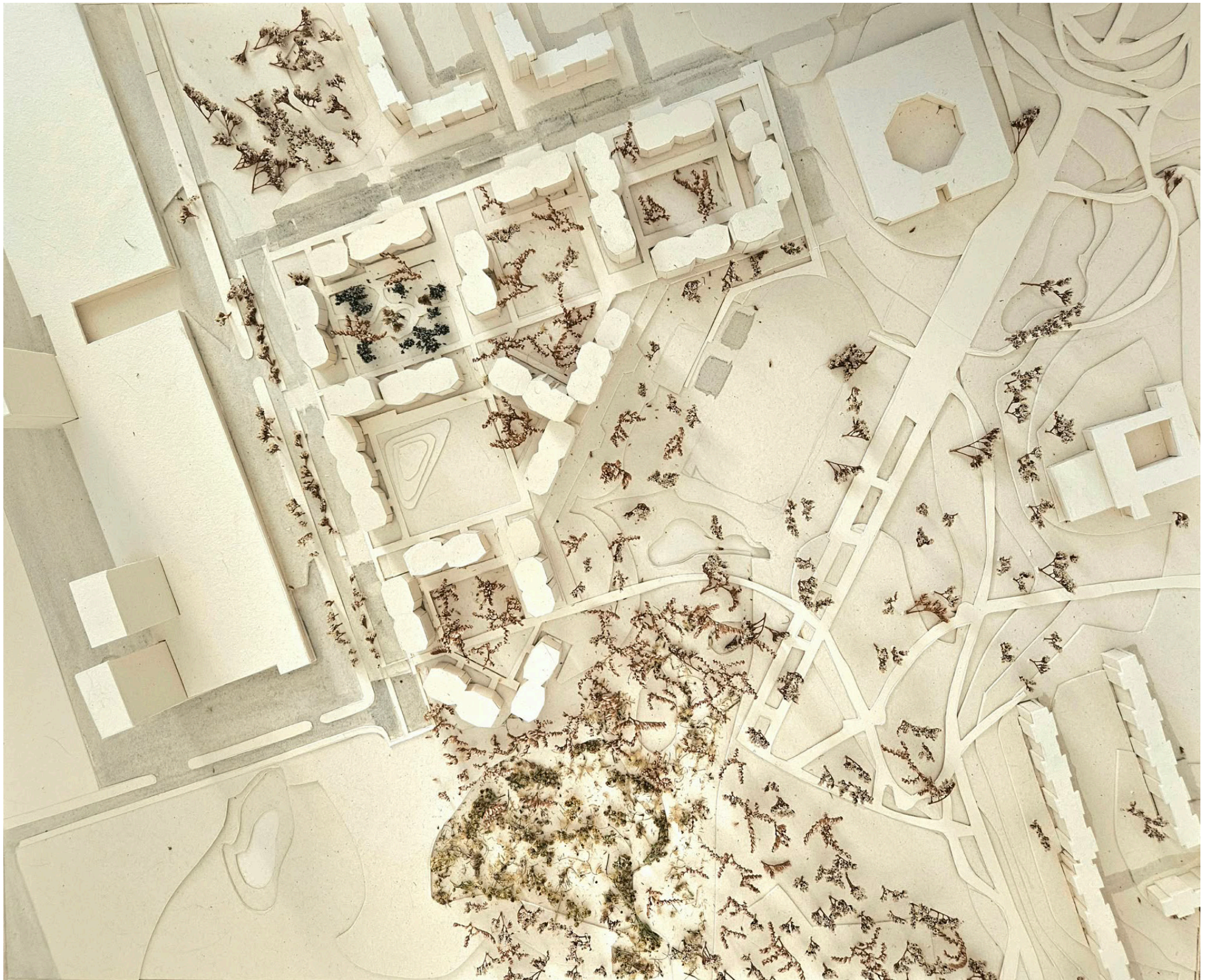
Fig 92. Situation actuelle du quartier Varpai



Fig 93. Le plan de masse du quartier réaménagé









En analysant le quartier de Varpai, on s'aperçoit que la gestion du stationnement est devenue le problème majeur de cet espace, ce qui est d'ailleurs le cas dans tous les micros-quartiers. En observant le plan, on voit immédiatement que les parkings ont envahi le cœur même des îlots résidentiels. Au lieu d'avoir des espaces verts ou des lieux de vie en bas des immeubles, ce sont les voitures qui occupent presque toute la place.

Cette situation crée une véritable coupure, à la fois physique et visuelle. Concrètement, ces surfaces goudronnées forment des barrières qui empêchent les habitants de circuler librement dans tout le quartier. Visuellement, l'impact est tout aussi fort puisque le paysage est dominé par le bitume et l'accumulation de véhicules, ce qui gâche la qualité de vie des résidents. Le quartier n'est plus vu comme une seule unité, mais comme un ensemble de cours séparées, créant un sentiment d'appartenance à une cour. D'après ma propre expérience et les habitants, c'est généralement ce qui fait que les habitants se sentent comme entrer dans une propriété privée, alors que cela reste des espaces publics. Pour moi, il est évident que la réhabilitation de Varpai doit passer par une remise en question profonde de cette place accordée à la voiture.

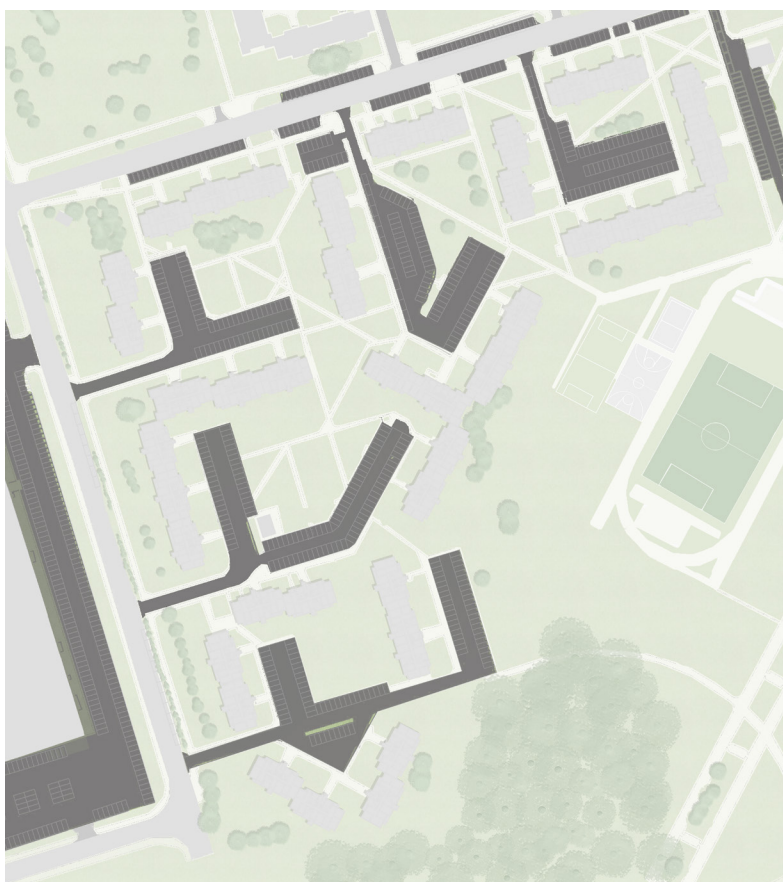


Fig 94. Les places de stationnement en gris foncé dominent les cours intérieures

Face à ce constat, ma proposition de projet repose sur une idée simple mais radicale : libérer les cours intérieures. Pour y parvenir, je choisis de restructurer le stationnement en le reportant exclusivement sur les abords extérieurs de l'îlot, le long des axes routiers principaux.

D'après le sondage effectué auprès des habitants, 47% ont répondu que cela ne serait pas dérangeant d'avoir des places de stationnement plus éloigné si les abords sont mieux aménagés<sup>53</sup>. Pour ne pas dégrader le paysage aux abords du quartier, j'ai imaginé ces nouveaux parkings comme des espaces végétalisés : l'utilisation de revêtements perméables et la plantation d'arbres permettent d'intégrer ces zones de stationnement dans le paysage urbain plutôt que de les subir comme des étendues de bitume.

Cette stratégie me permet de décroisonner totalement les cœurs d'îlots. En retirant les voitures qui occupent aujourd'hui le pied des immeubles, je crée des espaces vierges de toute contrainte automobile pour une requalification paysagère. Ces cours intérieures deviennent alors des espaces de respiration. En déplaçant et en végétalisant le stationnement à la périphérie, je ne cherche pas seulement à régler un problème de logistique, mais surtout à recréer le sentiment d'appartenance au quartier, en faisant de la nature et de la rencontre sociale des piliers de l'habitat.



Fig 95. Les places de stationnement végétalisées déplacées le long des axes de circulation

53. Les résultats du sondage sont ajoutés en annexes.



Fig 96. La transformation de la rue «Lubekio»



AVANT

Photo prise par Sandra LUBYTE



APRES

Projection faite par Sandra LUBYTE grâce au modèle 3D sur Rhino 7 et Lumion

Fig 97. La transformation de la rue «Varpu»



AVANT

Photo prise par Sandra LUBYTE



APRES

Projection faite par Sandra LUBYTE grâce au modèle 3D sur Rhino 7 et Lumion



Le micro-quartier Varpai s'inscrit dans la continuité d'un corridor vert de 4km de long. Cette succession de parcs permet de regrouper au centre les écoles et les équipements sportifs. Nous pouvons distinguer 4 zones qui se différencient par leur fonction : parc naturel avec des plans d'eau, un mont, un parc calme arboré, un parc avec des jeux qui peut accueillir des évènements. Le fait d'avoir des fonctions variées à des endroits différents, crée du flux en fonction des activités. Pour la stratégie urbaine, l'idée serait de reprendre le même principe pour générer du flux à l'intérieur même du quartier.



Fig 98. L'organisation actuelle des fonctions dans les micros-quartiers dans la zone résidentielle de Klaipėda, 2025

Žardininkų parc



©Arvidz Photography, 2025

Draugystės parc



©Rasa Miuller, 2020

Sajūdžio parc



©https://www.atviraklaipeda.lt/



©https://www.klaipeda.lt/



Le 2ème grand geste du projet, c'est de requalifier les espaces verts libérées des voitures. Si l'on regarde le plan actuel de Varpai, on pourrait croire, au premier abord, que le quartier est privilégié avec ses vastes étendues de verdure. Ces espaces verts, loin d'être des jardins soignés ou des parcs accueillants, sont devenus des espaces résiduels. Ce sont de grandes plaines herbeuses indifférenciées, situées entre les barres d'immeubles, qui ne sont ni vraiment publiques, ni vraiment privées, et dont personne ne semble réellement prendre soin.

Cet abandon se lit également dans la pauvreté des usages. On y trouve quelques aires de jeux, des chemins tracés à même la terre par les pas des habitants, faute de liaisons piétonnes cohérentes. Le problème, c'est que ces espaces ne répondent plus aux besoins de la vie moderne. Ils sont vides de toute fonction, ce qui les rend peu attractifs.

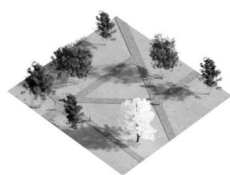


Fig 99. Les places de stationnement en gris foncé dominent les cours intérieures

Ma proposition renverse cette logique en redonnant une fonction précise à chaque cour intérieure. En libérant ces 5 cœurs d'îlots de l'emprise automobile, je crée un maillage d'espaces qualifiés avec une zone de calme avec une parcours arboré, une zone d'activités partagées avec un mont de jeu, des jardins arborés, des potagers collectifs. Ces fonctions permettent aussi une nouvelle organisation plus rationalisée des chemins piétons.

Le cœur de mon intervention réside également dans la nouvelle promenade plantée, véritable colonne vertébrale qui relie le quartier au parc Sajūdžio et à son nouveau plan d'eau. En concevant cette promenade comme une série d'extensions en terrasses qui viennent surplomber le parc et les équipements sportifs, je crée un lien visuel et physique direct entre le chez-soi et les grands équipements collectifs.



Fig 100. Les places de stationnement végétalisées déplacées le long des axes de circula-





Le projet vise à renforcer les liens entre les logements et les espaces extérieurs grâce à une architecture ouverte et perméable. Les rez-de-chaussée, libérés des stationnements, sont réaménagés en jardins partagés ou en espaces communs, tandis que la végétation structure les chemins piétons et guident les habitants vers les différents espaces.

Lors de la création des parkings et des espaces verts, les terres creusées sont récupérées et modelées pour former un mont artificiel destiné à une aire de jeux. Ce relief, inspiré des principes de la topographie artificielle, répond à plusieurs enjeux permet de casser la monotonie du terrain plat caractéristique des micro-quartiers soviétiques, en introduisant une variété spatiale qui stimule les usages. A cet endroit, les enfants peuvent se regrouper à l'abri des flux automobiles tout en favorisant une surveillance naturelle depuis les logements environnants.



Ici, la coupe illustre les jardins partagés qu'on va retrouver à 2 endroits différents, qui transforment des espaces extérieurs sous-exploités en lieux dynamiques de vie et de production locale. En s'insérant entre les bâtiments, ces jardins créent une continuité spatiale et visuelle entre les logements et les zones cultivables, tout en favorisant les interactions sociales. Ils deviennent des lieux de rencontre, favorisant les échanges intergénérationnels et interculturels, tout en servant d'outil pédagogique via des ateliers collectifs ou des initiatives locales en collaboration avec les écoles et les crèches d'à côté. La plantation d'arbres et de végétaux structurants rythme l'espace, apporte ombre et fraîcheur, et rompt avec la minéralité.

Fig 101. Les coupes montrant un exemple de jardins partagés et un mont de jeux à l'abri des voitures, 1/200<sup>ème</sup>



Fig 102. La transformation des abords des immeubles



AVANT

Photo prise par Sandra LUBYTE



APRES

Projection faite par Sandra LUBYTE grâce au modèle 3D sur Rhino 7 et Lumion

Fig 103. La transformation d'une cour en mont de jeux



AVANT

Photo prise par Sandra LUBYTE



APRES

Projection faite par Sandra LUBYTE grâce au modèle 3D sur Rhino 7 et Lumion



## **2. Levier 2 : Créer de la mixité fonctionnelle**



Une fois les espaces publics repensés, dans le but de redynamiser le quartier, je me suis tournée sur l'ajout de la mixité fonctionnelle. Pour ce projet, j'ai pensé une implantation stratégique d'espaces commerciaux, de bureaux, de cafés et d'ateliers un choix qui repose directement sur les attentes exprimées par les résidents lors du sondage effectué. Ce projet vise à rompre avec la monofonctionnalité rigide héritée de l'époque soviétique en développant ces activités mixtes le long des grands axes de circulation et en bordure du parc Sajūdžio. Cela permet de séparer les flux entre les habitants et des personnes «extérieures» pour les concentrer principalement en périphérie des immeubles pour laisser les cours intérieures plus «privées» pour les habitants. En créant ces nouveaux pôles de vie, mon objectif est de transformer des espaces de simple transit en espaces dynamiques qui reflètent les besoins réels de la communauté.

Je propose d'introduire des services de proximité et des espaces de travail au cœur même du quartier afin de réduire la dépendance à la voiture dans le but d'offrir aux résidents la possibilité de travailler, de consommer ou de se détendre à quelques minutes à pied de leur domicile. Cela reprend en effet l'idée de « la ville du quart d'heure »<sup>54</sup>. L'aménagement d'une promenade plantée qui est longée par des cafés et de terrasses en lisière du parc pour créer un « bord actif » essentiel, une interface vivante qui valorise le paysage et prolonge l'usage social de cet espace vert. Par ce passage à une mixité urbaine assumée, je souhaite offrir les lieux de rencontre informels qui manquaient historiquement à ces micros-quartiers, tout en insufflant une nouvelle dynamique économique locale. En intégrant ces fonctions au plus près du quotidien, je propose de redonner une échelle humaine aux grands ensembles, transformant des zones d'ortoirs isolées en un organisme urbain dynamique, autonome et durablement connecté à son environnement.

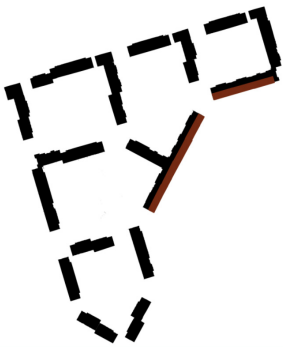
Installées dans les rez-de-chaussée, ces nouveaux espaces jouent un rôle économique important. En effet, depuis l'indépendance, les habitants ont pu racheter les appartements et donc les immeubles leur appartiennent. En mettant en location ces espaces, les habitants pourraient récolter des fonds supplémentaires en vue d'une rénovation complète de l'immeuble.

54. Concept théorisé par le chercheur Carlos Moreno, la «ville du quart d'heure» désigne un modèle d'urbanisme où chaque habitant peut accéder à ses besoins essentiels (travailler, se loger, se nourrir, se soigner, s'éduquer, s'épanouir) en moins de quinze minutes de trajet à pied ou à vélo depuis son domicile.



**Fig 104.** L'implantation des nouvelles zones d'activité le long des axes de circulation au niveau des pignons et le long de la promenade plantée en lien avec le parc Sajūdžio.





Le long de la promenade plantée, s'installent des bureaux, espaces de coworking, espaces de commerce, un café et une bibliothèque. Ces fonctions se retrouvent au RDC des immeubles, qui sont agrandis par une extension de 3m en suivant la trame de la structure existante. Dans les immeubles actuels, le RDC présente une différence de sol de 1.40m avec le sol extérieur. Ici, le plancher des commerces vient de s'aligner avec le sol extérieur, offrant ainsi une hauteur sous plafond de 3.5m. Il y a donc au sein de l'immeuble, des niveaux de sol différents, s'adaptant aux nouveaux usages.

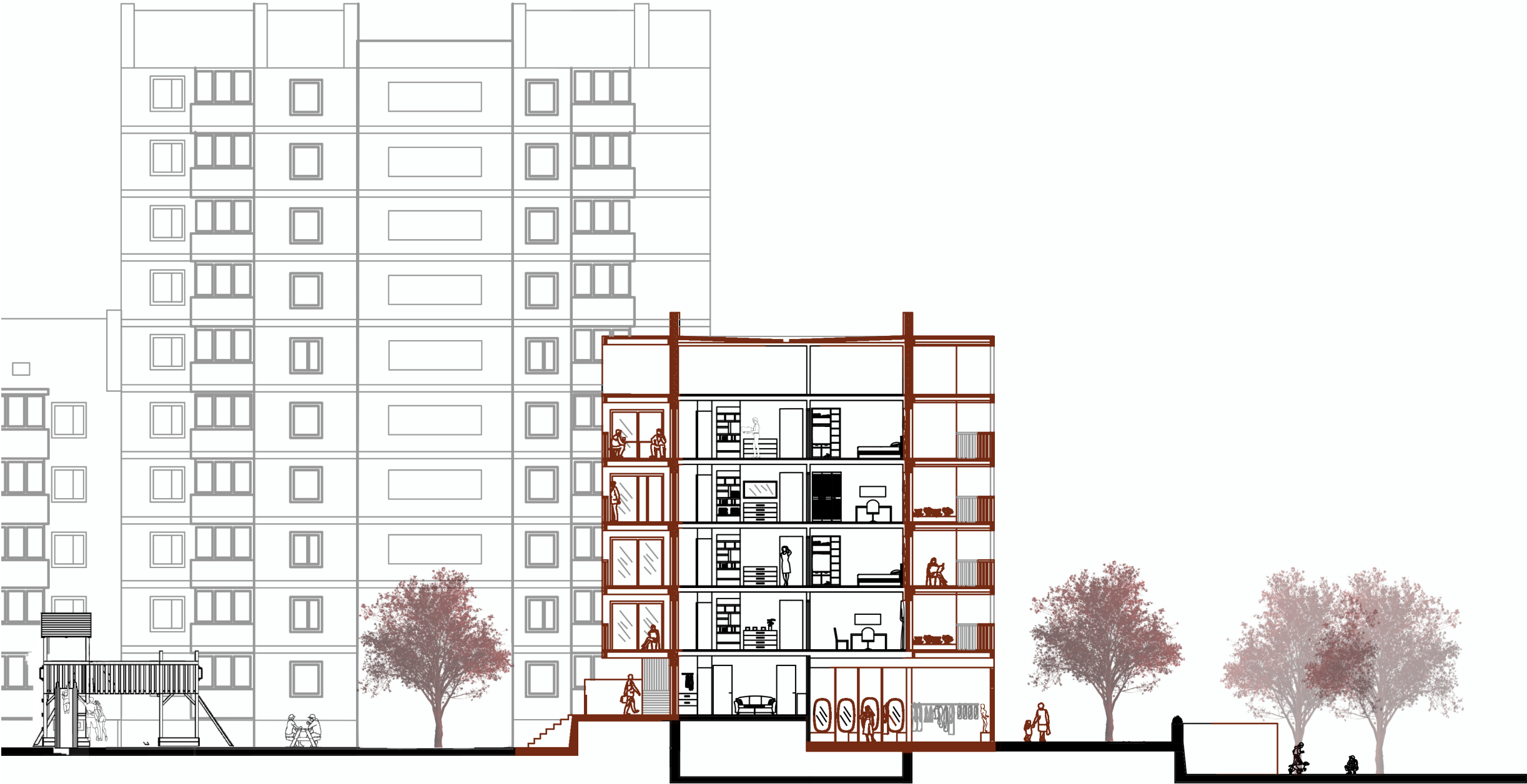
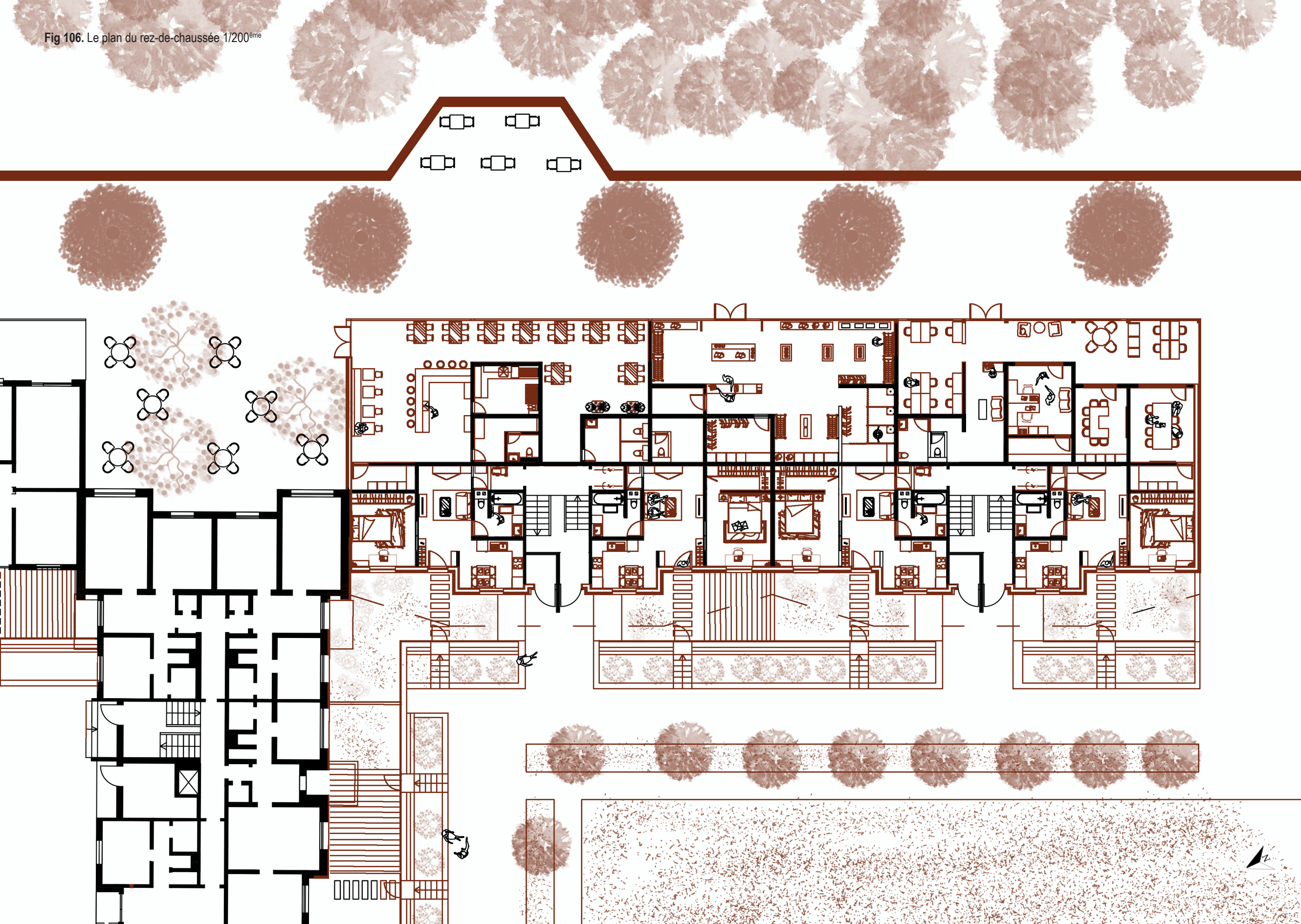


Fig 105. Les différences de niveau de sol pour la séparation entre le public (à droite) et le privé (à gauche). 1/200<sup>ème</sup>



Fig 106. Le plan du rez-de-chaussée 1/200<sup>ème</sup>





Pendant les recherches, j'ai aussi imaginé des possibilités avec une extension au niveau des pignons, le long des axes de circulation de la rue Varpu. Un volume supplémentaire pourrait accueillir des locaux de commerce locaux au rez-de-chaussée et aux étages, des espaces communs pour les habitants (cuisine partagée, salon partagé, salle de réunion, salle de jeux). Cette extension nécessitera de revoir les zones de circulation au niveau des étages de l'immeuble, afin de permettre l'accès par l'intérieur aux espaces partagés. Une des possibilités explorées était de rendre les appartements traversants en remettant les escaliers et zones de circulation en extérieur. C'est une stratégie qui permettra de garder le nombre d'appartements initial tout en les agrandissant. Pour se faire, plusieurs tests d'extension ont été réalisés en prenant en compte la structure existante et sa capacité portante <sup>55</sup>.

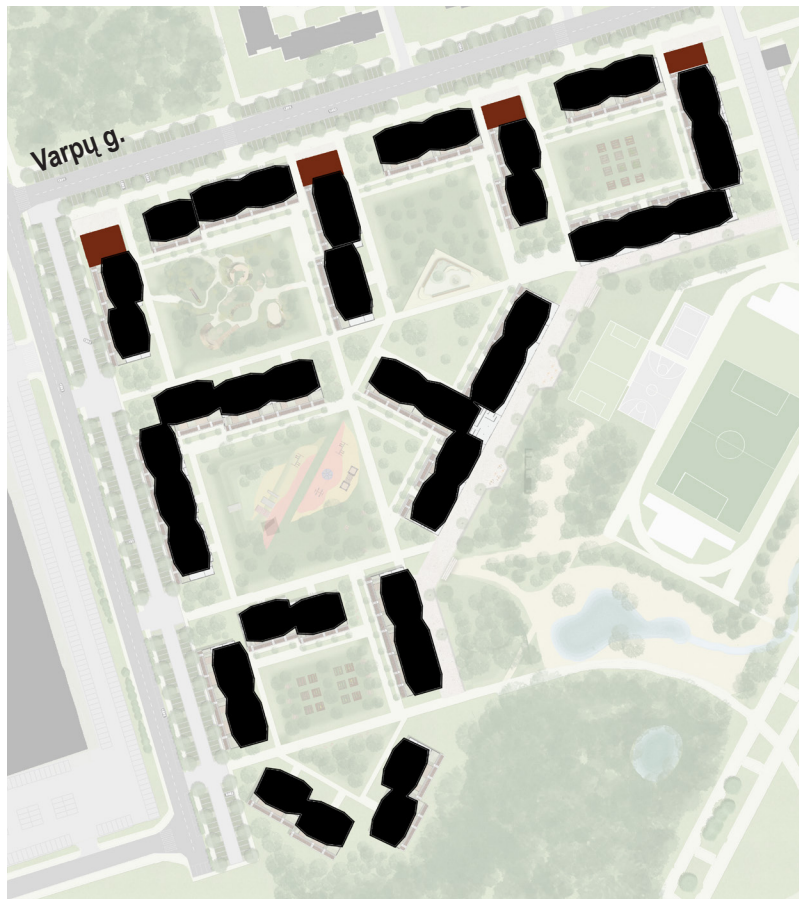


Fig 107. L'implantation des locaux de commerce le long de l'avenue Varpai au niveau des pignons

55. Les tests en maquettes sont ajoutés dans les annexes.

**ÉLEVATION**  
Un volume continu, construit sur un ou deux étages.

**ÉLEVATION**  
Un volume construit sur un ou deux étages, avec des terrasses privatives.

**ÉLEVATION**  
Un volume construit sur tout le périmètre du bâtiment.

**VOLUME**  
Les appartements sont agrandis dans une ou plusieurs directions.

**VOLUME**  
Le bâtiment est agrandi par une extension latérale.

**ESCALIER**  
Les entrées du bâtiment sont agrandies.

**Volume**  
Appartements agrandis

**Cage d'escalier**  
Cages d'escalier élargies, un ascenseur est installé

**Volume**  
Des extensions/surélévations de tailles et de hauteurs différentes sont construites

- Agrandir le volume du bâtiment. De cette manière, les résidents de l'immeuble ont la possibilité d'agrandir leurs appartements et de créer une typologie d'appartements plus diversifiée;  
- Installer des loggias, des terrasses et un dernier étage;  
- Agrandir les cages d'escalier en installant des ascenseurs et des couloirs plus spacieux pour ranger vélos et poussettes;  
- Choisir une solution de couleur architecturale uniforme pour les nouveaux éléments volumétriques;

- Exploiter le toit du bâtiment;  
- Aménager des locaux commerciaux au rez-de-chaussée côté rue, et des terrasses pour les résidents côté cour;  
- Couvrir les entrées de la cage d'escalier avec un auvent, utiliser des matériaux antidérapants et durables pour les escaliers;  
- Agrandir les fenêtres;  
- Agrandir les fenêtres;  
- Lors du remplacement des fenêtres ou des balcons, choisir un design de façade uniforme.

- Des proportions, des matériaux ou des couleurs différents pour les nouveaux volumes ou éléments sur la façade;  
- Des surélévations sur tout le périmètre du bâtiment;

Fig 108. Les possibilités d'intervention sur l'immeuble par ajout. Dessins inspirés par le travail de l'agence PUPA.





Fig 109. Le plan du rez-de-chaussée concernant l'extension des pignons pour les commerces, 1/200<sup>ème</sup>



**PARTIE IV**  
**Stratégie du bâti :  
extension**

**1. Levier 3 : Ajouter des espaces communs**



Au-delà du réaménagement paysager et de la restructuration du stationnement, je considère que la réhabilitation de Varpai doit aussi passer par une transformation des usages au sein même des bâtiments. Pour cela, j'introduis dans mon projet des espaces communs partagés : salles de réunion, cuisines et salons collectifs, salles de jeux, mais aussi des espaces de coworking. L'objectif étant d'offrir aux habitants des lieux de vie complémentaires à leur appartement, où il devient naturel de se retrouver, de travailler ou de se détendre.

J'insiste particulièrement sur l'importance de ces salles de réunion. Dans ma vision du quartier, ces lieux ne sont pas seulement des commodités, ce sont le moteur de la gestion habitante. C'est là que les résidents, avec leur délégué, peuvent décider ensemble du fonctionnement de leur logement, voter les futurs travaux ou organiser l'entretien des espaces communs. Aujourd'hui, ces échanges ont lieu de manière informelle, au pied des immeubles. Cela limite drastiquement la participation car dès que la météo est capricieuse, ce qui est souvent le cas dans cette ville du Nord proche de la mer, ces rassemblements deviennent impossibles, ce qui exclut naturellement les habitants les plus fragiles et réduit la représentativité des décisions. En proposant des lieux de réunion dédiés, on invite les habitants à s'impliquer pleinement dans la vie et l'évolution de son propre lieu de vie.

Ces espaces sont, à mon sens, essentiels pour recréer du lien. Actuellement, en Lituanie, cette pratique est encore rare. Comme me l'a confié l'urbaniste Justina Muliolyte, de l'agence PUPA, lors de notre entretien<sup>56</sup>, cette réticence est sans doute le vestige d'un traumatisme lié à la période soviétique, où tout ce qui était « commun » était perçu comme une contrainte ou une dépossession. Pourtant, avec l'émergence des nouvelles générations et l'influence des modèles urbains d'Europe de l'Ouest, il devient évident de réinventer ces espaces de partage.

Ce besoin est d'autant plus crucial pour les personnes âgées du quartier qui sont majoritaires. Aujourd'hui, il n'est pas rare de les voir descendre s'asseoir sur un banc au pied des immeubles, guettant un échange ou une présence. Ce simple banc est souvent leur unique interface sociale. En créant des lieux de rencontre intérieurs, accessibles et confortables, je veux leur offrir une alternative bien plus chaleureuse. Ces espaces partagés ne sont pas de simples pièces en plus : ce sont des outils concrets pour lutter contre l'isolement social, favoriser la solidarité intergénérationnelle et transformer le sentiment de solitude en une dynamique de quartier soudée et vivante.

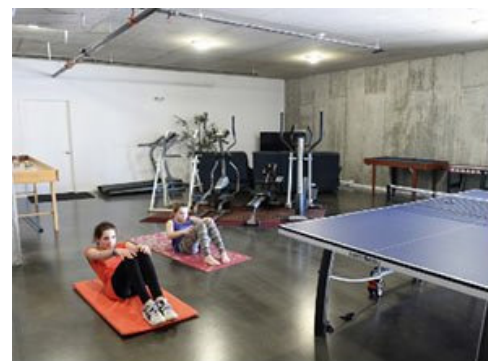
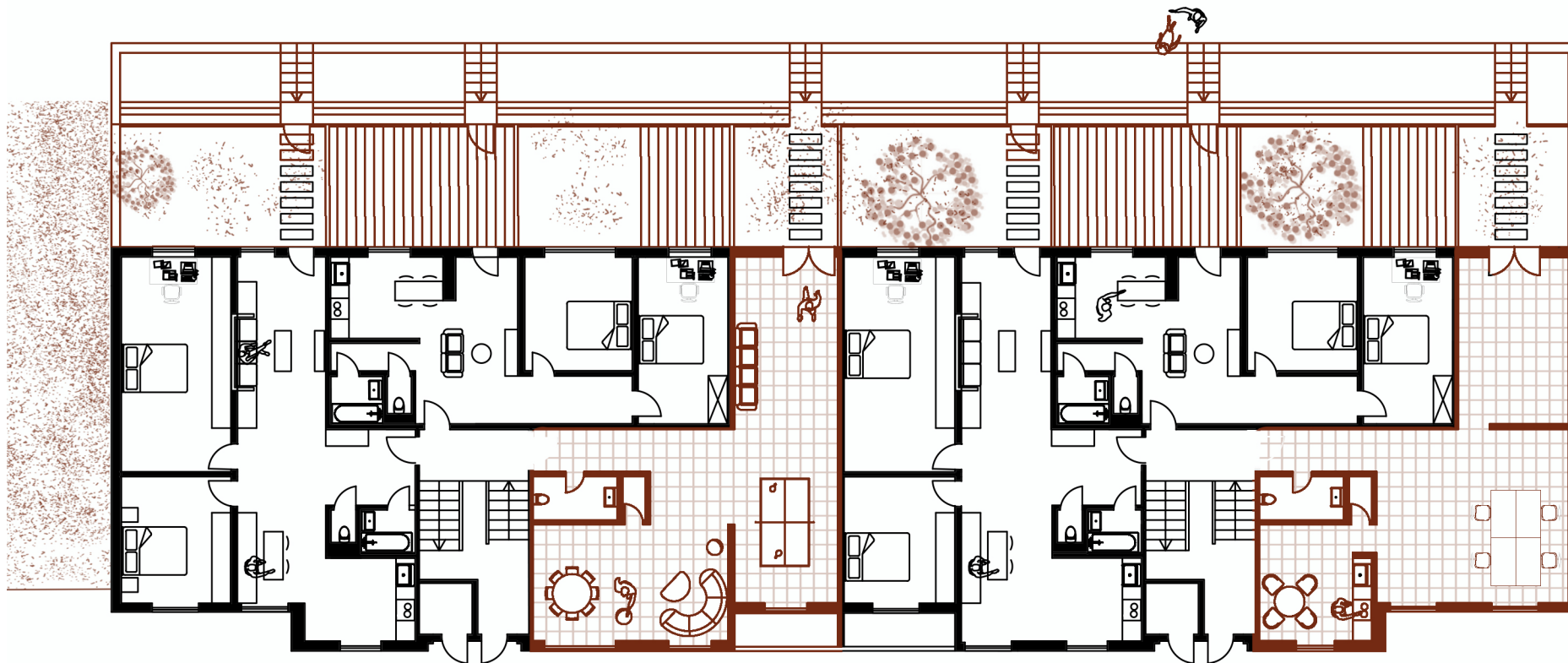
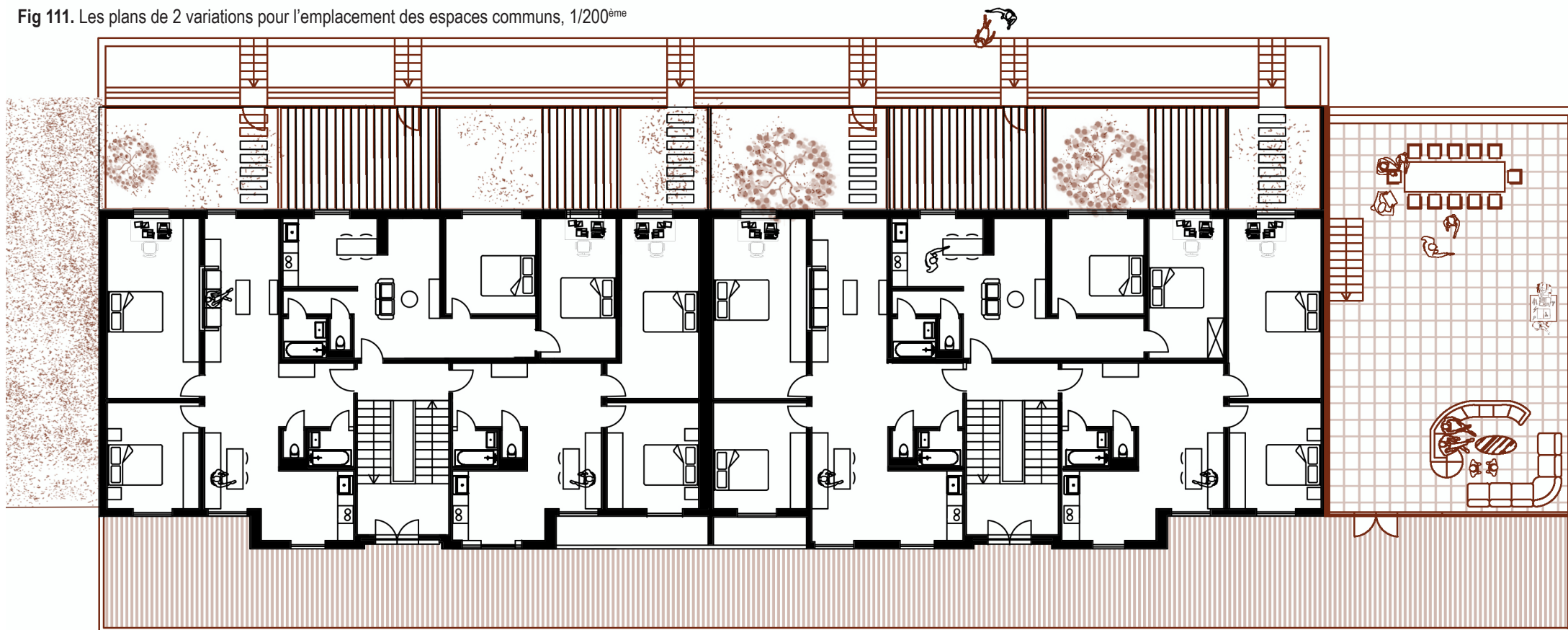


Fig 110. L'habitat participatif dans les espaces communs partagés

56. L'entretien du 30.04.2026 est à retrouver dans les annexes.



Fig 111. Les plans de 2 variations pour l'emplacement des espaces communs, 1/200<sup>ème</sup>



Ces espaces communs se retrouvent également au niveau des rez-de-chaussée en lien avec la cage d'escalier, qui aujourd'hui, fait office d'espace de rencontre. Ils sont accessibles par l'extérieur, possèdent un jardin privé, et permettent diverses activités. Les espaces sont modulables, ce qui laisse une certaine liberté aux habitants de s'approprier les lieux et les habiter à leurs besoins.





## **2. Levier 4 : Repenser les pratiques domestiques**



Au-delà de la restructuration du quartier et de la création d'espaces partagés, mon projet s'attaque à un aspect souvent négligé : l'intérieur même des logements. Aujourd'hui, les réhabilitations à Klaipėda se limitent trop souvent à une «cosmétique» des façades — une isolation thermique sans changement de fond. On modernise les façades pour des questions thermiques, on pensant d'améliorer la qualité de vie des habitants, mais on ne se préoccupe pas de leur manière de vivre dans ces logements. Pour moi, il est indispensable d'aller plus loin et de repenser nos pratiques domestiques.

La difficulté majeure réside dans la structure porteuse très rigide de ces immeubles, où presque chaque mur est porteur, imposant un cloisonnement excessif. Ces appartements sont souvent des ensembles de petites pièces dont la fonction est floue, les transformant fréquemment en espaces de stockage passifs ou en chambres d'amis inutilisées. Pour libérer ces volumes sans fragiliser le bâti, j'ai fait le choix de travailler par l'extension extérieure via une structure de bois secondaire.

Concrètement, j'ajoute une extension de 3m sur la façade nord et de 2.5m au niveau de la façade sud. Cette dimension est directement liée au confort d'une cuisine et de la pièce de vie. Ce geste simple transforme les pratiques domestiques puisqu'on passe pour d'une cuisine de 8.9 m<sup>2</sup> à 17 m<sup>2</sup>, avec en plus, une salle à manger.



Fig 112. La façade nord avant et après avec la photo de la maquette au 1/50<sup>ème</sup>

Mon approche d'extension diffère toutefois selon l'orientation de l'immeuble pour optimiser le confort thermique :

Sur la façade nord, l'extension de 3m est conçue comme un capteur de lumière où je cherche à maximiser l'apport de lumière naturelle pour compenser l'exposition plus sombre. Les balcons créés se retrouvent seulement au niveau des chambres. Les cuisines et salles à manger sont avancées afin d'aller chercher le plus de lumière.

A l'inverse, sur la façade sud, l'extension intègre des dispositifs d'ombrage et des balcons sur toute la longueur de la façade. Les façades se retrouvent donc en retrait. Ces éléments sont essentiels pour protéger les pièces de la surchauffe estivale tout en offrant un espace extérieur privé et agréable aux habitants.

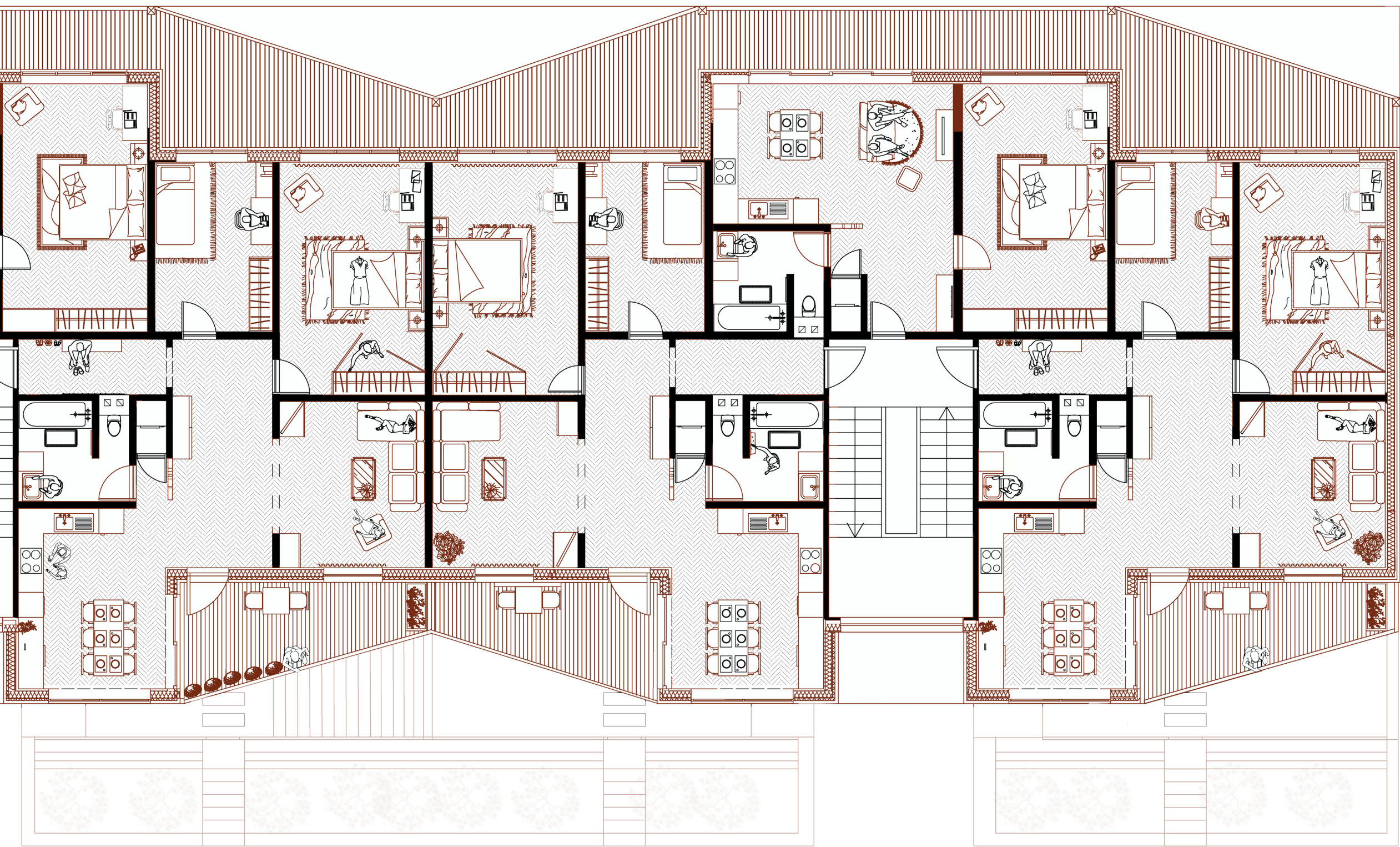
En intervenant ainsi par l'extérieur, j'ajoute évidemment des mètres carrés mais je redonne aux habitants la possibilité d'adapter leur logement à leurs besoins réels. C'est une manière de rendre l'appartement enfin fonctionnel, lumineux et ouvert sur le reste du quartier, brisant le sentiment d'enfermement hérité de la conception d'origine.



Fig 113. La façade sud avant et après avec la photo de la maquette au 1/50<sup>ème</sup>



Fig 114. Plan des appartements R+1, 1/100ème





Une autre transformation majeure de mon projet concerne les appartements du rez-de-chaussée. Actuellement, ces logements souffrent d'un rapport ambigu à l'espace extérieur car les limites sont floues. Officiellement, ces pieds d'immeubles sont des espaces publics gérés par la ville, mais dans la réalité, l'entretien est partagé de manière informelle et anarchique entre la municipalité et les habitants eux-mêmes.

Pour clarifier cette situation, j'ai choisi d'aménager des jardins privés pour chaque appartement du rez-de-chaussée. Ces jardins sont situés en continuité directe du niveau intérieur de l'appartement, qui se trouve à 1,40 mètre au-dessus du sol naturel. Ce dispositif de surélévation est la clé de ma stratégie qui me permet d'établir une frontière physique nette et lisible. Par cette simple différence de niveau, le code est clair pour tous : tout ce qui est situé à 1,40 mètre de hauteur est privé, tandis que le reste du sol reste public.

Ces jardins, d'une surface généreuse d'environ 28 m<sup>2</sup>, changent le statut de ces appartements. Grâce à ce recul et à une séparation végétale composée d'une ligne d'arbres, les habitants gagnent en intimité puisqu'ils peuvent voir sans être vus, tout en bénéficiant d'une vue d'ensemble privilégiée sur la cour intérieure requalifiée.

L'accès à ces jardins privés se fait par une allée dédiée, également séparée par la strate arborée, renforçant cette transition douce entre le domaine public de la cour et l'intimité du logement. En matérialisant ainsi la limite, je règle l'incertitude sur l'entretien et l'usage de ces espaces : je transforme un «no man's land» délaissé en un véritable seuil qualitatif, sécurisé et appropriable, qui valorise autant le logement que l'espace commun.



Fig 115. Photos de la maquette 1/50ème, l'ajout des jardins privés en surélévation pour les appartements du RDC



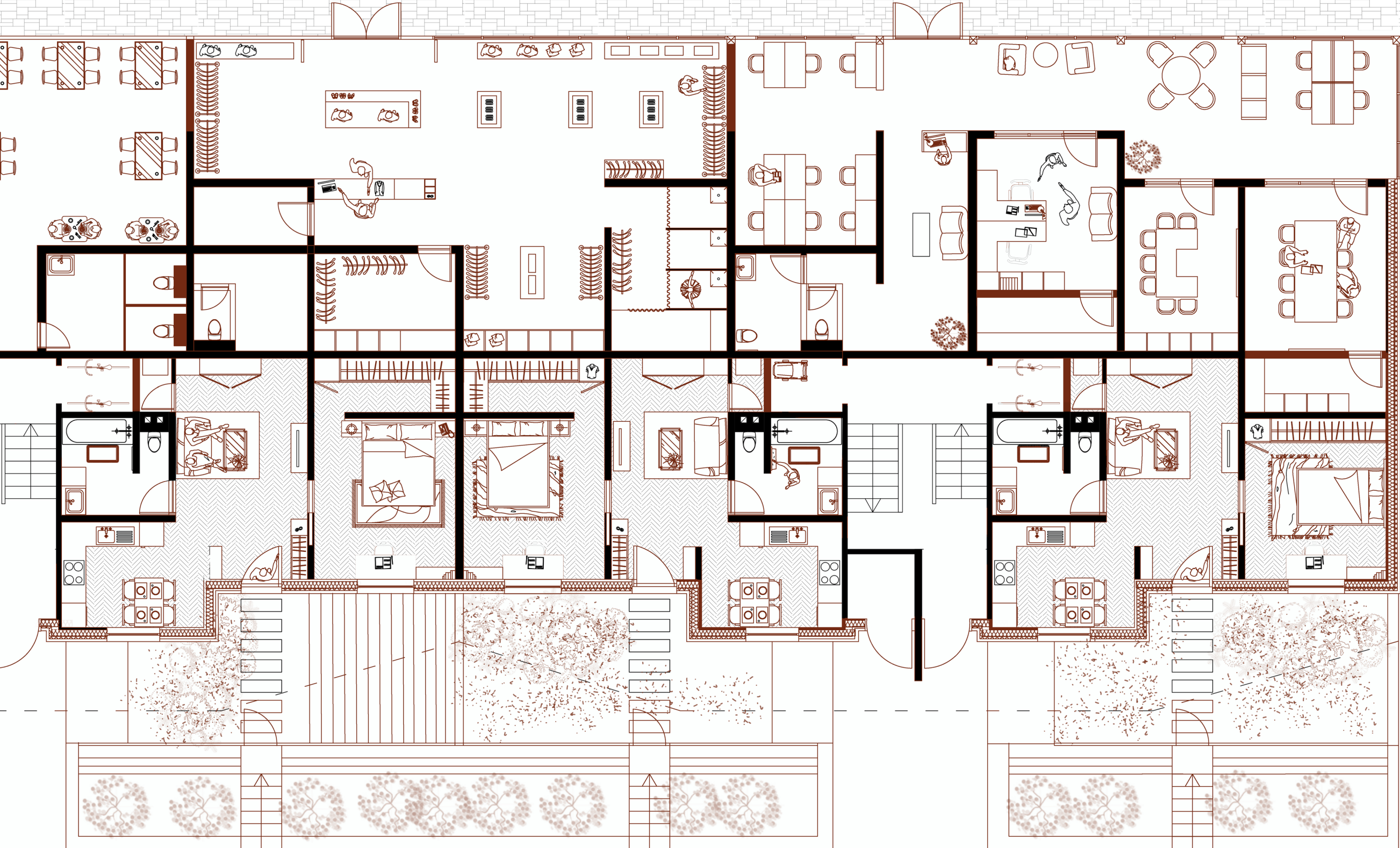


Fig 105. Plan du rez-de-chaussée, 1/100ème





Fig 117. La relation entre ce qui est privé (en hauteur) et public, 1/100ème









### **3. Stratégie de rénovation**



Pour transformer l'enveloppe thermique de ces immeubles, je propose une stratégie de rénovation qui consiste au remplacement des anciens panneaux de béton préfabriqués par de nouveaux panneaux en bois, conçus selon une logique de préfabrication industrielle. Cette méthode ne consiste pas simplement à isoler par l'extérieur, mais à redonner une nouvelle performance à la structure même du bâtiment.

La composition de ces panneaux est pensée pour répondre aux enjeux de confort thermique et écologique actuels. Chaque panneau est structuré par une ossature bois robuste, complétée par une isolation biosourcée performante composée de laine de bois et de fibre de bois. Cette association garantit non seulement une excellente régulation thermique, mais aussi un confort hygrométrique sain pour les habitants.

Le bardage extérieur, quant à lui, est choisi dans une teinte verte, faisant écho à l'architecture traditionnelle lituanienne. Ce choix esthétique est pour moi essentiel puisqu'il ne s'agit pas seulement d'habiller un bâtiment, mais de renforcer l'identité locale en réinventant des codes ancestraux. En puisant mon inspiration dans les méthodes et l'architecture traditionnelles de la région, je propose une conception qui est profondément locale, ancrée dans son paysage et son histoire.

L'innovation majeure de cette stratégie réside dans son mode d'assemblage. Comme je le souligne en m'appuyant sur les recherches de Martynas Marozas dans son ouvrage *Sovietmečiu statytų daugiabučių kompleksinės transformacijos (Transformations complexes des immeubles collectifs construits à l'époque soviétique)*<sup>57</sup>, ces façades sont conçues pour être assemblées à la manière d'un puzzle. Cette modularité est un atout logistique décisif car les panneaux peuvent être remplacés un par un, avec une précision et une rapidité déconcertantes.

Concrètement, cette méthode minimise l'impact sur la vie des résidents. Là où une rénovation classique impose des mois de chantier bruyants et invasifs, le remplacement par panneaux bois permet une intervention éclair : il ne suffit que d'une seule journée d'absence pour que l'habitant puisse bénéficier d'une façade entièrement neuve, isolée et performante. Cette approche fait de la réhabilitation un processus « chirurgical » et respectueux des habitants, permettant de transformer le quartier par étapes sans jamais le paralyser.



57. Marozas, M. (2020). *Sovietmečiu statytų daugiabučių kompleksinės transformacijos* [Transformations complexes des immeubles collectifs construits à l'époque soviétique]. Vilnius: VGTU leidykla „Technika”.  
« Cependant, selon les spécialistes, il est possible de remplacer la façade de tels bâtiments par parties. Après avoir effectué les études structurelles nécessaires et mis en œuvre des mesures de compensation temporaires, l'ancienne façade peut être démantelée par sections, rangée par rangée. Une fois une rangée d'anciens panneaux retirée, les nouveaux sont installés à leur place, tout en procédant simultanément au démontage de la rangée suivante d'anciens panneaux. Avec les technologies disponibles aujourd'hui, il serait possible d'installer une section (cage d'escalier) d'un immeuble collectif en une seule journée. » (p226).



Fig 119. Photos de l'architecture traditionnelle lituanienne, 2025.



Fig 120. Photo de la maquette au 1/50<sup>ème</sup> avec les façades traditionnelles.



Pour matérialiser ces extensions, j'ai fait le choix du bois comme matériau constructif principal. Ce choix s'impose pour moi comme une évidence, en accord avec le territoire lituanien qui est constitué à près de 35.1% de forêts<sup>58</sup>. Le bois est donc une ressource locale, abondante et accessible. Utiliser ce matériau, c'est valoriser une filière régionale tout en ancrant mon projet dans une logique de circuit court, ce qui limite considérablement l'empreinte carbone liée au transport des matériaux.

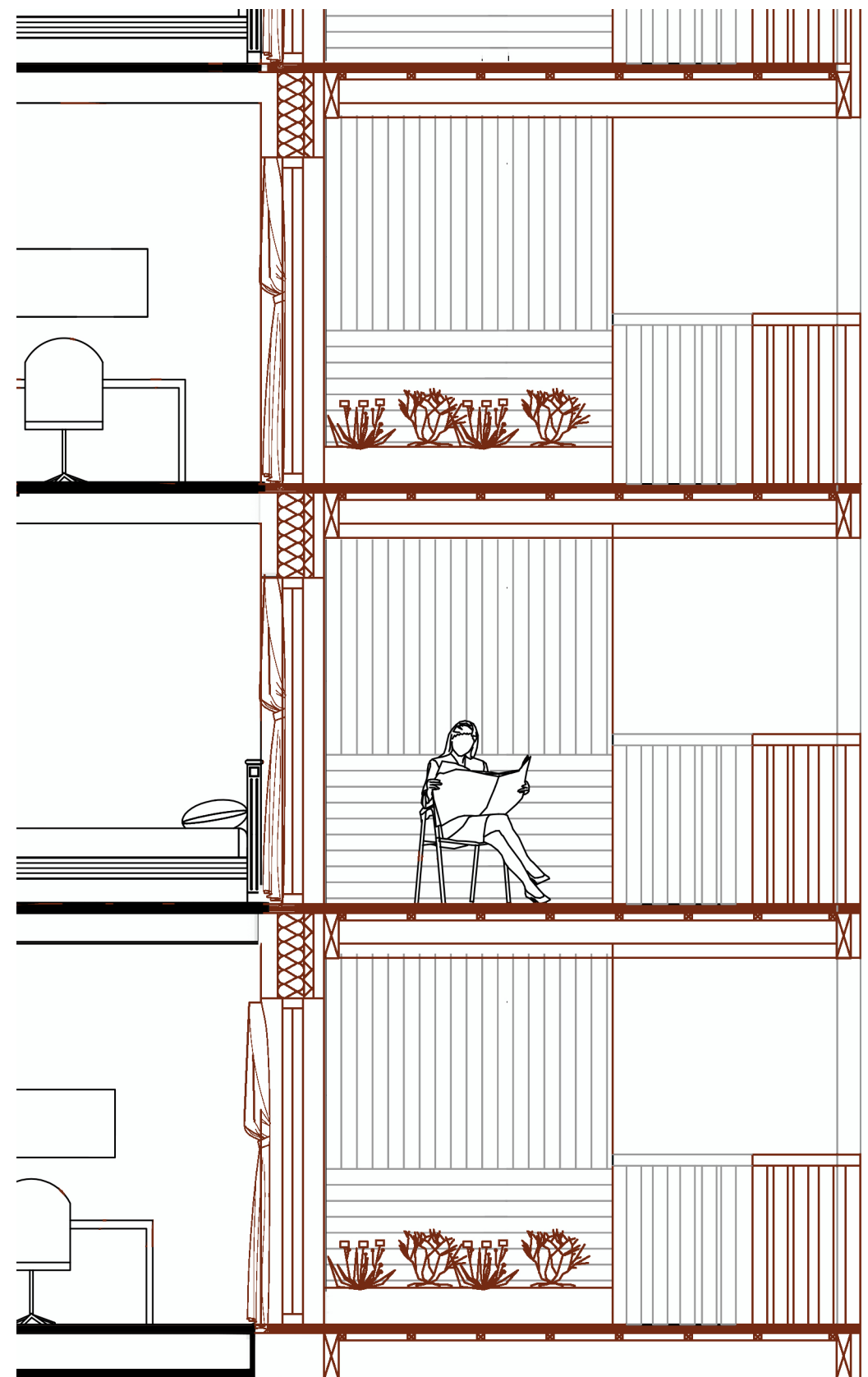
Au-delà de cette dimension locale, le recours au bois est un levier fondamental pour la durabilité globale de la réhabilitation. Contrairement aux méthodes de rénovation lourdes et énergivores, cette structure secondaire boisée est légère, réversible et performante sur le plan thermique. Elle vient se greffer délicatement sur la façade existante, soutenue par un système de colonnes qui respecte la trame et le rythme du bâti soviétique. En épousant cette structure originale tout en y apportant une «peau» plus performante, j'améliore l'inertie et le confort thermique des logements de manière durable, sans effacer l'histoire du quartier.

Ce dialogue entre le béton du passé et le bois de demain permet de transformer l'image globale de Varpai. Le bois apporte une vibration organique et chaleureuse qui vient «casser» la rigidité minérale des façades, tout en transformant le bâtiment en un édifice plus sobre et respectueux de son environnement.



58. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. (2024). Tarptautinę miškų dieną – naujausia informacija apie Lietuvos miškus [À l'occasion de la Journée internationale des forêts – dernières informations sur les forêts lituaniennes]. Vilnius: Aplinkos ministerija. Consulté le 25.04.2026, à l'adresse <https://am.lrv.lt/lt/naujienos/tarptautine-misku-diena-naujausia-informacija-apie-lietuvos-miskus/>

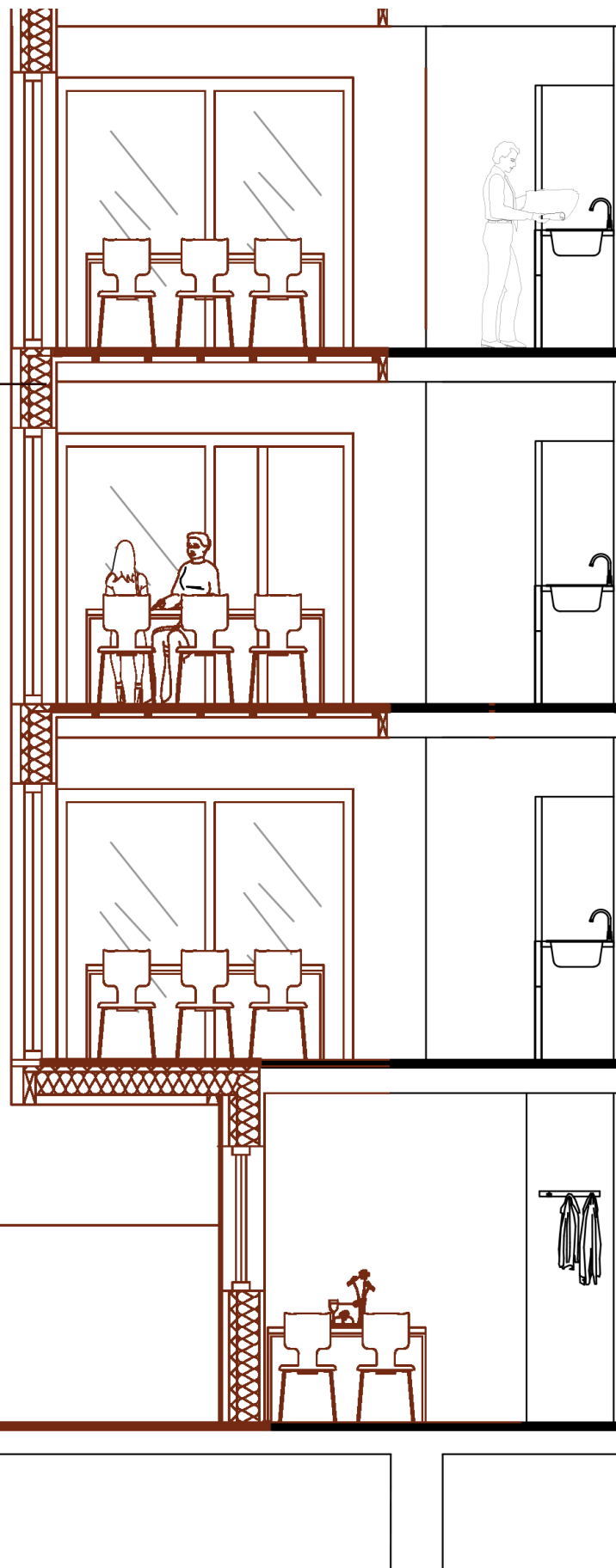
Fig 121. Détail de la façade au 1/20ème





**Fig 122.** Détails et la composition de la façade au 1/50ème

- Bardage bois vertical 20mm
- Tasseaux horizontaux 25mm
- Tasseaux verticaux 25mm
- Pare-pluie 1mm
- Isolant rigide en fibre de bois 60mm
- Voile OSB 15mm
- Isolant souple en laine de bois entre les montants 160mm
- Pare-vapeur 1mm
- Vide technique 4cm
- Finitions 12mm





## Conclusion



Ce travail de fin d'études s'est attaché à répondre à une question centrale : **comment régénérer le modèle des micro-quartiers modernistes pour améliorer leur habitabilité, de l'espace public à la sphère domestique ?** À travers l'étude du quartier Varpai à Klaipėda, en Lituanie, j'ai cherché à comprendre comment un héritage urbain conçu pour une société industrielle et collectiviste pouvait être repensé pour répondre aux aspirations contemporaines, tout en préservant son identité et en renforçant le lien social.

### Limites de la recherche

Bien que cette réflexion s'appuie sur une analyse historique et architecturale approfondie, elle comporte certaines limites :

- Le travail se base sur des entretiens avec une quarantaine d'habitants. Si ces échanges ont permis d'ancrer le projet dans le réel, cet échantillon restreint limite la portée des résultats. Une enquête auprès d'un public plus large et plus varié aurait permis de mieux cerner l'ensemble des besoins.
- L'étude se concentre sur le cas spécifique du quartier de Varpai. Ses caractéristiques uniques ne permettent pas d'appliquer directement les mêmes solutions à tous les micro-quartiers, même à l'échelle de la Lituanie. Chaque lieu demande une analyse sur mesure.
- Ce travail n'aborde que partiellement des enjeux complexes comme la viabilité économique des projets, la gestion des copropriétés ou le rôle des politiques publiques locales. Ces dimensions, pourtant essentielles, mériteraient des recherches complémentaires pour une vision plus complète.

### Les quatre leviers de la régénération : apports et résultats

Face aux défis identifiés- la fragmentation des espaces, l'obsolescence des logements, l'isolement social et la domination de la voiture , ce mémoire propose une stratégie articulée autour de quatre leviers complémentaires, conçus comme des outils pour repenser l'habitabilité des micro-quartiers.

#### 1. La requalification des sols et l'aménagement du stationnement

Le premier levier consiste à libérer les cœurs d'îlots de l'emprise automobile en repensant radicalement la place du stationnement. À Varpai, comme dans de nombreux micro-quartiers, les voitures ont envahi les espaces initialement conçus pour la vie collective, transformant les cours en parkings informels et les espaces verts en zones résiduelles. Ma proposition repose sur un principe simple qui consiste à déplacer le stationnement en périphérie des îlots, le long des axes routiers, et le végétaliser pour en atténuer l'impact visuel et environnemental. Cette réorganisation permet de restituer les cours aux piétons, d'y introduire des usages variés (aires de jeux, jardins partagés, espaces de détente) et de recréer une continuité paysagère qui renforce le sentiment d'appartenance au quartier. En réduisant la dépendance à la voiture, cette approche contribue également à limiter les nuisances sonores et la pollution, tout en favorisant les mobilités douces.

#### 2. La création d'une mixité fonctionnelle

Ce levier vise à mettre fin à la spécialisation uniquement résidentielle des quartiers issus de l'époque soviétique en y intégrant des activités économiques et sociales. En installant des commerces, des bureaux, des cafés ou des espaces de travail partagés au rez-de-chaussée des immeubles — particulièrement le long des axes principaux et du parc Sajūdžio — le projet cherche à créer des centres de vie dynamiques qui limitent le besoin de se rendre systématiquement au centre-ville. Cette mixité poursuit deux buts : attirer de nouveaux publics, comme des travailleurs ou des visiteurs, et accroître l'autonomie des résidents en leur proposant des services de proximité. Enfin, cela permet de mieux valoriser les rez-de-chaussée tout en offrant aux copropriétés une source de revenus via la location de ces surfaces.

#### 3. L'ajout d'espaces communs

Le troisième levier répond à une contradiction majeure car bien que pensés pour le collectif, les micro-quartiers manquent cruellement d'espaces de rencontre adaptés, les cages d'escalier ne suffisant pas, surtout dans un climat nordique peu propice aux activités extérieures. La proposition consiste à intégrer des lieux partagés au cœur même des immeubles, tels que des salles de réunion, des cuisines communes, des salons ou des espaces de jeux. Accessibles à tous, ces lieux servent de supports à une gestion participative, permettant aux habitants de se réunir pour échanger, organiser des événements ou gérer les travaux de leur bâtiment. Ils jouent également un rôle crucial pour rompre l'isolement, notamment auprès des personnes âgées, qui forment une large part de la population de ces quartiers. En réintroduisant cette dimension collective dans le bâti, cette approche tente de réconcilier les résidents avec l'idée de « commun », autrefois liée à des souvenirs soviétiques négatifs, pour en faire aujourd'hui un levier de solidarité et d'entraide.

#### 4. Le repenser des pratiques domestiques

Le quatrième levier porte sur la transformation des logements eux-mêmes, trop souvent négligée dans les projets de rénovation. Les appartements des micro-quartiers, conçus selon des normes minimalistes et rigides, ne répondent plus aux modes de vie contemporains. Leur structure porteuse, entièrement composée de murs en béton, limite les possibilités de réaménagement intérieur. Plutôt que de démolir ou de réduire le nombre de logements, ma proposition mise sur l'extension des appartements par l'extérieur, grâce à une structure secondaire en bois. Cette extension, d'une profondeur de 2,5 mètres, permet d'agrandir les pièces de vie, d'introduire des jardins d'hiver ou des balcons, et d'améliorer significativement le confort thermique et lumineux. Pour les rez-de-chaussée, l'ajout de jardins privés clarifie les limites entre espace public et privé, tout en offrant une transition douce entre l'intérieur et l'extérieur. En repensant ainsi les pratiques domestiques, ce levier vise à redonner aux habitants la maîtrise de leur espace de vie, tout en préservant la densité initiale du quartier.



## Retours réflexifs en et sur l'architecture

Ce travail m'a permis de questionner le rôle de l'architecte dans la transformation des quartiers existants. Contrairement à la logique de la table rase, souvent privilégiée dans les projets urbains, la régénération des micro-quartiers exige une approche à la fois respectueuse du passé et tournée vers l'avenir. Elle demande de composer avec les contraintes (structurelles, économiques, sociales) plutôt que de les ignorer, et de valoriser les ressources existantes (espaces verts, trame urbaine, mémoire des habitants) plutôt que de les effacer. Selon moi, il faut agir sur des situations où les problèmes sont déjà connus, plutôt que de se lancer dans un projet, dont les problèmes vont survenir au fil des années.

Ce projet m'a permis de mieux comprendre la complexité des dynamiques de copropriété et la nécessité d'impliquer activement les habitants dans le processus de transformation. En effet, une rénovation réussie ne se mesure pas seulement à ses performances techniques ou esthétiques, mais surtout à sa capacité à créer du lien social et à renforcer le sentiment d'appartenance des résidents. Les nouveaux espaces communs, tels que les jardins partagés ou les salles de réunion, ne sont pas de simples aménagements, mais de véritables outils de démocratie locale permettant aux habitants de redevenir acteurs de leur cadre de vie.

Sur le plan environnemental, ce travail défend une approche frugale et durable en privilégiant la transformation et la réutilisation des structures existantes plutôt que leur démolition. En s'appuyant sur des matériaux locaux et biosourcés comme le bois, chaque intervention est pensée pour minimiser l'empreinte carbone tout en maximisant l'impact social et spatial. Concernant l'aspect urbain, cette réflexion souligne que les anciens quartiers-dortoirs peuvent redevenir attractifs s'ils intègrent une mixité fonctionnelle, des espaces publics de qualité et une mobilité repensée. Ainsi, la régénération ne doit pas être vue comme un simple « lifting » thermique, mais comme une occasion de favoriser des modèles urbains plus inclusifs, résilients et humains.

## Pistes d'amélioration et voies futures de recherche

Cependant, plusieurs pistes mériteraient d'être approfondies pour enrichir cette stratégie, notamment concernant les modèles économiques permettant de financer de telles transformations. Il est en effet essentiel de concevoir des montages financiers innovants pour rendre ces projets réalistes, en particulier pour les copropriétés composées de résidents aux revenus modestes. Enfin, la question de la gouvernance demeure centrale pour assurer la pérennité des espaces communs, ce qui invite à explorer des modèles comme les coopératives d'habitants ou les syndicats de quartier qui ont déjà fait leurs preuves ailleurs.

Une des limites majeures de ce travail réside dans l'absence d'analyse détaillée des modèles économiques permettant de financer ces transformations. Comment convaincre les copropriétés, souvent composées de résidents aux revenus modestes, d'investir dans des travaux coûteux ? Une étude approfondie des montages financiers innovants serait nécessaire pour rendre ces propositions réalistes. Par ailleurs, la question de la gouvernance est centrale. Comment organiser la gestion des espaces communs ? Quels outils juridiques permettraient de garantir leur pérennité ? Une piste intéressante serait d'explorer des modèles de coopératives d'habitants ou de syndicats de quartier, qui ont fait leurs preuves dans d'autres contextes.

Bien que ce mémoire intègre les retours des habitants, la démarche participative pourrait être approfondie et systématisée. Des ateliers de design collaboratif, où les résidents seraient associés à la conception des espaces communs ou des extensions, permettraient de mieux répondre à leurs attentes tout en renforçant leur adhésion au projet.

Une analyse plus poussée des performances environnementales des propositions serait utile. Par exemple, une étude comparative des différents matériaux d'isolation (laine de bois, fibre de bois, ouate de cellulose) permettrait d'identifier les solutions les plus adaptées au climat lituanien. De même, une modélisation thermique des extensions proposées pourrait valider leur impact sur la consommation énergétique des logements.

Il serait pertinent d'intégrer des réflexions sur la résilience des quartiers. Comment adapter les espaces publics pour faire face aux canicules ou aux inondations ? Comment favoriser la biodiversité dans les cours intérieures ? Ces questions ouvrent des pistes pour des recherches futures, notamment sur l'intégration de solutions fondées sur la nature.

## Vers une ville plus humaine ?

Au-delà de la régénération des micro-quartiers, ce travail invite à une réflexion plus large sur le modèle de ville que nous souhaitons construire. Les micro-quartiers soviétiques, avec leurs qualités (densité, espaces verts, mixité sociale initiale) et leurs défauts (rigidité, isolement, obsolescence), sont le miroir des utopies et des échecs du XXe siècle. Leur transformation ne doit pas être vue comme une simple réponse à une crise de logement, mais comme une opportunité de repenser notre rapport à l'habitat, à la mobilité et à la vie collective.

Dans un monde marqué par l'urgence climatique, la montée des inégalités et la fragmentation des espaces urbains, la régénération des micro-quartiers pourrait présenter une alternative à l'étalement urbain et à la gentrification des centres-villes, en proposant des modèles denses, mixtes et sobres, où la qualité de vie ne dépend pas de la possession d'une voiture ou d'un grand logement, mais de la richesse des interactions sociales et de la proximité des services.

Enfin, ce travail pose une question fondamentale : comment concilier mémoire et innovation ? Les micro-quartiers sont des témoins d'une histoire complexe, marquée par des traumatismes (la période soviétique) mais aussi par des solidarités (la reconstruction d'après-guerre). Les effacer serait une perte mais les figer serait un renoncement. La régénération, telle que proposée ici, cherche à dépasser ce dilemme en transformant ces quartiers sans nier leur passé, en les adaptant aux défis contemporains sans sacrifier leur identité.

En définitive, ces recherches m'ont permis de comprendre que la réponse ne réside pas dans une solution unique avec un projet figé, mais dans une multiplicité d'approches, adaptées à chaque contexte, et portées par une volonté commune : celle de réinventer la ville comme un bien commun.



## **Bibliographie**



## Ouvrages

Anušauskas, A. (dir.). (2005). The Anti-Soviet Resistance in Lithuania and the Spirit of Resistance. Vilnius : Genocide and Resistance Research Centre of Lithuania.

Bardauskienė, D., & Pakalnis, M. (2011). Social and spatial aspects of suburbanisation in Lithuania. Dans Town Planning and Architecture / Urbanistika ir Architektūra, 35(1), 5–15.

Bėčienė, J., Černiūtė-Vaitiekūnienė, I., & Petrulis, V. (2020). Klaipėda: Architektūros gidas [Klaipėda: Guide d'architecture]. Vilnius : Architektūros fondas.

Benevolo, L. (1988). Histoire de l'architecture moderne (Trad. par G. et I. Gaillard). Paris, France : Dunod.

Boym, S. (1994). Common Places: Mythologies of Everyday Life in Russia. Cambridge, MA : Harvard University Press.

Chandavoine, I. (2003). Prancūzmetis Klaipėdoje ir kas po to (1920–1932) [L'époque française à Klaipėda et ce qui a suivi (1920-1932)]. Vilnius, Lituanie.

Choay, F. (1965). L'Urbanisme, utopies et réalités. Paris, France : Éditions du Seuil.

Drémaitė, M. (2017). Baltic Modernism: Architecture and Housing in Soviet Lithuania. Berlin : Dom Publishers.

Gerdvilis, K. (2020). Klaipėdos urbanistinė raida 1945–1990 m. Klaipėda: Klaipėdos universiteto leidykla.

Lakačauskaitė-Kaminskienė, R. (2010). Miestiečio butas sovietų Lietuvoje 1945–1990 m.: ideologijos atspindžiai gyvenamojoje erdvėje [L'appartement citadin en Lituanie soviétique 1945-1990 : reflets de l'idéologie dans l'espace de vie]. Naujasis Židinys-Aidai, (1-2), 13-22.

Lacaton, A., & Vassal, J.-P. (2007). La sauvegarde des grands ensembles. Paris : Éditions du Linteau.

Le Corbusier. (1943). La Charte d'Athènes. Paris, France : Éditions Plon.

Maciuka, J. V., & Drémaitė, M. (Eds.). (2020). Lietuvos architektai pasakoja apie sovietmetį: 1992 m. įrašai [Lithuanian architects assess the Soviet era: The 1992 oral history tapes]. Vilnius, Lituanie: LAPAS.

Marozas, M. (2014). Daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalų regeneracija [Régénération des quartiers d'immeubles collectifs]. Vilnius : Lietuvos architektų sąjunga.

Marozas, M. (2020). Sovietmečiu statytų daugiabučių kompleksinės transformacijos [Transformations complexes des immeubles collectifs construits à l'époque soviétique]. Vilnius: VGTU leidykla „Technika“.

Morton, H. W. (1984). The Contemporary Soviet City. Dans H. W. Morton & R. C. Stuart (Eds.), The Contemporary Soviet City (p. 9). New York: M.E. Sharpe.

Nikulin, V. (2018). Klaipėda: Urbanisation et identité portuaire en Baltique. Éditions Baltos Lankos.

Perry, C. A. (1929). The neighborhood unit: A scheme of arrangement for the family-life community. Dans Regional survey of New York and its environs: Vol. VII. Neighborhood and community planning. New York, NY: Committee on Regional Plan of New York and Its Environs.

Petrulis, V. (2021). Modernism in Lithuanian architecture: Development and legacy. Kaunas, Lituanie : Kaunas University of Technology Press.

Roberts, P., & Sykes, H. (2000). Urban regeneration: A handbook. London, England: SAGE Publications.

Roth, H. (2011). Espaces en déclin, espaces en décroissance : une approche géographique (Note de synthèse pour l'Habilitation à diriger des recherches). Université Paris-Sorbonne, Paris, France.

Safronovas, V. (2017). Klaipėda in the twentieth century: A history of a European city. Vilnius, Lithuania: Vilnius University Press.

Safronovas, V. (2020). Klaipėdos miesto istorija [L'histoire de la ville de Klaipėda]. Klaipėda, Lietuva: Mažosios Lietuvos istorijos muziejus.

Stavrides, S. (2016). Common Space: The City as Commons. Londres, Angleterre : Zed Books.



## Articles et publications en ligne

Définition de Shrinking City. (s.d.). Géoconfluences. Consulté le 20 avril 2026, à l'adresse <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/shrinking-city>

Klaipėdos miesto savivaldybė. (2018). Klaipėdos miesto darnaus judumo planas iki 2030 m. [Plan de mobilité urbaine durable de Klaipėda jusqu'en 2030]. Préparé par S[ « Susisiekimo paslaugos » et les consultants de la municipalité.

Klaipėdos miesto savivaldybė. (2021). Klaipėda City Profile 2021. Klaipėda: Klaipėdos miesto savivaldybės administracija.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. (2024). Tarptautinę miškų dieną – naujausia informacija apie Lietuvos miškus [À l'occasion de la Journée internationale des forêts – dernières informations sur les forêts lituaniennes]. Consulté le 25 avril 2026, à l'adresse <https://am.lrv.lt/lt/naujienos/tarptautine-misku-diena-naujausia-informacija-apie-lietuvos-miskus/>

Petrulis, V. (2021). Apie sovietinio modernizmo architektūrą [L'architectureologue V. Petrulis – à propos de l'architecture du modernisme soviétique]. Lithuanian Architectural Society. Consulté le 10 décembre 2024, à l'adresse <https://sa.lt/architekturologas-v-petrulis-apie-sovietinio-modernizmo-architektura/>

## Rapports et documents officiels

Comité exécutif de la ville de Klaipėda. (1946). Rapports sur l'état des bâtiments et les plans de reconstruction de la ville [Klaipėdos miesto vykdomasis komitetas]. Archives d'État de Lituanie, Vilnius/Klaipėda, Lituanie.

Klaipėdos miesto savivaldybė. (2019). Klaipėdos miesto tikslinių teritorijų viešųjų erdvių bei kiemų tvarkymo galimybių studija [Étude de faisabilité pour l'aménagement des espaces publics et des cours des territoires ciblés de la ville de Klaipėda].

PUPA. (2022). Mažeikių daugiabučių kiemų vizija ir viešųjų erdvių strategija [Étude urbaine]. Mažeikiai District Municipality.

Vilniaus Planas / PUPA. (2021). Gabijos gatvės viešųjų erdvių sutvarkymo projektas [Projet d'aménagement]. Vilnius City Municipality.

## Travaux universitaires et mémoires

Uogintas, I. (2014). Analysis of history, problems and development possibilities of Pašilaičiai residential district in Vilnius [Travail de fin d'études pour l'obtention du diplôme de master]. Royal Danish Academy of Fine Arts (KADK), School of Architecture, Copenhagen.

## Entretiens et communications personnelles

Muliulytė, J. (2026, 30 mars). Entretien avec Justina Muliulytė, urbaniste et co-fondatrice de l'agence PUPA sur les stratégies de rénovation des micros-quartiers. Voir annexes.



## Iconographie



Fig 1. Le plan de la ville de Klaipėda

Fig 2. Klaipėda après les bombardements de 1945. © Eugenijus Šiško / LCVA (Lietuvos centrinis valstybės archyvas)

Fig 3. Ruines du centre-ville de Klaipėda en janvier 1945. © Tiré du livre Lietuvos energetika / Source : <https://www.delfi.lt/miestai/klaipeda/klaipedos-elektrinei-90-metu-mena-laikus-kai-visas-miestas-skesdavo-dumuose-81482755>. Consulté le 06.04.2026

Fig 4. L'évolution démographique de la ville de Klaipėda depuis la prise de l'URSS

Fig 5. Plan général de Klaipėda, 1976. Tiré du livre Klaipėda: Architektūros gidas (p.246)

Fig 6. Les plans montrant l'évolution de la ville de Klaipėda

Fig 7. La greffe des premiers immeubles sur le tissu historique. © Archives photographiques de la ville de Klaipėda, 1963

Fig 8. Plan Général de la ville de Klaipėda, le 18 mars 2019. © Issu de la note explicative Plan général de la ville de Klaipėda

Fig 9. Centre commercial « Žardė ». © Photographie d'Audronius Ulozevičius. Klaipėda, 1986. <https://www.epaveldas.lt/preview?id=C160000276001>. Consulté le 11.04.2026

Fig 10. Partie du dessin principal du projet de planification de la ville de Klaipėda, 1962. © P. Janulis et autres ; UAB « Urbanistika ». 1962.

Fig 11. L'évolution de l'architecture de la ville visible en coupe, de gauche à droite (de la partie nord, à la partie sud)

Fig 12. Collage des détails architecturaux caractéristiques du centre historique de Klaipėda

Fig 13. Collage des détails architecturaux caractéristiques de la partie sud (micro-quartiers) à Klaipėda

Fig 14. Schéma de l'organisation spatiale d'un micro-quartier

Fig 15. Esquisse du micro-quartier IV, 1965. Tirée du livre Klaipėda : Architektūros gidas (p.249)

Fig 16. Exemple de plan de micro-quartier pour 20 000 habitants, 1961. Source : <https://fgis-tp.ru/statya-36-gradostroitelnye-reglamenty-i-parametry-razreshyonogo-ispolzovaniya-zemelnyx-uchastkov-i-objektov-kapitalnogo-stroitelstva-v-zonax-proizvodstvennoj-i-inzhenerno-transportnoj-infrastruktur-5/>. Consulté le 19.04.2026

Fig 17. Reconstitution de l'organisation initiale des fonctions dans les micros-quartiers dans la zone résidentielle de Klaipėda, basée sur les schémas de 1994 tirés de l'ouvrage de Tomas S. Butkus, Vasilijus Safronovas et Vaidas Petrulis, Klaipėdos urbanistinė raida 1945–1990 (Développement urbain de Klaipėda 1945–1990).

Fig 18. L'organisation actuelle des fonctions dans les micros-quartiers dans la zone résidentielle de Klaipėda, 2025

Fig 19. Nouvel emplacement d'un futur immeuble, 1988. © Photo de Bernardas Aleknavičius (Archives de la bibliothèque publique leva Simonaitytė du comté de Klaipėda).

Fig 20. Nouveaux immeubles de logement derrière le centre commercial «Zarde», 1986. © Photo de Bernardas Aleknavičius (Archives de la bibliothèque publique leva Simonaitytė du comté de Klaipėda).

Fig 21. Allée piétonne allant de l'avenue Taikos à la route de Šilutė, reliant les micro-quartiers de Pempininkai et de Neringa par le corridor vert. Vue depuis le côté de Pempininkai. © Photo de Bernardas Aleknavičius (Archives de la bibliothèque publique leva Simonaitytė du comté de Klaipėda).

Fig 22. Construction de l'avenue Baltija qui permet de relier les nouveaux micros-quartiers 1986. © Photo de Bernardas Aleknavičius (Archives de la bibliothèque publique leva Simonaitytė du comté de Klaipėda).

Fig 23. Recherches de transformation du développement d'un îlot résidentiel. Source : Bunin A.V., Savarenskaya T.F. - Histoire de l'art de l'urbanisme. En 2 volumes. 2e éd. (1979)

Fig 24. Schéma du fonctionnement de la Ville Radieuse © ADAGP, Paris, 2025. Source : Le Corbusier (1935) Éditions de l'Architecture d'aujourd'hui.

Fig 25. Schéma du fonctionnement du modèle de Neighborhood Unit © Réalisation personnelle, inspirée plan idéal de micro-quartier urbain selon Clarence Perry (publié en 1929).

Fig 26. Axonométrie montrant les différentes étapes de l'assemblage. ©Mmap

Fig 27. L'usinage et assemblage des panneaux, 1960. ©S. Pshenychnogo

Fig 28. Assemblage des différents éléments en panneaux préfabriqués grâce aux grues sur des rails. Source : photo initiale faite par Bernardas Aleknavičius 1987-1988.

Fig 29. Plan du RDC d'un immeuble 120 PSS montrant les différents éléments d'assemblage.

Fig 30. L'affiche des esquisses de la nouvelle série 120 PSS créée pour la ville de Klaipėda par les architectes Bronius Krūminis, Vidas Sargelis, Vaclovas Zubrus. Source : Lietuvos nacionalinis muziejus (Musée national de Lituanie).

Fig 31. «Le grand programme de construction du communisme ». Source : La conférence de Dr. Marija Drėmaitė | „Žmogus ir miegamieji rajonai“ («L'humain et les quartiers d'habitat»), 2024, <https://www.youtube.com/watch?v=j8eDVnT72xk>

Fig 32. Construction d'un immeuble de 5 étages en 28 jours. Source : Revue Stroitel'stvo i arkhitektura Moskvj [Construction et architecture de Moscou], année 1973, numéro 2.vk.com

Fig 33. Photos d'un appartement soviétique avec les meubles de l'époque.

Fig 34. Photos du micro-quartier Varpai

Fig 35. Le plan initial du micro-quartier «Varpai» de 1994. tiré de l'ouvrage Bėčienė, J., Černiūtė-Vai-tiekūnienė, I., & Petrulis, V. (2020). Klaipėda: Architektūros gidas [Klaipėda: Guide d'architecture]. Vilnius

Fig 36. Le plan du micro-quartier «Varpai» aujourd'hui. En bleu : les ajouts après 1994.

Fig 37. Le plan montrant le système d'espaces piétons et espaces publics

Fig 38. Photos des chemins piétons du micro-quartier

Fig 39. Le plan montrant le système d'espaces verts

Fig 40. Photos des différents types d'espaces verts du micro-quartier

Fig 41. Le plan montrant les différentes infrastructures

Fig 42. Photos des infrastructures du micro-quartier

Fig 43. Le plan montrant les différentes fonctions publiques et sociales

Fig 44. Photos des différentes fonctions du micro-quartier

Fig 45. Le plan montrant les typologies d'immeubles

Fig 46. Les photos des immeubles du micro-quartier

Fig 47. Dynamique du nombre d'habitants dans la ville et dans le district de Klaipėda. Source: Suivi du plan général de Klaipėda. Rapport 2007–2013, p.205.

Fig 48. L'évolution du nombre d'habitants entre 2011-2021(%). Source: ministère de l'Environnement de la République de Lituanie (am.lrv.lt).

Fig 49. Le temps de trajet en voiture aux heures de pointe.

Fig 50. Extrait du sondage effectué auprès des habitants des micros-quartiers du sud, 2025-2026

Fig 51. La tension entre les 3 zones : le centre-historique au nord, la zone résidentielle au sud et la zone pavillonnaire à l'est.

Fig 51. La tension entre les 3 zones : le centre-historique au nord, la zone résidentielle au sud et la zone pavillonnaire à l'est.

Fig 52. Le centre-ville historique

Fig 53. Les micros-quartiers

Fig 54. Le quartier pavillonnaire

Fig 55. Extrait du sondage effectué auprès des habitants des micros-quartiers du sud, 2025-2026

Fig 56. Les voitures garées sur les aires de jeux

Fig 57. Les principaux problèmes des immeubles préfabriqués. Source : Seminar Re-Topia| Martynas Marozas - Microrayon transformation strategies: lessons learned : <https://www.youtube.com/watch?v=U0Xc5c4AFfg>.

Fig 58. La dégradation des façades aperçues sur les immeubles du quartier «Varpai», 2026.

Fig 59. L'absence des espaces communs visible dans les plans du RDC des 3 typologies d'immeubles.

Fig 60. Dans un micro-quartier, des habitants se retrouvent près de citernes de gira (kvass) et de bière, 1978. © Algimantas Žižiūnas.

Fig 61. Des enfants qui jouent dans la cage d'escalier. 1990. © Ingrida Lengvinienė.

Fig 62. Questions du sondage effectué auprès des habitants

Fig 63. Souhaits des habitants

Fig 64. Le plan d'aménagement de masse de Mažeikiai, PUPA

Fig 65. Transformation des places de stationnement, 1ère stratégie © PUPA, 2022

Fig 66. Schéma de la première proposition

Fig 67. Transformation des places de stationnement, 2ème stratégie © PUPA, 2022

Fig 68. Schéma de la deuxième proposition

Fig 69. Transformation des espaces verts, 1ère stratégie © PUPA, 2022

Fig 70. Schéma stratégie des espaces verts

Fig 71. Transformation des espaces verts, 2ème stratégie © PUPA, 2022

Fig 72. Schéma stratégie des places de stationnement

Fig 73. Étude des possibilités d'aménagement des espaces publics et des cours des territoires ciblés de Klaipėda. © PUPA, 2015

Fig 74. Schéma stratégie des places de stationnement

Fig 75. Schéma stratégie des espaces verts

Fig 76. Nouvelle connexion entre les zones et unification du quartier © Ignas Uogintas, 2015

Fig 77. Nouvelle proposition d'aménagement de micro-quartier Pasilaiciai © Ignas Uogintas, 2015

Fig 78. Schémas des transformations des espaces publics © Ignas Uogintas, 2015

Fig 79. Transformations liées au stationnement

Fig 80. Transformations liées aux espaces publics

Fig 81. Immeuble avant les travaux de rénovation

Fig 82. Façades de l'immeuble avant les travaux de rénovation

Fig 83. Immeuble après les travaux de rénovation

Fig 84. Façades de l'immeuble après les travaux de rénovation

Fig 85. Les étapes des travaux réalisés

Fig 86. Plan RDC à l'origine VS Nouveau plan

Fig 87. Plan d'étage d'origine VS Nouveaux plans d'étage

Fig 88. Les projets qui ont fait le choix de réduire le nombre d'appartements

Fig 89. Les projets qui ont gardé le nombre d'appartement initial

Fig 90. Situation existante : La ville et son centre-ville

Fig 91. Situation projetée : La ville composée de micros-quartiers avec leur centre

Fig 92. Situation actuelle du quartier Varpai

Fig 93. Le plan de masse du quartier réaménagé

Fig 94. Les places de stationnement en gris foncé dominent les cours intérieures

Fig 95. Les places de stationnement végétalisées déplacées le long des axes de circulation

Fig 96. La transformation de la rue «Lubekio»

Fig 97. La transformation de la rue «Varpu»

Fig 98. L'organisation actuelle des fonctions dans les micros-quartiers dans la zone résidentielle de Klaipėda, 2025

Fig 99. Les places de stationnement en gris foncé dominent les cours intérieures

Fig 100. Les places de stationnement végétalisées déplacées le long des axes de circulation

Fig 101. Les coupes montrant un exemple de jardins partagés et un mont de jeux à l'abri des voitures, 1/200ème

Fig 102. La transformation des abords des immeubles

Fig 103. La transformation d'une cour en mont de jeux

Fig 104. L'implantation des nouvelles zones d'activité le long des axes de circulation au niveau des pignons et le long de la promenade plantée en lien avec le parc Sajūdžio.

Fig 105. Les différences de niveau de sol pour la séparation entre le public (à droite) et le privé (à gauche). 1/200ème

Fig 106. Le plan du rez-de-chaussée 1/200ème

Fig 107. L'implantation des locaux de commerce le long de l'avenue Varpai au niveau des pignons

Fig 108. Les possibilités d'intervention sur l'immeuble par ajout. Dessins inspirés par le travail de l'agence PUPA.

Fig 109. Le plan du rez-de-chaussée concernant l'extension des pignons pour les commerces, 1/200ème

Fig 110. L'habitat participatif dans les espaces communs partagés

Fig 111. Les plans de 2 variations pour l'emplacement des espaces communs, 1/200ème

Fig 112. La façade nord avant et après avec la photo de la maquette au 1/50ème

Fig 113. La façade sud avant et après avec la photo de la maquette au 1/50ème

Fig 114. Plan des appartements R+1, 1/100ème

Fig 115. Photos de la maquette 1/50ème, l'ajout des jardins privés en surélévation pour les appartements du RDC

Fig 116. Plan du rez-de-chaussée, 1/100ème

Fig 117. La relation entre ce qui est privé (en hauteur) et public, 1/100ème

Fig 118. Rénovation d'un immeuble d'habitation avec des nouveaux panneaux préfabriqués, Estonie 2025. © Svetaine.lt / Assemblage des panneaux préfabriqués, 2024. © Lrt.lt

Fig 119. Photos de l'architecture traditionnelle lituanienne, 2025.

Fig 120. Photo de la maquette au 1/50ème avec les façades traditionnelles.

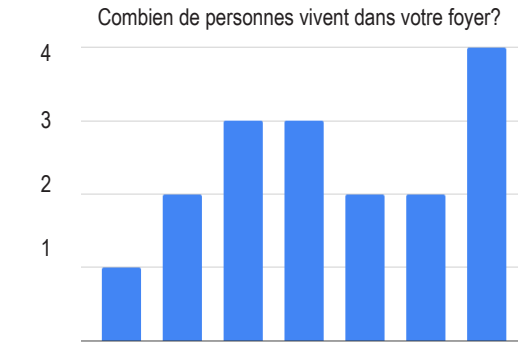
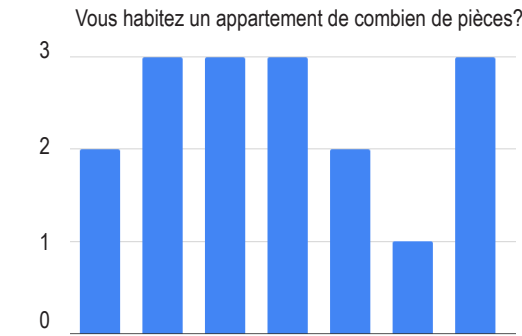
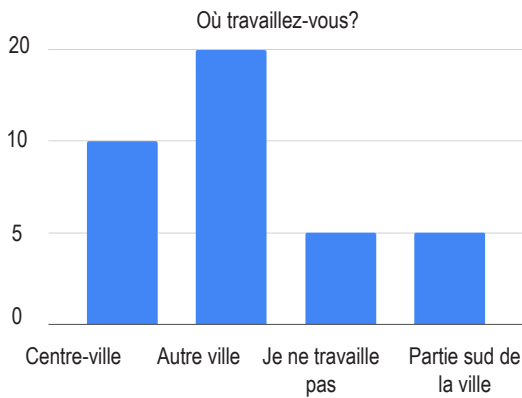
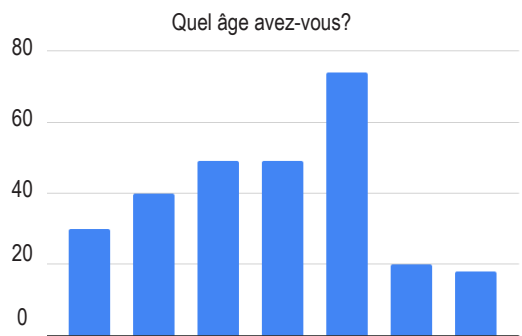
Fig 121. Détail de la façade au 1/20ème

Fig 122. Détails et la composition de la façade au 1/50ème

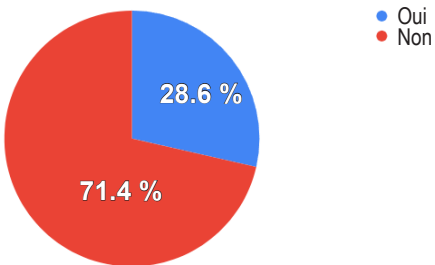


## **Annexes**

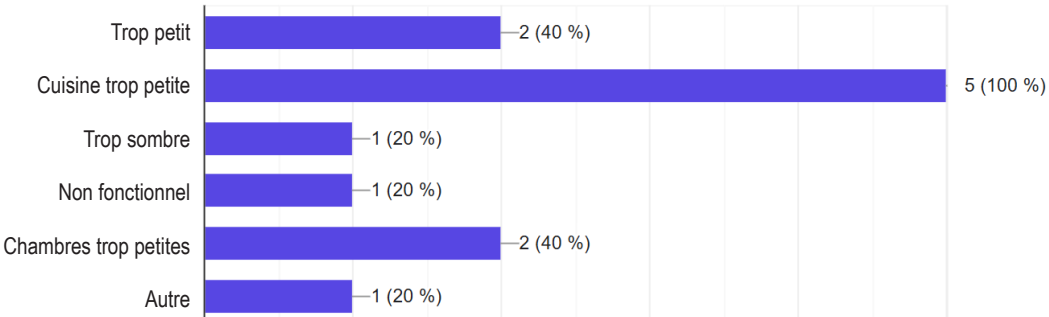
Annexe : Sondage (40 participants)



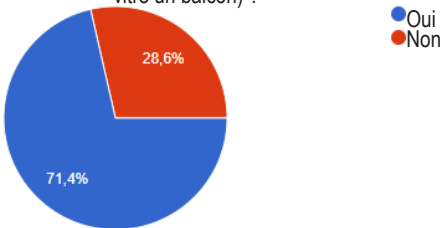
Est-ce que votre appartement répond à vos besoins?



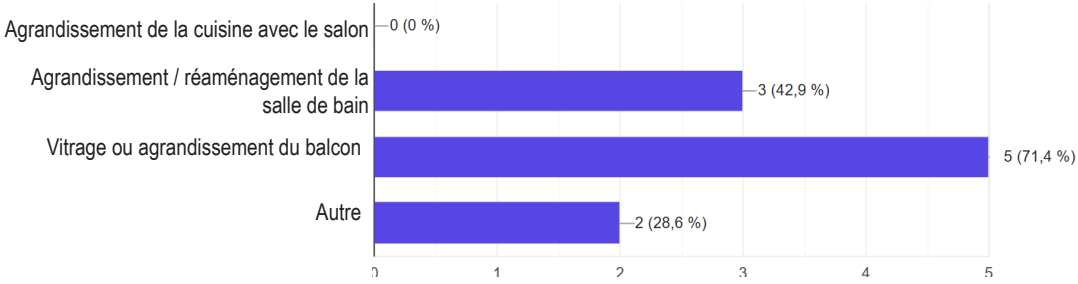
Si non, pourquoi ?



Avez-vous effectué des modifications ou des travaux de rénovation dans l'appartement (par exemple, abattu un mur ou vitré un balcon) ?



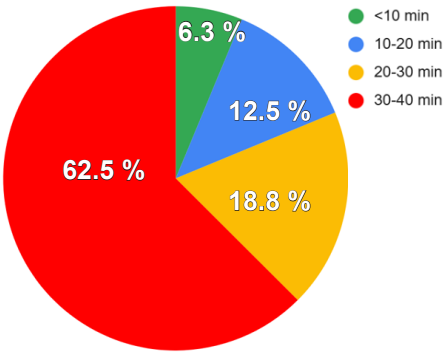
Si oui, quel type de travaux?



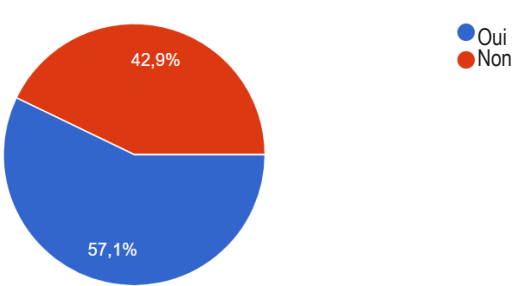


Annexe : Sondage (40 participants)

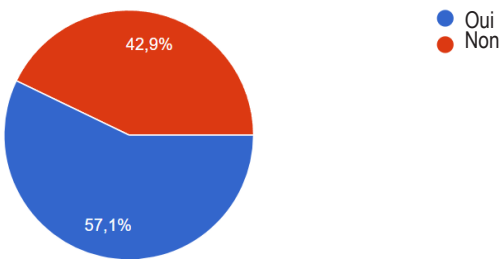
Combien de temps mettez-vous pour vous rendre au travail?



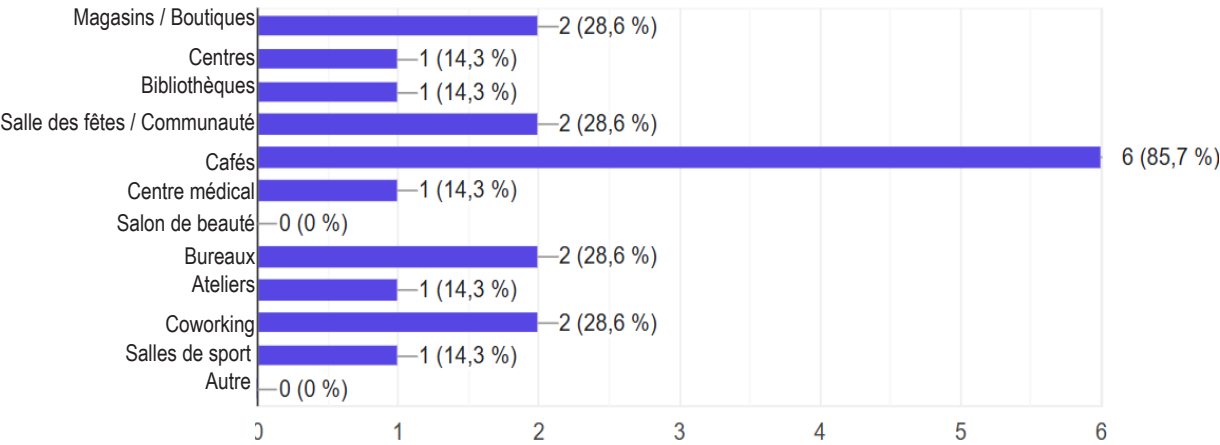
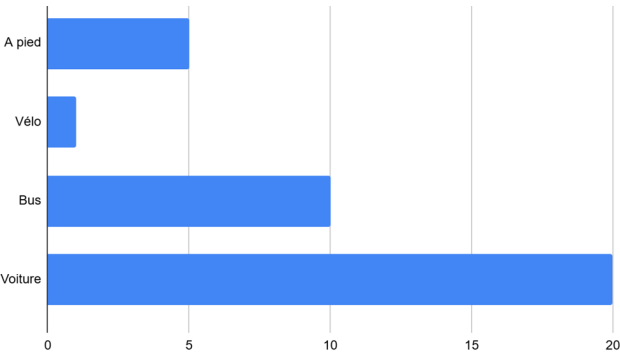
Y a-t-il des lieux de rencontre ou de convivialité dans votre quartier ?



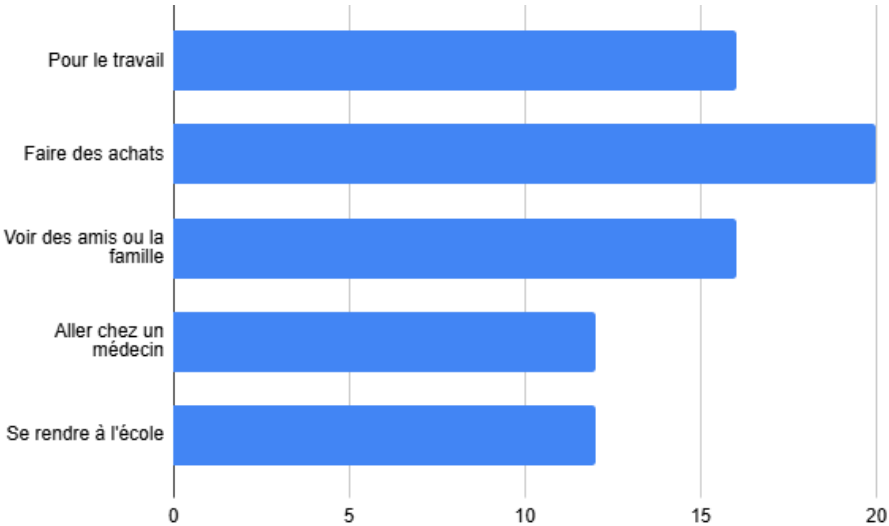
Y a-t-il suffisamment de commerces et d'autres services dans votre quartier ?



Quels moyens de transport utilisez-vous pour faire vos activités quotidiennes?



Pour quelles raisons utilisez-vous votre voiture?



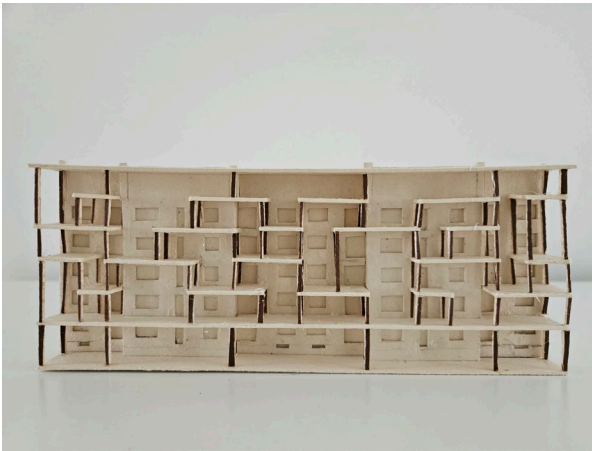
Variation 1



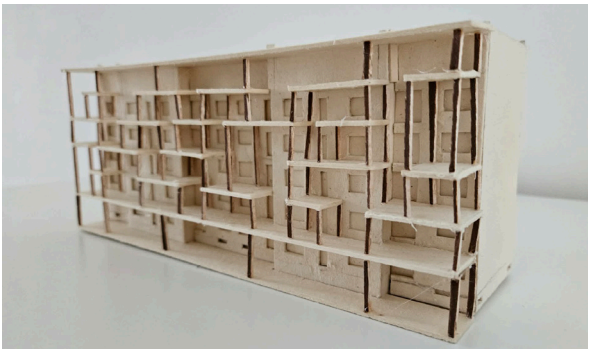
Variation 2



Variation 3



Variation 4



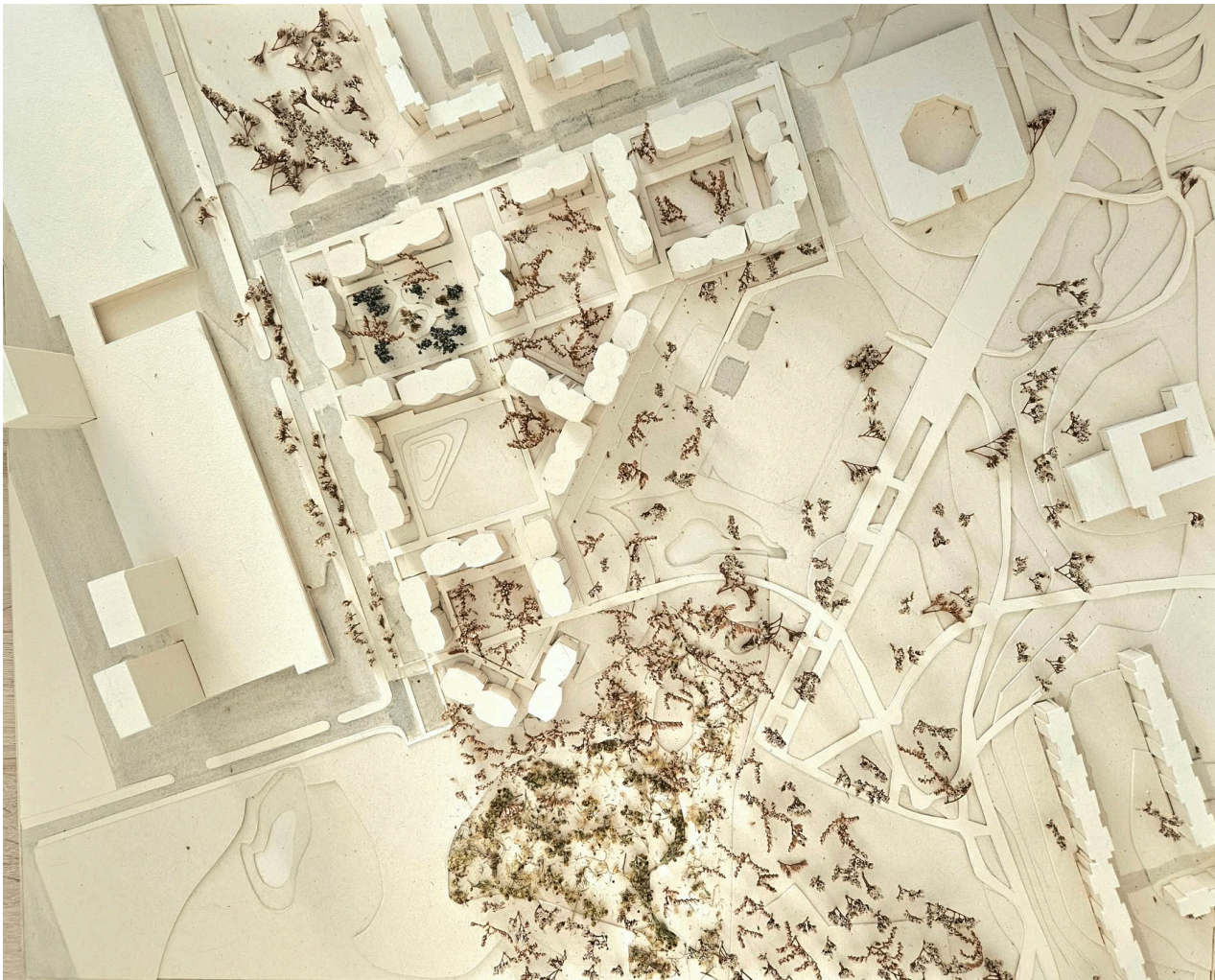














Annexe : L'évolution des plans



14.10.2025



14.11.2025

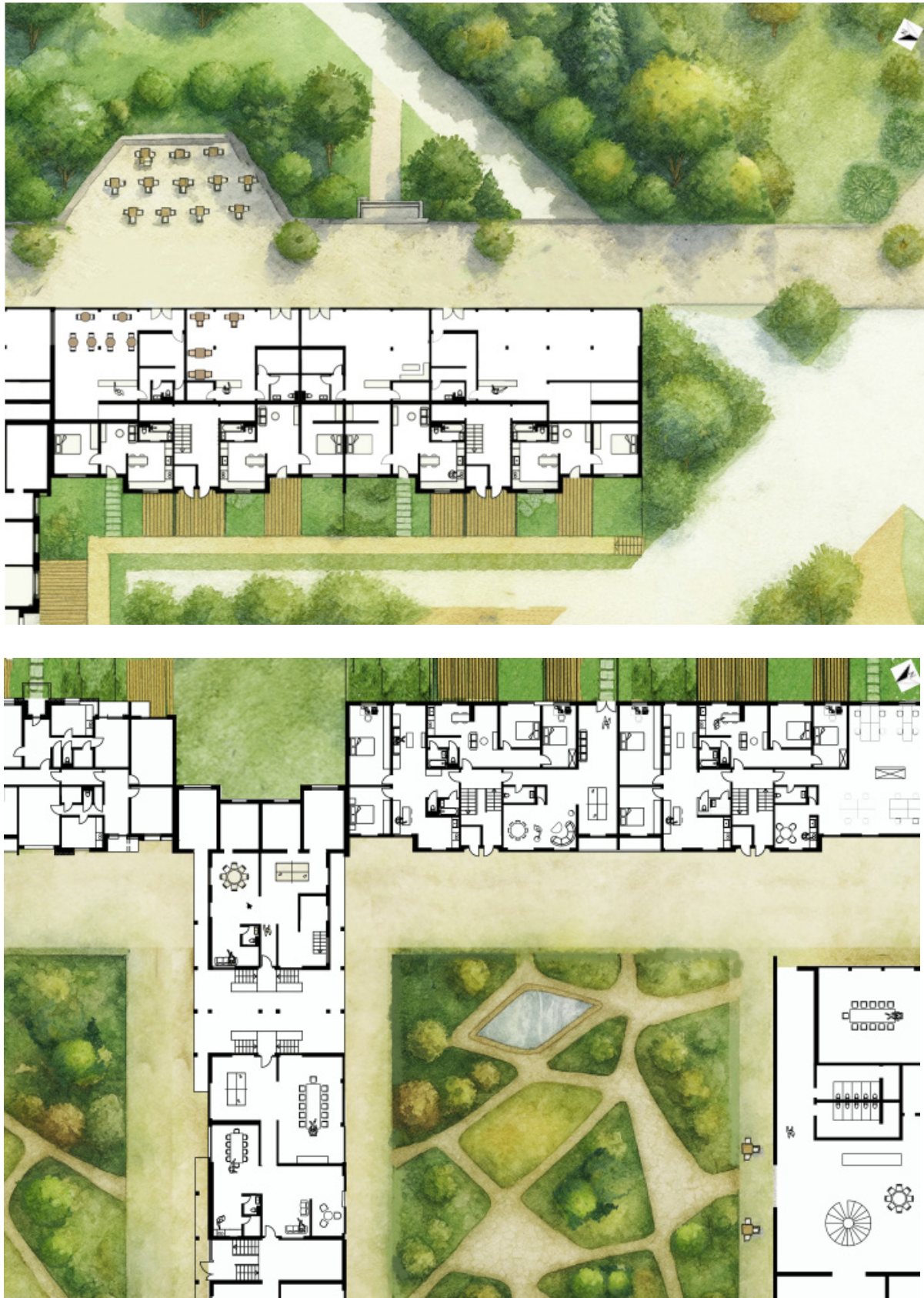
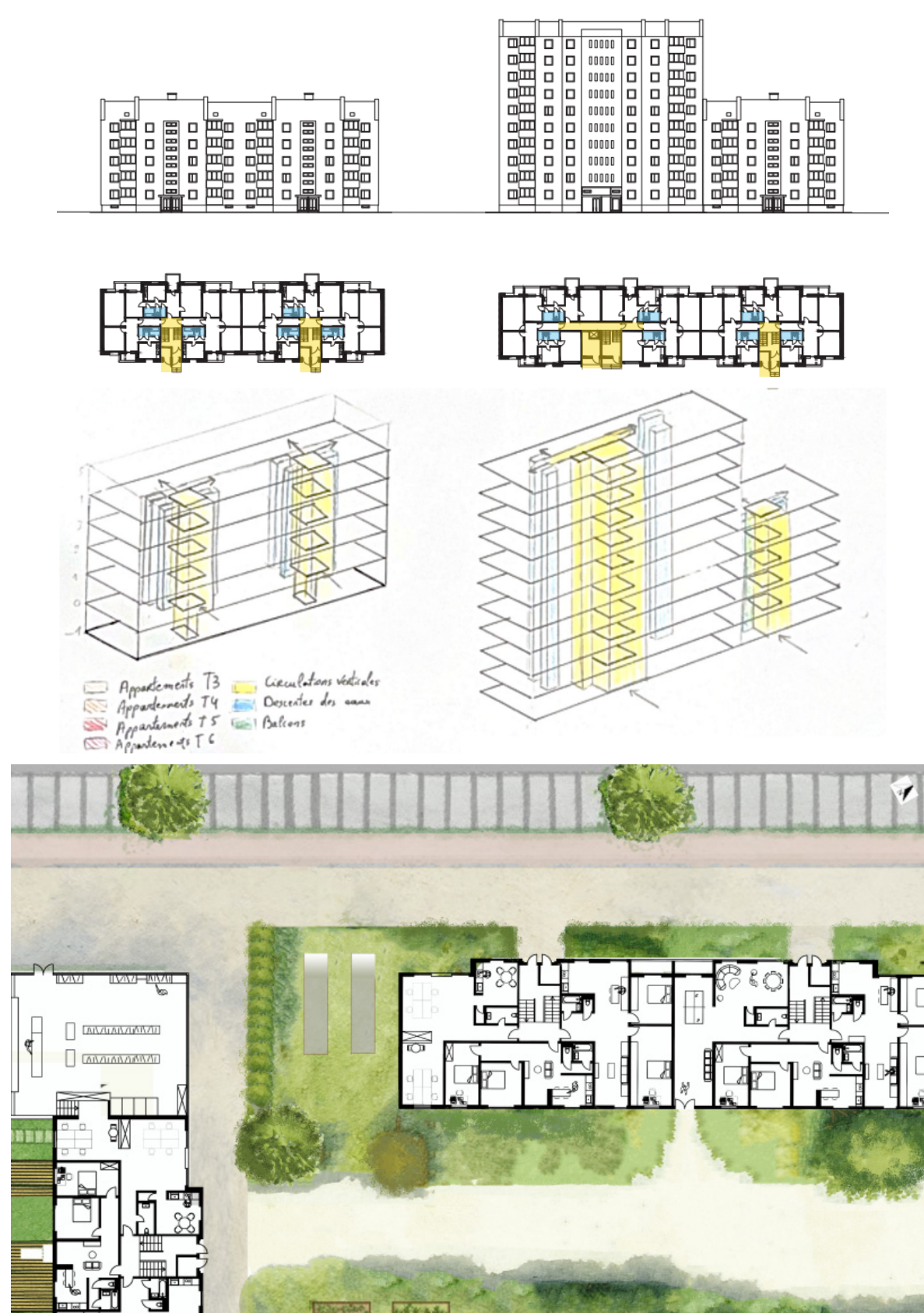


18.12.2025





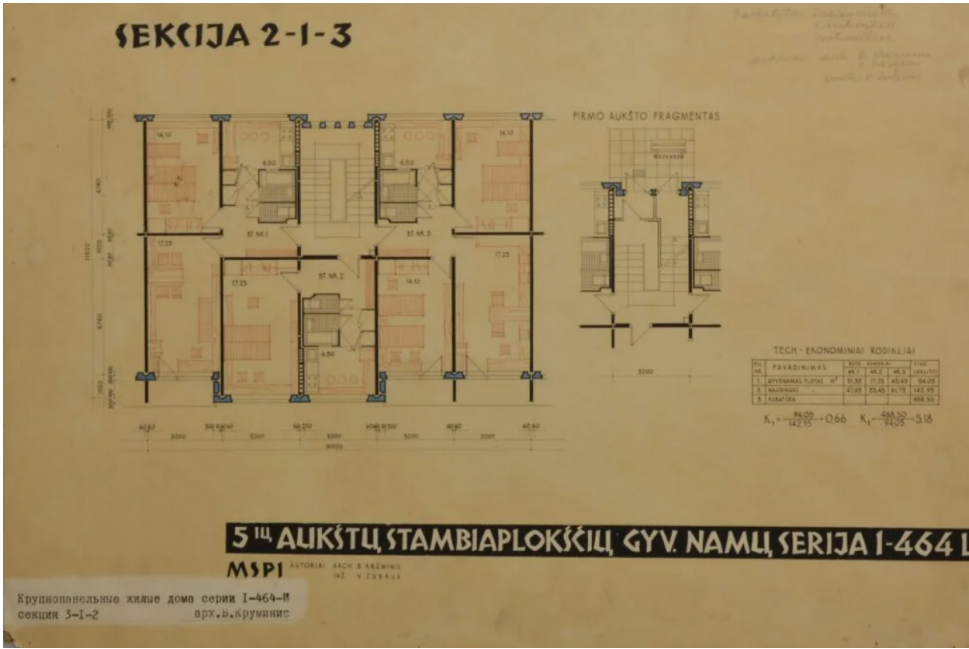
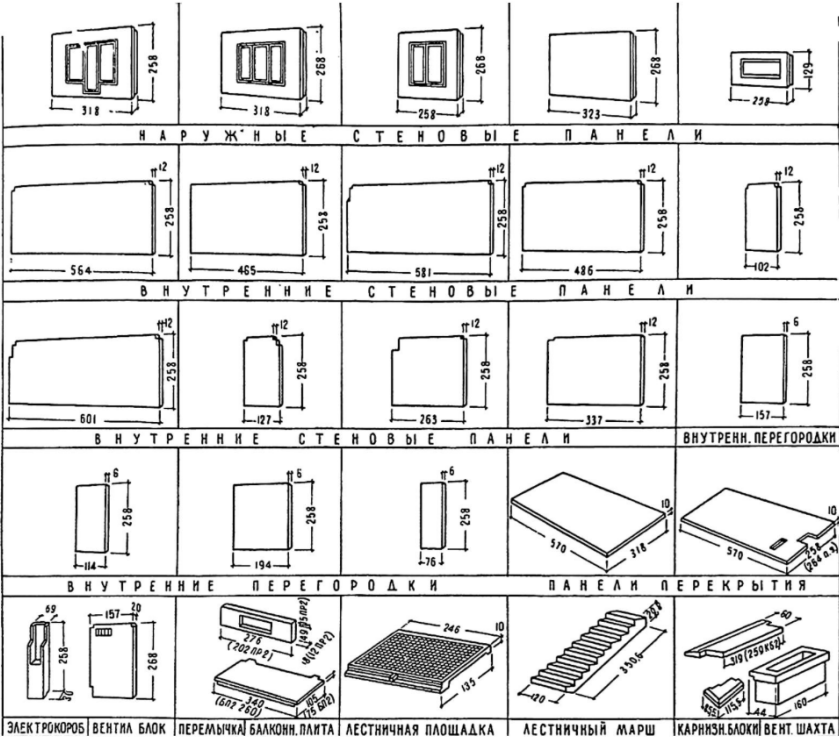
Annexe : Explorations







<https://tipdoc.ru/catalog/27351/1621430/#images>



<https://www.if.vu.lt/naujienos1/renginiai/1317-tarptautine-konferencija-residential-architecture-in-the-soviet-baltics>



## Annexe : Entretien 1 avec Martynas MAROZAS (Synthétique)

M.M Le sujet est le suivant : il existe une série de problèmes qui sont, en partie, des problèmes juridiques, mais aussi des enjeux économiques et légaux pour lesquels il existe déjà beaucoup de matériel, beaucoup de travaux. Les ministères de l'Environnement s'en occupent, il y a toute une série d'acteurs qui travaillent sur des modèles d'innovation trimestriels, et ce sont de bonnes sources. Ensuite, nous avons également élaboré un modèle économique pour les quartiers, comme ce qui est présenté sur notre site web, un peu à la manière de ces caricatures. Cela permettrait d'aborder plus concrètement ces enjeux. Et là, les principaux problèmes sont listés.

L'un d'eux, c'est que, eh bien, pour moi aussi, d'un point de vue pratique, cela semble être une évidence : il faudrait tout réévaluer de manière globale. Enfin, c'est comme ça, c'est une tâche que les gens ne veulent pas assumer. Tout le monde est d'accord là-dessus. Mais à cause de ces blocages locaux, rien ne se passe. Le débat essentiel porte sur la manière de convaincre les gens d'agir différemment.

Quand on commence à examiner comment notre système est conçu, on voit qu'il est fait pour maximiser la décentralisation des projets. Tout est fragmenté en petits morceaux. Et cette fragmentation entraîne une responsabilité très limitée. On voit un quartier isolé, et c'est très compliqué. Imaginez ces derniers constructeurs ou modernisateurs, ces «royaumes justes» comme en Belgique, aux Pays-Bas, en Suède, en Norvège, partout où il n'y a pas eu de régime soviétique. Aucun de ces modèles n'est applicable en Lituanie.

Et cette question, vous savez, nous avons un peu essayé, et depuis des années, nous travaillons dans ce domaine et nous voyons qu'en réalité, il nous faut peut-être créer une sorte de troisième voie. Parce que nous ne réussissons ni à copier l'Allemagne, ni les Pays-Bas, et heureusement que nous ne réussissons pas la Belgique non plus. Mais leur système de logement social fonctionne vraiment bien. Et la France non plus, nous ne parviendrons pas à la reproduire. Ces modèles ne sont tout simplement pas adaptables.

Par exemple, il est très important de distinguer deux choses : d'une part, la forme de la rénovation des logements, et d'autre part, le fonctionnement du système. Nous, nous avons commencé par la forme, avec une étude sur la rénovation des immeubles collectifs de Kaunas. J'ai proposé que, après cette réunion, je rencontre la communauté du 10e quartier de Kaunas. Ils ont une sorte de projet, si tu veux, je peux te partager le lien. Je ne sais pas à quel point cette réunion sera structurée, mais je vais essayer de rendre cela un peu plus concret. Tu pourras voir à quels problèmes ils sont confrontés.

Parce que nous, nous nous déplaçons souvent en petit comité, et parfois nous les conseillons gratuitement pour leur expliquer que tout est possible en théorie. Maintenant, les problèmes de rénovation sont, premièrement, le manque de fonds, et deuxièmement, la valeur du foncier. Cela signifie que chez nous, un marché immobilier dynamique n'existe que dans les stations balnéaires et certaines banlieues des grandes villes. À Vilnius, le marché est très actif, à Kaunas, c'est moyen, et Klaipėda est plutôt léthargique. Depuis la crise de 2008, Klaipėda n'a jamais vraiment retrouvé son élan. Et maintenant, il y a enfin quelques projets qui pourraient relancer la dynamique, mais globalement, la situation n'est pas très bonne.

Et, sans vouloir généraliser, la majorité des modèles de partenariat public-privé butent sur un premier obstacle : dans un seul immeuble, il peut y avoir des centaines de copropriétaires. Et en plus, il y a toutes sortes de complications qui apparaissent avec le temps. Par exemple, des héritages qui ne sont pas réglés, des conflits entre copropriétaires. Il y a aussi des personnes âgées qui refusent catégoriquement toute rénovation. Donc, il faut vraiment réfléchir sérieusement à tous ces aspects juridiques et techniques.

Il y a beaucoup de problèmes listés, et le ministère de l'Environnement lui-même identifie ce qui bloque vraiment. Nous avons aussi formulé des recommandations dans notre rapport. Il faut commencer par relever

les normes et les standards d'entretien des bâtiments. Actuellement, chez nous, la seule façon de déclarer un bâtiment impropre à l'usage, c'est quand il est structurellement instable, c'est-à-dire quand il risque de s'effondrer.

Mais par exemple, si les fils électriques sont apparents, si les canalisations datent de plusieurs décennies, si les cages d'escalier sentent l'humidité ou si elles sont infestées de cafards, si quelqu'un entasse des ordures et les monte au cinquième étage, s'il n'y a pas une seule fenêtre en bon état, ou s'il y a des champignons sur les murs, rien de tout cela ne justifie de déclarer le bâtiment impropre à l'usage ou insalubre. Bien sûr, la plupart du temps, ces problèmes sont aussi liés à des questions structurelles. Peut-être que nous ne voyons ces problèmes que quand le bâtiment est déjà en mauvais état, mais en réalité, nos standards d'entretien sont beaucoup trop bas.

Ensuite, il y a la question de la rénovation énergétique. Nous avons aussi réfléchi à la manière de rendre ce processus plus abordable. Une de nos hypothèses, que nous avons abandonnée depuis, est que pour rénover massivement un grand nombre de bâtiments, il faudrait industrialiser le processus, comme en usine. Par exemple, la rénovation par modules, comme le font certains pays. Tu reçois un nouveau façade, avec des fenêtres intégrées, toute l'isolation, etc. Nous réfléchissons à la possibilité d'utiliser des panneaux préfabriqués, peut-être même des panneaux solaires. Peut-être que c'est une solution systémique.

Tu dis qu'il existe des méthodes de construction si efficaces et rapides que tu pourrais, par exemple, rénover un bâtiment en deux semaines. D'une manière ou d'une autre, en Lituanie, le coût des travaux de construction repose sur le temps de travail des ouvriers, pas sur les matériaux. Si un ouvrier passe six mois à coller la même plaque de polystyrène sur une façade, le coût explose. C'est comme ça que les salaires finissent par être intégrés dans le prix final.

Donc, nous disons que, sur ce point, il faut s'en tenir à une idée : il faudrait commencer à rénover ces bâtiments de manière massive. Et que signifie «massive» ? Si nous décidons de rénover tout le parc immobilier résidentiel de Lituanie, par exemple en 10 ans, il faudrait rénover environ 400 bâtiments par semaine. Ou, si on étale sur 20 ans, 200 bâtiments par semaine. Or, même dans les meilleures années, nous ne rénovons que 400 bâtiments par an dans tout le pays. Il faudrait donc multiplier cette cadence par 50. Au minimum. Sinon, nous n'aurons rien terminé avant d'être vieux.

Bien sûr, c'est un processus long. Et quand on parle de cela, tout le monde demande : «Mais pourquoi avons-nous besoin de tout ce parc immobilier ?» Peut-être pourrait-on s'en débarrasser, mais vous savez, la population diminue, les besoins en logements restent les mêmes, voire augmentent. Peut-être pourrait-on identifier une partie de ces bâtiments, par exemple ceux situés dans des zones moins peuplées, où il n'y a pas d'infrastructures sociales, et où il y a des problèmes sociaux. On pourrait les démolir et indemniser les propriétaires. Leur offrir une solution clé en main pour leur relogement.

Je parle ici des immeubles soviétiques isolés, perdus au milieu des champs, où il n'y a que quatre étages et quelques familles. Mais en réduisant ce parc immobilier, ainsi que celui des logements inoccupés, on pourrait aussi résoudre une partie du problème. Et, comme je le disais, c'est très important : par exemple, à Vilnius, le prix d'un logement dans un immeuble soviétique est d'environ 1 000 euros le mètre carré, soit 3,5 fois moins qu'un logement neuf. Mais aujourd'hui, quand on parle d'outils pour le logement, il y a des endroits en Lituanie où un logement peut se vendre pour 10 000 euros au total, alors qu'une construction neuve coûte plusieurs milliers d'euros. Tu peux acheter un logement, mais il est dans un endroit désolé, sans emploi, sans école, sans rien. Peut-être que la logique n'est pas d'investir dans ces logements, mais plutôt dans ceux où il y a une infrastructure sociale autour.

C'est pour cela que nous avons commencé à parler non plus seulement de la forme ou de la couleur des rénovations, mais de leur pertinence. Si on parle de Vilnius, Kaunas ou Klaipėda, ces logements méritent vraiment d'être rénovés, car ils ont une valeur foncière. Nous avons fait des calculs dans le cadre de notre



## **Annexe : Entretien 1 avec Martynas MAROZAS (Synthétique)**

modèle d'étude : à Vilnius, par exemple, il suffirait d'ajouter un étage pour financer la rénovation de tout l'immeuble, y compris l'installation d'ascenseurs, si c'est possible. Oui, oui, avec ce modèle. Non, il faudrait peut-être deux étages, voire trois, mais pas cinq. Pour un immeuble de neuf étages, ajouter un étage ne serait pas rentable. Nous avons simplement calculé que pour un immeuble de cinq étages, il faudrait peut-être deux étages supplémentaires, mais cela deviendrait inefficace, car il faudrait renforcer les structures.



## Annexe : Entretien 2 avec Justina MULIUOLYTE (Synthétique)

S.L. Oui, en effet, en parlant avec les habitants, on se rend compte qu'il existe déjà pas mal d'exemples en Europe et dans d'autres pays sur la manière de travailler avec les bâtiments des micro-quartiers. Comme ces espaces sont très petits, les transformations qui fonctionnent le mieux sont celles où l'on réduit le nombre de logements, mais en les rendant plus grands et plus spacieux, même si cela signifie en avoir moins. Il y a des exemples comme ça, où les quartiers deviennent plus attractifs malgré la réduction du nombre de logements. Mais d'un autre côté, dans ces exemples, on se concentre souvent uniquement sur la rénovation du bâtiment lui-même, sans vraiment prendre en compte l'environnement, les quartiers, les espaces verts adjacents, qui sont pourtant essentiels dans ce type de modèle. Ces éléments sont très liés au terrain. C'est un point aveugle : les gens aimeraient avoir plus d'activités, car actuellement, ces micro-quartiers sont souvent appelés des « quartiers-dortoirs », où l'on rentre chez soi et il ne se passe plus rien. Lors des enquêtes, beaucoup ont exprimé le souhait d'avoir des cafés, des petites boutiques, des mini-centres commerciaux, des écoles du soir, des espaces de réunion, car les habitants se rassemblent souvent pour discuter des affaires du quartier. Comme je l'ai mentionné, mon travail est encadré par Martinas Marozas. L'idée était de ne pas voir ce micro-quartier comme un simple ensemble de bâtiments, mais comme une petite ville à part entière, qui pourrait réduire la circulation automobile et éviter aux gens de devoir se rendre dans le centre-ville pour travailler. Il y aurait aussi des espaces de bureaux. Une autre question concerne les voitures, qui, dans les quartiers sud où je travaille, sont garées directement sur les aires de jeu. Comment résoudre ces problèmes, en sachant que les gens veulent garer leur voiture le plus près possible de leur domicile, ou faciliter le transport des courses ? Il s'agit de proposer une stratégie pour gérer ces voitures, libérer les espaces publics, et clarifier à qui appartiennent quels espaces : ceux destinés aux habitants et ceux appartenant à la ville. Beaucoup de questions se posent, mais il faut essayer d'y répondre.

J.M. Et cette étude se termine cet été ? Quel est le projet concret ? Un projet d'espaces publics ou une vision globale pour le quartier ?

S.L. Une vision pour le quartier.

J.M. Parce que ce n'est pas la même chose. Pour un quartier entier, c'est généralement la municipalité qui s'en charge, car c'est un grand territoire et ce sont des projets qu'elle mène. Bien sûr, la municipalité doit prendre en compte les avis des habitants, et elle le fait souvent en organisant des discussions ou des consultations. Mais prendre en compte les habitants ne signifie pas répondre à tous leurs désirs. Par exemple, si les habitants veulent des magasins ou des cafés, la municipalité ne peut pas les imposer : soit un commerce s'installe, soit non. La municipalité peut seulement autoriser ou non l'utilisation des locaux, en fonction des normes de construction. Si les habitants veulent plus d'espaces verts, de chemins ou de bancs, c'est la municipalité qui alloue le budget. Mais comme elle gère plusieurs quartiers, elle répartit les fonds en fonction des priorités : un quartier reçoit des financements cette année, un autre l'année suivante.

La vision que les habitants souhaitent est donc réalisable dans une certaine mesure, mais elle n'est pas entièrement applicable. Je ne sais pas si c'est ce que tu voulais savoir. Dans mon travail, je m'appuie beaucoup sur les témoignages des habitants : comment ils vivaient à l'époque soviétique, où toute la vie se déroulait dehors, car les logements étaient petits, inconfortables et peu accueillants. Tout le monde se retrouvait à l'extérieur. Aujourd'hui, avec le télétravail, la vie quotidienne a changé. Vous travaillez sur une vision pour les quartiers sud de Klaipėda, n'est-ce pas ? La question est de savoir comment adapter cette vision aux souhaits des habitants.

Personnellement, je pense qu'un projet académique doit être conçu uniquement en fonction des besoins des habitants. Bien sûr, il faut rester dans des limites raisonnables, sans proposer des idées trop futuristes, mais la vision doit être la meilleure possible. Là où il faut deux entrées, là où il faut des espaces verts, là où il faut

densifier les constructions, il faut essayer de répondre au maximum aux attentes des habitants. Mais il faut aussi prendre en compte les contraintes de la municipalité et des acteurs privés, car tout cela les concerne aussi.

S.L. Une de mes stratégies consiste à ne pas construire davantage et à préserver un maximum d'espaces verts, comme des parcs. Notamment, il y a déjà le parc Sajudis à proximité, et dans le plan général de Klaipėda, j'ai vu qu'ils voulaient détruire une petite forêt située au sud de ce parc pour construire des parkings et des immeubles résidentiels.

J.M. Oui, mais un travail académique, c'est justement l'occasion d'analyser le plan général, de constater les besoins des habitants et de défendre la préservation de ces espaces. Il faut argumenter : pourquoi manque-t-il d'espaces verts ? Pourquoi manque-t-il de nature ? Dans d'autres projets, on a remarqué que les habitants des micro-quartiers ne veulent généralement pas de densification ni de constructions trop proches de leur logement. Cependant, une certaine diversité dans les types de logements serait utile. Il faudrait donc trouver des espaces pour développer de nouvelles typologies, sans forcément construire sur les bâtiments existants, mais en travaillant avec eux.

Le problème en Lituanie, c'est que c'est très compliqué, car les logements sont privés. Travailler sur l'intérieur des bâtiments existants est très difficile. Dans des pays comme les Pays-Bas ou l'Allemagne, les grands immeubles des micro-quartiers appartiennent souvent à des coopératives de logement, qui peuvent reloger les habitants le temps des travaux et tout regrouper. En Lituanie, si tu veux regrouper des logements, il faut que les voisins acceptent de vendre, que quelqu'un achète, et ensuite seulement tu peux fusionner les espaces. C'est compliqué, mais pas impossible. Dans un projet académique, on peut essayer, mais il faut aussi souligner les risques. Moi, je pense qu'il faut quand même tenter.

S.L. Oui, car il faut aussi clarifier les aspects économiques : qui sont les propriétaires des logements, qui sont les associations de copropriétaires, qui sont les administrateurs. Il y a des différences dans les processus de décision. Mais l'essentiel, c'est de se poser des questions d'ordre architectural : dans quelle mesure peut-on repenser la façade des bâtiments pour agrandir les logements ? Peut-on transformer les rez-de-chaussée en espaces commerciaux ou de bureaux ? Par exemple, les rez-de-chaussée pourraient être accessibles à tous, tandis que ceux qui donnent sur la cour pourraient être aménagés comme des petites maisons individuelles, avec des entrées privées. Ce serait utopique, mais ce serait génial.

Cela rejoint une idée que vous aviez eue : d'un côté, créer des entrées privées pour les logements du rez-de-chaussée, et de l'autre, du côté du parc, aménager des étages supérieurs avec des terrasses, des sorties vers des cafés, et une vue sur le parc. La question est de savoir si cette vision est réalisable, notamment pour les rez-de-chaussée. Peut-être que transformer uniquement le rez-de-chaussée serait plus réaliste, car lors d'une rénovation, il faudrait convaincre les habitants du premier étage de participer, par exemple en finançant les modifications des entrées. Si des locaux commerciaux sont créés, cela pourrait aussi favoriser une certaine expansion. Mais en Lituanie, les rénovations de logements sont compliquées à cause du grand nombre de personnes impliquées, des désaccords et des coûts élevés.

Une idée proposée par mes enseignants serait de présenter ce projet en expliquant que le rez-de-chaussée serait destiné à des bureaux ou des commerces. Ainsi, les habitants pourraient louer leurs espaces et générer des revenus pour financer les rénovations futures.

J.M. Je trouve très intéressant de proposer de tels modèles, car cela permet d'imaginer un schéma et de le tester théoriquement. Que ça marche ou non, qu'un projet fonctionne ici mais pas ailleurs, l'important est d'avoir essayé. Et pour les jardins privés ou les entrées privées au rez-de-chaussée, comment cela se passe-t-il en termes de répartition des espaces ? Qui appartient aux habitants et qui est donné à la ville ? En théorie, cela devrait fonctionner comme une rénovation classique : chaque logement paie au prorata de



## Annexe : Entretien 2 avec Justina MULIUOLYTE (Synthétique)

sa surface. Par exemple, si tu agrandis ton espace, tu pourrais payer davantage, car au troisième étage, la rénovation concerne seulement les murs, les fenêtres et les escaliers, tandis qu'au rez-de-chaussée, il y a aussi l'aménagement de terrasses. Donc tu paierais pour ce qui te concerne directement. Quant au terrain, la plupart des cours appartiennent à la municipalité, pas aux immeubles. Peut-être que cette partie pourrait être partagée ou attribuée à certains habitants. Mais comment cela fonctionnerait-il concrètement ? Si des terrasses sont créées, à qui appartient le terrain en dessous ?

Je parle de ce sujet parce que, même aujourd'hui, dans les cours d'immeubles, personne ne sait vraiment à qui appartient l'espace. Les habitants entretiennent souvent les espaces verts, plantent des fleurs, mais il n'y a pas de garantie que cela dure. Si des terrasses étaient créées, les habitants les entretiendraient probablement eux-mêmes. Mais la question se pose : pourquoi, par exemple, les habitants des huit autres étages d'un immeuble de neuf étages accepteraient-ils que ceux du rez-de-chaussée utilisent une partie de la cour pour leur terrasse ? Peut-être faudrait-il des contrats ou des accords spécifiques.

S.L. C'est effectivement compliqué. Mais ce serait une façon de clarifier la répartition des espaces extérieurs, pour qu'ils soient mieux entretenus et que tout le monde sache à qui ils appartiennent. J'ai vu une stratégie pour le quartier de Rumpiškės qui proposait différentes options : ajouter des étages, agrandir les balcons ou construire des extensions sur les côtés. Est-ce que c'était juste une idée pour une maquette, ou est-ce que c'était étudié en termes de faisabilité structurelle ?

J.M. Non, nous ne sommes pas allés aussi loin. Nous avons surtout réfléchi de manière conceptuelle à la façon d'ajouter de la surface et de nouveaux espaces, sans approfondir la structure des bâtiments eux-mêmes. Mais je me souviens maintenant d'Ignas Uogintas, qui a fait son mémoire de master il y a 6 ou 7 ans à l'Académie d'architecture de Copenhague, au Danemark. Son travail portait sur un quartier de pane-laks (immeubles préfabriqués) et il s'est intéressé à la fusion ou non des logements dans ces immeubles typiques. Dans notre cas, nous avons surtout travaillé sur une maquette pour voir ce que les gens en penseraient, mais en réalité, les habitants sont assez sceptiques. Ils se posent des questions : comment ça marche ? Pourquoi ? Qui va payer ? Comment accéder à ces espaces ?

Pourtant, je pense que c'est tout à fait réalisable. Par exemple, un développeur comme Tynas Vystėtojas pourrait s'engager à rénover une cage d'escalier, installer un ascenseur moderne et aménager des espaces supplémentaires à l'étage supérieur. Ajouter une extension sur le côté, comme des «boîtes» supplémentaires, est aussi une idée qui a été explorée par le passé. Techniquement, c'est faisable, mais je ne pense pas que les habitants le feraient eux-mêmes, car c'est trop complexe et les avis seraient trop divergents. Peut-être qu'un développeur pourrait s'entendre avec les habitants, mais c'est une démarche très compliquée. C'est pour ça que ça n'avance pas, même si sur les maquettes, ça a l'air bien.

S.L. Moi aussi, pour les extensions sur les côtés, je propose d'y intégrer des zones commerciales, surtout le long des rues où passent les voitures et les piétons. Cela permettrait d'aligner les bâtiments et de créer une belle continuité.

J.M. C'est une très bonne idée. J'ai vu des projets similaires en architecture, où des propositions incluaient des terrasses privées et des zones commerciales au rez-de-chaussée. Il y a pas mal d'exemples comme ça. Je me disais que si des agences ou des studios proposent ces idées, ce n'est pas quelque chose que j'ai inventé. Théoriquement, c'est tout à fait possible, même si ce n'est pas toujours facile de trouver des gens prêts à investir ou à s'impliquer. Mais ce modèle existe bel et bien. Il suffit de convaincre les habitants. En Lituanie, si un tel projet voyait le jour, tout le monde en parlerait.

S.L. En ce qui concerne les espaces verts, il y a aussi beaucoup à dire. Par exemple, dans le quartier de Šilainiai, où il y a ces grands immeubles de neuf étages, il reste beaucoup d'espaces verts, mais ils ne sont pas vraiment aménagés : ce sont juste des pelouses laissées à l'abandon. Les gens disent souvent que ces pelouses sont inutiles : on peut y aller, s'allonger sur l'herbe, mais il n'y a rien d'autre. Les aires de jeux sont envahies par les voitures, et il y a plein de petits chemins de terre qui traversent ces pelouses. Sur le plan, on voit une multitude de petits sentiers qui partent dans tous les sens.

J'ai pensé qu'il serait peut-être possible de créer un grand espace vert avec des arbres, et d'aménager différents espaces dans le quartier : un jardin partagé ici, une colline avec des aires de jeu là, un petit bois avec des sentiers ailleurs. Cela permettrait de diversifier les usages. Ça sonne bien, non ? C'est une question d'aménagement paysager, car pour l'instant, il n'y a que de l'herbe, rien d'intéressant.

J.M. Oui, c'est un espace public, mais c'est juste un champ vide. Ce n'est pas agréable d'y passer du temps. Il faut concevoir un parc avec des zones différenciées : des espaces verts ici, des zones d'activités là, du sport ailleurs. Il faut créer des ambiances variées et les relier entre elles. C'est comme ça qu'il faut faire. Souvent, on entend dire qu'il ne faut pas tout programmer et laisser les habitants s'approprier les espaces comme ils le souhaitent. Mais dans la pratique, si tu laisses les gens faire ce qu'ils veulent, il ne se passe rien. Ou alors, il ne se passe rien de structuré. En 50 ans, ces espaces n'ont pas évolué.

Moi, je suis pour une certaine programmation. Certains endroits doivent être plus calmes, d'autres plus sportifs, d'autres plus boisés. C'est ça, créer un parc. Il ne s'agit pas d'imposer des activités précises, comme «ici, tu lis, là, tu joues», mais de concevoir des espaces adaptés à différentes activités. Par exemple, une aire de lecture ne se conçoit pas de la même manière qu'une aire de jeux active. L'architecture, c'est justement ça : concevoir des espaces où les gens peuvent faire différentes choses, où il est agréable de les faire.

S.L. Il y a aussi eu des discussions avec Martinas sur la vitesse des rénovations. Parfois, elles prennent beaucoup de temps. Comment pourrait-on rénover ces quartiers de manière plus globale, sans se contenter d'ajouter de l'isolation ou de moderniser les façades ? Il y a aussi des problèmes d'aération et d'autres soucis techniques. Une idée était de calculer le coût de démolition des panneaux de béton des murs pour les remplacer par de nouveaux, directement posés sur l'ancienne structure. Mais la question se pose : que faire des habitants pendant les travaux ? Faudrait-il les reloger temporairement ? Est-ce que les gens accepteraient d'être relogés le temps d'une rénovation rapide, où tout serait préfabriqué en usine et simplement assemblé sur place ?

Je ne sais pas si c'est réaliste en Lituanie, car démolir une façade ne me semble pas être une opération simple.

J.M. Peut-être que c'est possible, mais ton projet est-il plutôt axé sur l'urbanisme, les bâtiments ou les deux ? Parce que là, on parle de tout intégrer. La question centrale, c'est de repenser le modèle moderniste, où, comme le disait Le Corbusier, on sépare les zones de travail, les zones résidentielles et les zones industrielles. Aujourd'hui, ce modèle ne fonctionne plus. On fait l'inverse.

L'idée principale, c'est de voir le micro-quartier comme une petite ville où tout serait accessible à pied, pour réduire la circulation automobile et le nombre de voitures. Il faudrait aussi les éloigner un peu, pour aménager de bons chemins piétons. Et bien sûr, il faut s'intéresser aux bâtiments eux-mêmes : si on améliore les espaces extérieurs, mais que les gens rentrent chez eux dans des logements inconfortables, ça ne sert à rien. Il faut donc une vision globale.

Mais comme les rénovations avancent lentement, l'idée de démolir toute une façade me semble... irréaliste. En pratique, les gens ont accroché des étagères, des tableaux, et là, on leur dit qu'on va tout enlever. Peut-être, peut-être... J'ai vu en France des projets comme «Iacaton et Vassal» où ça se fait. Ils ont agrandi des balcons et transformé des logements en une journée, sans que les habitants aient besoin de quitter leur logement trop longtemps. Si ça marche ailleurs, pourquoi pas chez nous ? Mais il faudrait consulter des



## Annexe : Entretien 2 avec Justina MULIUOLYTE (Synthétique)

balcons et transformé des logements en une journée, sans que les habitants aient besoin de quitter leur logement trop longtemps. Si ça marche ailleurs, pourquoi pas chez nous ? Mais il faudrait consulter des ingénieurs en structure pour savoir si c'est faisable avec nos bâtiments.

Quant aux habitants, est-ce que repenser la structure des micro-quartiers les inciterait à rester ? Personnellement, je ne travaille pas directement avec les habitants de ces quartiers, car nous n'avons pas de projet en cours là-bas. Nous avons travaillé sur des projets avec des habitants d'autres quartiers, mais pas de micro-quartiers. En théorie, les gens sont très attachés à leur quartier. S'ils veulent déménager, beaucoup choisiraient de rester dans le même quartier, mais ce n'est pas toujours possible. Par exemple, au Danemark ou aux Pays-Bas, où il y a une plus grande diversité de logements dans un même quartier, les gens changent souvent de logement sans quitter leur quartier.



**Travail de fin d'études par Sandra LUBYTE**  
**Année académique 2025 – 2026**

Impression : Reprocolor SA, 59320 Hallennes-lez-Haubourdin, France  
Juin 2026

Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale et d'urbanisme.  
UCL - LOCI Tournai.

# Travail de fin d'études par Sandra LUBYTE

Année académique 2025 – 2026

Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale et d'urbanisme

UCL - LOCI Tournai



Ce mémoire interroge la régénération des micro-quartiers modernistes soviétiques, symboles d'une utopie urbaine aujourd'hui confrontée à l'obsolescence fonctionnelle, sociale et environnementale. À travers l'étude du quartier Varpai à Klaipėda (Lituanie), conçu dans les années 1980 selon les principes du modernisme, ce travail explore des stratégies pour réinventer ces espaces sans effacer leur mémoire, tout en répondant aux défis contemporains : isolement des habitants, domination de la voiture, dégradation des logements et manque d'espaces collectifs.

La recherche s'appuie sur une méthodologie mixte, combinant une analyse historique et urbaine du quartier, un sondage auprès des habitants pour identifier leurs besoins et usages des espaces et une proposition de projet. Le TFE s'articule autour de quatre leviers : la requalification des sols, l'aménagement du stationnement, la création d'espaces communs et le repenser des pratiques domestiques.

Les résultats soulignent que la régénération de ces quartiers ne peut se limiter à une rénovation technique mais doit réactiver leur dimension collective, tout en intégrant des solutions participatives et durables. Le projet propose ainsi un modèle répliquable et adaptable, où l'architecture devient un outil de résilience urbaine.