



SORBONNE UNIVERSITÉ

ÉCOLE DOCTORALE VI (ED 124)

Centre André Chastel (UMR 8150)

THÈSE

pour obtenir le grade de

DOCTEUR DE L'UNIVERSITÉ SORBONNE UNIVERSITÉ

Discipline : Histoire de l'architecture

Présentée et soutenue par :

Élodie BITSINDOU

le : 26 juin 2025

Logés à l'américaine

*Transferts, hybridations, usages et acculturation du modèle Levitt
France (1964-1981)*

Sous la direction de :

M. Jean-Baptiste MINNAERT – professeur d'histoire de l'art contemporain, Sorbonne Université
Mme Isabelle GOURNAY – professeure émérite d'histoire de l'architecture, University of Maryland,
co-directrice de thèse

Membres du jury :

M. Laurent CAILLY – professeur de géographie, Université de Tours
Mme Corinne JAQUAND – maîtresse de conférences en histoire de l'architecture, École nationale
supérieure d'architecture de Paris-Belleville
Mme Bénédicte RENAUD-MORAND – conservatrice honoraire du patrimoine
M. Loïc VADELORGE – professeur d'histoire contemporaine, Université Gustave-Eiffel
Mme Rosemary WAKEMAN – professeure d'histoire, Fordham University



RÉSUMÉ

Logés à l'américaine.

Transferts, hybridations, usages et acculturation du modèle Levitt France (1964-1981)

En 1947, Levitt and Sons inaugure Levittown, NY, premier d'une série de trois ensembles pavillonnaires conçus pour accueillir les jeunes ménages de vétérans de la Seconde Guerre mondiale. Avec 17 447 maisons individuelles standardisées et abordables, Levittown répond aux besoins élémentaires de la famille nucléaire américaine tout en offrant une flexibilité permettant son évolution. Dix ans plus tard, William Levitt, figure de proue de l'entreprise, lance Belair at Bowie, un projet d'envergure plus modeste mais reflétant les aspirations croissantes de la classe moyenne en matière de confort et de personnalisation. En 1964, l'entreprise amorce son expansion européenne avec les Résidences du Château, au Mesnil-Saint-Denis, en adaptant le modèle américain au contexte français.

Levitt France s'implante également à Lésigny, Élancourt et Mennecey, mais ces réalisations restent bien en deçà des ambitions initiales de William Levitt, qui projetait une production comparable à celle des États-Unis. Malgré un succès commercial immédiat, la filiale française ne construit qu'environ 5 000 maisons avant de déposer le bilan en 1981. Pourtant, l'impact de

Levitt dans les paysages suburbains français est durable : son modèle inspire une génération de promoteurs-constructeurs tels que Kaufman & Broad ou Bréguet, qui adaptent et diffusent ces principes architecturaux et urbains à grande échelle, érigeant la banlieue pavillonnaire américaine en référence incontournable.

À travers une méthodologie mêlant enquête de terrain inspirée des principes de l'Inventaire général du patrimoine culturel, la constitution d'archives orales, ainsi que la production d'un corpus photographique inédit, cette thèse se propose de reconstituer et de valoriser les archives nombreuses mais dispersées – qu'elles soient conservées dans des institutions publiques ou, plus fréquemment, détenues par des particuliers – sous forme matérielle ou numérisée, souvent diffusées en ligne mais non répertoriées – relatives à la production de nouveaux villages pavillonnaires en France.

Cette thèse explore les dynamiques historiques et culturelles qui ont façonné l'émergence et la diffusion du « modèle Levitt » en France. Elle situe ce phénomène dans une généalogie au temps long, et analyse les politiques d'aménagement combinant volontarisme d'État et libéralisation du logement individuel. À travers une approche comparative entre la France et les États-Unis, elle démontre comment le Cape Cod américain s'est imposé comme archétype de la maison individuelle, supplantant la « chaumière rationnelle » dans les paysages suburbains français (Eleb & Engrand, 2020).

Enfin, ce travail conteste l'idée que l'architecture pavillonnaire serait une « architecture sans architectes » en révélant la qualité conceptuelle et formelle de ces ensembles. Enrichissant le corpus d'architectes et paysagistes du XX^e siècle tels que Roger Anger ou Jacques Sgard, il met également en lumière des figures oubliées comme Liliane Véder, ou méconnues, comme Alain Cornet-Vernet, tout en explorant les persistance de l'idéal suburbain dans les imaginaires contemporains.

Illustration : Village Levitt de Mennecy, Romain Ruiz, 2023

ABSTRACT

Living the American Way.

Transfers, Hybridizations, Practices, and Cultural Adaptation of the Levitt France Model (1964-1981)

In 1947, Levitt and Sons inaugurated Levittown, NY, the first of a series of three suburban housing developments designed to accommodate young families of World War II veterans. Comprising 17,447 standardized and affordable single-family homes, Levittown met the fundamental needs of the American nuclear family while offering a degree of flexibility conducive to its evolution. A decade later, William Levitt, the company's leading figure, launched Belair at Bowie, a more modest project that nevertheless reflected the middle class's growing aspirations for comfort and personalization. In 1964, the company initiated its European expansion with the Résidences du Château in Le Mesnil-Saint-Denis, adapting the American model to the French context.

Levitt France also established developments in Lésigny, Élancourt, and Mennecy, although these projects fell well short of William Levitt's initial ambitions, which had envisioned a scale of production comparable to that achieved in the United States. Despite immediate commercial success, the French subsidiary built only around 5,000 homes before filing for bankruptcy in 1981. Nevertheless, Levitt's impact on the French suburban landscape proved lasting: his model inspired a generation of developer-builders such as Kaufman & Broad and Bréguet, who adapted and disseminated these architectural and urban principles on a large scale, elevating the American suburban home to a key reference point.

Through a methodology combining fieldwork inspired by the principles of the *Inventaire général du patrimoine culturel*, the creation of oral history archives, and the production of an original photographic corpus, this dissertation seeks to reconstruct and enhance the value of the numerous but scattered archives – whether housed in public institutions or, more often, held by private individuals – available in physical or digital form, frequently circulated online but rarely catalogued, that document the development of new suburban villages in France.

This research explores the historical and cultural dynamics that shaped the emergence and dissemination of the « Levitt model » in France. It situates this phenomenon within a long-term genealogy and analyzes planning policies combining strong state intervention with the liberalization of individual homeownership. Through a comparative approach between France and the United States, the study demonstrates how the American Cape Cod came to supplant the « rational cottage » as the dominant archetype of the single-family house in French suburban landscapes (Eleb & Engrand, 2020).

Finally, this work challenges the common idea that French suburban architecture is an « architecture without architects » by revealing the conceptual and formal qualities of these developments. It expands the corpus of twentieth-century architects and landscape designers – such as Roger Anger and Jacques Sgard – while also bringing attention to forgotten figures like Liliane Véder and lesser-known ones like Alain Cornet-Vernet. Moreover, it explores the enduring presence of the suburban ideal in contemporary imaginaries.