



HAL
open science

Morphologie urbaine et typologie architecturale (Tome II)

Ahmet Gülgönen, François Laisney, Jean-François Chiffard, Yves Roujon

► **To cite this version:**

Ahmet Gülgönen, François Laisney, Jean-François Chiffard, Yves Roujon. Morphologie urbaine et typologie architecturale (Tome II) : les H.B.M. et la ceinture de Paris. [Rapport de recherche] 0060/77-II, Institut d'études et de recherches architecturales et urbaines (IERAU); Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-Belleville; Comité de la recherche et du développement en architecture (CORDA). 1977. hal-03087656

HAL Id: hal-03087656

<https://hal.science/hal-03087656>

Submitted on 24 Dec 2020

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

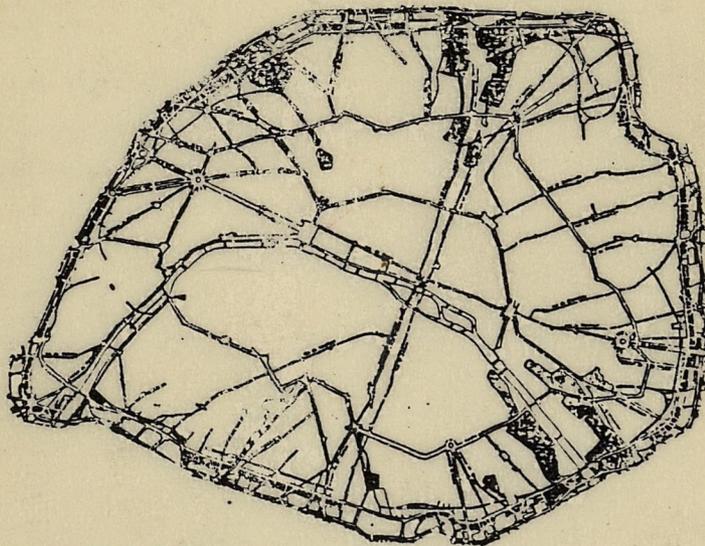
L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

7.7

MORPHOLOGIE URBAINE ET TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

TOME II

LES H.B.M. ET LA CEINTURE DE PARIS



DIRECTEURS DE RECHERCHE
A. GÜLGÖNEN
F. LAISNEY

J.F. CHIFFARD
J.C. DELORME
M. PIETU
Y. ROWON
J.P. SCALABRE

IERAU/ CORDA 1977

Ministère de la Culture et de l'Environnement
CORDA

Institut d'Études et de Recherches Architecturales et Urbaines

MORPHOLOGIE URBAINE ET TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

MORPHOLOGIE URBAINE

ET TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

TOME II

LES H.B.M. ET LA CEINTURE DE PARIS

Ahmet Gulgonen
François Laisney

TOME 1

ÉTUDE THÉORIQUE

Ahmet Gulgonen
François Laisney

P. 1

SAINT-DENIS
URBAINE

Jean-Claude Delorme
Jean-Paul Lods

P. 47

TOME 2

LES H.B.M. ET LA CEINTURE DE PARIS
TYPE ET OCCASION MORPHOLOGIQUE

Jean-François Chiffard
Yves Roujon

P. 99

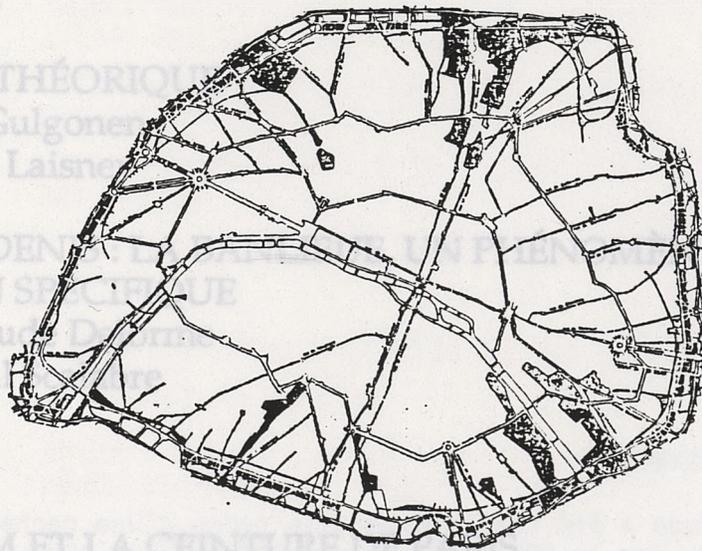
DIRECTEURS DE RECHERCHE
A. GÜLGÖNEN
F. LAISNEY

J.F. CHIFFARD
J.C. DELORME
M. PIETU
Y. ROUJON
J.P. SCALABRE

NANCY : DÉVELOPPEMENT MORPHOLOGIQUE
ET PRODUCTION TYPOLOGIQUE

François Laisney
Martine Pietu

IERAU/ CORDA 1977



Ministère de la Culture et de l'Environnement
CORDA

Institut d'Études et de Recherches Architecturales et Urbaines

École d'Architecture de Paris Belleville
78, rue Rebéval
75019 Paris

1977

**MORPHOLOGIE URBAINE
ET TYPOLOGIE ARCHITECTURALE**

Directeurs de Recherche :

Ahmet Gulgonen
François Laisney

TOME 1

ÉTUDE THÉORIQUE P. 1
Ahmet Gulgonen
François Laisney

SAINT-DENIS : LA BANLIEUE, UN PHÉNOMÈNE
URBAIN SPÉCIFIQUE P. 47
Jean-Claude Delorme
Jean-Paul Scalabre

TOME 2

LES HBM ET LA CEINTURE DE PARIS
TYPE ET OCCASION MORPHOLOGIQUE P. 99
Jean-François Chiffard
Yves Roujon

TOME 3

NANCY : DÉVELOPPEMENT MORPHOLOGIQUE
ET PRODUCTION TYPOLOGIQUE P. 181
François Laisney
Martine Pietu

Ministère de la Culture et de l'Environnement
CORDA

Institut d'Études et de Recherches Architecturales et Urbaines

École d'Architecture de Paris Belleville
78, rue Rébeval
75019 Paris

1977

MORPHOLOGIE URBAINE ET TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

Directeurs de Recherche :

Ahmet Gulgonen
François Laisney

TOME 1

P. 1

ÉTUDE THÉORIQUE
Ahmet Gulgonen
François Laisney

P. 47

SAINT-DENIS : LA BANLIEUE, UN PHÉNOMÈNE
URBAIN SPÉCIFIQUE
Jean-Claude Delorme
Jean-Paul Scalabrè

AVERTISSEMENT

TOME 2

P. 99

Cette étude a été réalisée dans le cadre d'une recherche commandée par le COMITE DE LA RECHERCHE ET DU DEVELOPPEMENT EN ARCHITECTURE (CORDA).

Appel d'offre 1974.

Contrat n° 75.73.015.00.202.75.01

"Recherche sur les outils d'analyse pour le projet dans l'architecture urbaine permettant de mettre en relation les notions de morphologie urbaine et de typologie des édifices et des espaces intra-urbains".

P. 181

ET PRODUCTION TYPOLOGIQUE
NANCY : DEVELOPPEMENT MORPHOLOGIQUE
François Laisney
Martine Pietri

SOMMAIRE :	
INTRODUCTION :	102
I - LA POLITIQUE URBAINE :	103
A LES CONDITIONS DU DEBAT :	103
B L'ELABORATION DE LA LOI DE 1919, ET SES REPERCUSSIONS SUR LES DIFFERENTS GROUPES INTERESSES :	106
C LA LOI DU 19 AVRIL 1919 SUR L'AMENAGEMENT DE LA CEINTURE DES FORTIFICATIONS, ET LES REACTIONS :	112
ANNEXES :	
1. Lois sur le logement social :	117
2. Types de sociétés H.B.M. avant 1919 :	119
3. Le certificat de salubrité de 1906 :	120
LES H. B. M. ET LA CEINTURE DE PARIS CRÉE PAR LE DÉGAGEMENT DES FORTIFICATIONS :	121
A TRANSFORMATIONS MORPHOLOGIQUES : L'ENCEINTE ET LA ZONE, L'ÉTAT DES LOIS EN 1919 :	121
B LES PROPOSITIONS DE FORME URBAINE DE 1905 A 1913, LE CONCOURS DE 1916 :	123
C LA FORME URBAINE CRÉÉE : STRUCTURE SPATIALE DE LA CEINTURE :	137
ANNEXE : Lois relatives à l'aménagement de la ceinture :	139
III - L'OFFICE PUBLIC D'HABITATION A SON MARCHÉ DE LA VILLE DE PARIS :	140
A STATUTS ET NAISSANCE DE L'OFFICE, SON CARACTÈRE D'ÉTABLISSEMENT PUBLIC :	140
B LE FINANCEMENT, LA CONSTRUCTION, AMBITIONS ET ÉCHECS DU PROGRAMME :	142
C UNE NOUVELLE ÉMULSION : LA DÉFINITION DES BESOINS, LA DÉFINITION DES TYPES :	145
D LE CHOIX DU TERRAIN : LA CEINTURE DE PARIS, LA DÉFINITION D'IMPLANTATION HÉRÉDITAIRE :	146
E L'AGENCE DE L'OFFICE :	147

JEAN FRANCOIS CHIFFARD

YVES M. ROUJON

150	SOMMAIRE .	
150	INTRODUCTION .	102
153	I - LA POLITIQUE URBAINE .	103
161	A LES CONDITIONS DU DEBAT.	103
163	B L'ELABORATION DE LA LOI DE 1919, VISEES RESPECTIVES DES DIFFERENTS GROUPES INTERESSES.	106
164	C LA LOI DU 19 AVRIL 1919 SUR L'AMENAGEMENT DE LA CEINTURE DES FORTIFICATIONS, ET LES REACTIONS.	112
165	ANNEXES :	
167	1. Lois sur le logement social.	117
167	2. Types de sociétés H.B.M. avant 1912 .	119
171	3. Le certificat de salubrité de 1906.	120
178	II - MORPHOLOGIE URBAINE, L'OCCASION MORPHOLOGIQUE CRÉÉE PAR LE DERASEMENT DES FORTIFICATIONS.	121
	A TRANSFORMATIONS MORPHOLOGIQUES : L'ENCEINTE ET LA ZONE, L'ETAT DES LIEUX EN 1919.	121
	B LES PROPOSITIONS DE FORME URBAINE DE 1905 A 1913, LE CONCOURS DE 1919.	123
	C LA FORME URBAINE PROJETEE : STRUCTURE SPATIALE DE LA CEINTURE.	137
	ANNEXE : Lois relatives à l'aménagement de la ceinture.	139
	III - L'OFFICE PUBLIC D'HABITATION A BON MARCHÉ DE LA VILLE DE PARIS .	140
	A STATUTS ET BUTS DE L'OFFICE, SON CARACTERE D'ETABLIS- SEMENT PUBLIC.	140
	B LE FINANCEMENT, LA CONSTRUCTION, AMBITIONS ET ECHECS DU PROGRAMME.	142
	C UNE NOUVELLE IDEOLOGIE ; LA DEFINITION DES BESOINS, LA DEFINITION DES TYPES.	145
	D LE CHOIX DU TERRAIN : LA CEINTURE DE PARIS, LIEU D'IMPLANTATION MASSIVE DES H.B.M.	146
	E L'AGENCE DE L'OFFICE.	147

IV -	L'ELABORATION DU TYPE H.B.M.	150
A	L'ELABORATION DU TYPE, LES SOURCES DU 19 ^{ème} SIECLE.	150
B	LES CONCOURS DES HABITATIONS A BON MARCHE.	153
C	EN CONCLUSION : LES ACQUIS DES CONCOURS.	161
ANNEXE	: Règlement du concours de 1913.	163
V -	LA CEINTURE DE PARIS ET LE TYPE H.B.M. ; LA PRODUCTION DE L'ILÔT ET L'ORDONNANCEMENT URBAIN.	164
A	LES REGLES DE COMPOSITION.	164
B	FILIATION ET RUPTURE AVEC L'ESPACE HAUSSMANNIEN.	165
C	TYOLOGIE DES ILOTS H.B.M. ; LE TYPE PRODUIT L'ILÔT.	167
D	TYOLOGIE DU H.B.M. , L'ENSEMBLE "BÂTI - COUR OUVERTE".	171
BIBLIOGRAPHIE		178

En 1919, le déclassement de l'enceinte militaire de Thiers est voté, le dérasement des fortifications libère tout autour de Paris un terrain de 400 m. de large et de 35 km. de long. La libération des terrains militaires sous la pression municipale coïncide à un renforcement des actions menées pour la construction de logements sociaux dans Paris et à une remise en cause de la production urbaine post-Haussmanienne par les nouveaux courants "hygiénistes et rationalistes". L'opération urbaine sur la ceinture de Paris consiste dans un premier temps à démolir le mur d'enceinte séparant Paris et la banlieue ; elle pose à la ville le problème du contenu, de son identité dans la nouvelle agglomération.

Le cas de la ceinture de Paris est exceptionnel à beaucoup de point de vue ; l'étude, -évitant le discours architectural sur les limites de la Ville, lieu identifiable, différent de Paris intra-muros ou de "l'organisation" de la banlieue-, cherchera à mettre en valeur l'originalité des composants de cette nouvelle production morphologique :

1) La spécificité de l'opération urbaine projetée dans le processus du développement et de l'extension de Paris.

L'enjeu de l'opération sur la ceinture est tout de suite saisi ; il cristallise l'ensemble du débat urbain autour de son aménagement, devient le lieu privilégié des différentes stratégies sur l'espace, des affrontements des diverses tendances urbanistiques au début du siècle, et sert de support à des "utopies" ou à des propositions de formes urbaines "réalistes".

Production municipale, résultant d'un monopole de décision, elle est une des dernières grandes formes urbaines conçue dans sa totalité ; elle représente une étape déterminante du développement morphologique de Paris et s'inscrit dans le contexte historique des plans d'extensions de Paris et des substitutions successives des enceintes défensives.

2) La capacité du nouveau type H.B.M. produit à créer un nouvel espace urbain par lui-même, notamment à travers les transformations qu'il fait subir à l'îlot 19ème.

La fin du 19ème siècle marque les limites de l'implantation populaire "sauvage" à Paris dans les anciennes structures urbaines ; la pression sociale s'intensifie et impose une réponse effective de la classe dirigeante face aux problèmes posés par la crise du logement. La ceinture de Paris est le lieu de cette réponse, le lieu d'implantation massive d'un nouveau type de logement social urbain collectif, le type H.B.M. qui deviendra l'élément structurant de la nouvelle morphologie.

L'unité de la production de logements sociaux sur la ceinture illustre la continuité de la commande et celle de la conception et de la réalisation effectuée par l'agence de l'office public de la Ville de Paris.

Cette production marque aussi un tournant chez certains architectes qui découvrent dans le logement social un nouvel intérêt et un précédent à la pratique publique.

I - LA POLITIQUE URBAINE.

A - LES CONDITIONS DU DEBAT.

1. Le contexte socio-politique.

Le rappel des principaux événements politiques et sociaux permet de restituer l'aménagement de la ceinture des fortifications dans un contexte plus général, de mieux comprendre l'intérêt qu'il a pu susciter, et l'ampleur du débat public qu'il a provoqué dans une période marquée par une grande effervescence politique.

Le début du siècle, avec l'arrivée au pouvoir du "bloc des gauches" est marqué par un renforcement de l'intensité de la vie politique française. L'affaire Dreyfus, qui a servi de catalyseur, a dévoilé l'impossibilité d'un consensus national. Les positions se radicalisent et les hommes se groupent au sein d'associations ou de ligues ; ces groupes vont connaître un grand essor ; ils seront une des composantes essentielles de la vie et de la pratique politique jusqu'en 1914. C'est le cas notamment de la franc-maçonnerie, de la ligue des droits de l'homme (25000 adhérents en 1901, 40000 en 1906) de la libre pensée (dont le recrutement est plus populaire que les précédents regroupements), des rassemblements anti-militaristes, de la fédération des jeunes laïques et des universités populaires. Les partis politiques républicains se restructurent et se développent ; les syndicats, jusqu'alors minoritaires (cas des anarcho-sindicalistes) ou strictement professionnels (organisations corporatives) se transforment en syndicat de masse (C.G.T.). Quelques dates marquent l'éveil de l'expression des revendications sociales sous des formes structurées :

- 1901 - Loi sur les associations.
- 1902 - Victoire du "Bloc", ministère Combes.
- 1905 - Séparation de l'église et de l'état.
- 1904 - 1907 - Vague de grèves qui s'accompagne d'un développement du syndicalisme : grève des vignerons, premières grèves dans la fonction publique (P.T.T., agents de police ...)
- 1906 - "La journée de huit heures" mot d'ordre lancé par la C.G.T. pour les manifestations du 1er mai.
- 1905 - Les différents courants socialistes, Parti Socialiste de France, Parti Socialiste Français, Parti Ouvrier Socialiste Révolutionnaire, se regroupent à l'appel de Jaurès pour former la S.F.I.O. (1)

L'élaboration de la loi de 1919 sur la réutilisation des fortifications se situera dans ce contexte. Dès 1900 et jusqu'en 1912 un large débat va animer la mise au point du texte de loi.

(1) *Section Française de l'Internationale Ouvrière.*

Y prendra part l'ensemble des mouvements intéressés par le problème urbain et le logement social (Sociétés H.B.M., Musée Social, Ligue des Espaces Libres, Société Française des Cités-Jardins)(1). Par l'action et les propositions de ces groupes, la résolution de l'aménagement de la ceinture va se trouver très rapidement liée au problème du logement social.

Il ne faut cependant pas voir derrière l'intervention de ces groupes la marque d'une mobilisation populaire. La "question du logement" était pour la classe ouvrière un thème indissociable de l'ensemble de sa condition de prolétaire (cf. Engels) et ne constituait pas à cette époque un axe de luttes spécifiques.

2 . Description de la ceinture des fortifications : Statut du sol et propriété.

La ceinture des fortifications a été construite entre 1841 et 1845 en englobant Paris, plus un territoire de 5100 ha. L'annexion par la ville de ce dernier ne s'est faite qu'en 1859, le gouvernement de Louis Philippe ne se sentant pas assez puissant pour la proclamer. En effet, les populations concernées par cette annexion risquaient de s'y opposer en raison de l'augmentation du coût de la vie qu'aurait occasionné le déplacement de l'octroi.

Le problème fut donc résolu par Haussmann, et aux 3400 ha de Paris vinrent s'ajouter les 5100 du territoire annexé. Huit communes furent supprimées en totalité, et 13 autres perdirent une partie de leur territoire ; huit communes limitrophes du nouveau tracé se virent attribuer les parcelles des communes supprimées.(2)

La ceinture des fortifications comprend :

- côté Paris, *une route militaire* de 10m de large qui, au moment de l'annexion sera transformée en un boulevard de 40m de large (Boulevard des Maréchaux).
- *l'enceinte fortifiée* proprement dite, de 150m de large, qui s'étend sur 39km ; celle-ci est ponctuée de 94 bastions et 52 portes.

La route et l'enceinte appartiennent à l'état, propriétaire unique, mais elles font partie de la commune de Paris

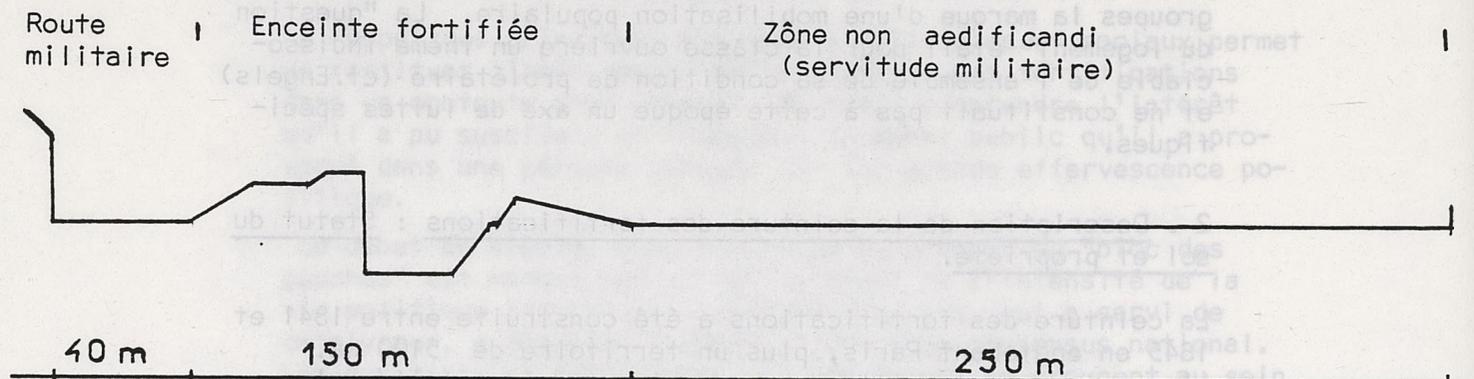
(1) Analogie avec le mouvement des associations et le mouvement écologique actuel.

(2) La Commission d'Extension de Paris, 1913. M. Poète et L. Bonnier.

1858	1 174 000	"
1901	2 714 000	"
1921	2 908 000	"

- côté banlieue, *la zone de servitude militaire*, zone non aedificandi de 250m de large, s'étale sur l'ensemble des communes périphériques et appartient à des propriétaires privés. Au moment de la désaffectation, en 1919, on comptait 5000 propriétaires.

COUPE SUR LA CEINTURE DES FORTIFICATIONS.



3. Les rapports entre la ville et l'état, les problèmes de l'acquisition.

L'aménagement de la ceinture des fortifications va se heurter à deux types de problèmes financiers.

- L'achat du boulevard et de l'enceinte qui nécessitera un accord entre deux parties, la ville et l'état.
- L'achat de la zone non aedificandi exigeant l'expropriation de 5000 propriétaires "zoniers".

Evolution des rapports entre la ville et l'état.

La guerre de 1870 montre l'inefficacité du système défensif. L'initiative de sa désaffectation reviendra au conseil municipal de la ville de Paris qui en 1883 proposera à l'état le rachat de l'enceinte ; il se heurtera alors à un refus catégorique de l'armée.

Néanmoins la position militaire évolue et prend en compte les possibilités financières qu'offrirait la vente de ces terrains sous forme de lots réduits, à des prix élevés, que ce soit à la ville ou à des spéculateurs privés.

Au cours de toute une série de négociations la ville fait admettre l'enjeu de ces terrains pour la mise en oeuvre d'une politique urbaine. Les militaires cèdent en 1919, mais leur inertie ralentira la désaffectation des bastions.

La position de la ville consiste, dans une première période, à acheter l'ensemble des terrains, les lotir puis les vendre en

imposant des règles d'hygiène et de servitudes (loi de 1902). Elle exprime le désir de réaliser une opération rentable tout en contrôlant globalement l'urbanisation.

Sous la pression du corps des spécialistes de l'urbain et de divers groupes, on assiste à une évolution des idées qui coïncide avec le renforcement du courant socialiste municipal du sein du conseil.

Ce courant impose :

- le principe de l'extension de Paris et de la zone verte.
 - . résoudre l'aménagement de l'enceinte avec celui de la zone (par l'annexion) ;
 - . contrôler l'urbanisation en isolant Paris de la banlieue par une barrière verte.
- le contrôle de l'utilisation du sol
 - . contrôler la construction (servitudes, charges, voirie)
 - . contrôler le programme (réponse municipale à la crise du logement).

Si les négociations entre la ville et l'état ont abouti à un accord, défini dans la loi de 1919, aucune négociation ne s'est engagée entre la ville et les "zoniers". L'expropriation a été décrétée, cette zone étant prise pour un terrain vierge, libre de toutes projections, de toutes propositions. Le problème de la zone non aedificandi ne s'est posé qu'en terme d'aménagement spatial ; après la loi de 1919, au moment des premières expropriations, il se posera en terme de conflit social.

B - ELABORATION DE LA LOI DE 1919, VISEES RESPECTIVES DES DIFFERENTS GROUPES INTERESSES.

1 . La prise en main du logement social par la bourgeoisie.

a . La crise du logement à Paris.

Les opérations haussmanniennes n'ont en aucune sorte constitué un progrès pour le logement ouvrier parisien, au contraire :

- c'est le début d'une déportation ouvrière vers l'est et la banlieue qui dure encore.
- c'est le détournement de la loi de 1850 sur les logements insalubres pour détruire les garnis et autres maisons ouvrières nécessaires aux percements haussmanniens sans reconstruction.

A la fin du 19ème siècle, la crise du logement touche un nombre de plus en plus important de travailleurs. La demande s'intensifie par l'afflux croissant d'ouvriers à Paris que provoque la concentration de la production dans les zones urbaines ; (1)

(1) La population à Paris :	1801	548 000	habitants
	1856	1 174 000	"
	1901	2 714 000	"
	1921	2 906 000	"

parallèlement, l'offre stagne : un certain nombre de lois (1) produites par la bourgeoisie libérale (catholiques sociaux, hygiénistes) a pour effet de désintéresser, petit à petit, la bourgeoisie foncière de la construction de maisons de rapport, les obligations en matière d'hygiène élevant le coût des immeubles. Paradoxalement le parc des logements populaires se réduit et se dégrade alors que les loyers augmentent de façon vertigineuse et que le taux de rendement de ces boîtes à loyer est faramineux. Le secteur de la construction se tourne presque uniquement vers les immeubles de rapport bourgeois ; l'immobilisme est total dans le domaine du logement social à Paris.

b . La réaction de la bourgeoisie à la crise.

Une partie de la bourgeoisie libérale et industrielle, consciente de l'urgence que présentait pour elle la solution du problème du logement sous peine d'une fin prochaine de sa classe s'attache à mettre sur pied certaines structures.

La société française des H.B.M. fut créée en 1889 par J. Siegfried; elle est un outil théorique et de recherche. La loi de 1894 elle, donne une existence juridique aux sociétés des H.B.M. (outil sans précédent dans le secteur de la construction).

A partir de cette loi, diverses formes de sociétés vont voir le jour pour épauler avec l'aide de l'état l'initiative privée de plus en plus chancelante dans le domaine du logement social (2)

La bourgeoisie va "imaginer" le logement social, décider des formes qu'il doit revêtir et chercher à imposer un nouveau modèle d'habitat aux principaux intéressés ; et par là l'habitat populaire perd son essence.

2 . Rôle et Réalisation des sociétés H.B.M. (Habitation à Bon Marché)

Dans un premier temps, il ne s'agissait pas de se substituer à l'initiative privée ; les sociétés H.B.M. avaient un rôle purement moral.

"C'est à l'initiative individuelle ou à l'association privée qu'il appartient de trouver la solution appropriée à chaque cas particulier. L'intervention directe de l'état ou de l'autorité locale sur le marché, venant faire concurrence à l'initiative privée ou tarifier les loyers, doit être écartée".

Société Française des H.B.M., 1889 1er Congrès.

A partir de 1906, les sociétés attribuaient des certificats de salubrité aux projets d'habitation (3) ; les conditions d'obtention

⁴(1) cf. annexe : lois sur le logement social.

(2) cf. annexe : les types de sociétés H.B.M.

(3) cf. annexe : le certificat de salubrité de 1906.

des certificats allaient au delà des exigences de la loi d'hygiène de 1902 ; leur obtention permettait aux constructeurs de bénéficier d'une aide financière de l'état (crédit à 3%) .

Jusqu'en 1912, le rôle de ces sociétés se réduira à un travail de divulgation des idées, des théories, des expériences européennes les plus avancées. Une littérature abondante et fournie en reproductions de plans, de coupes et de façades fleurira alors (ouvrages de Cacheux, Müller, Lucas, Mangelot, Picot, Strauss, Stucchi, ...).

L'efficacité de ce qui ne fut qu'un "acte de bonne volonté" fut dérisoire ; de 1894 à 1902 seuls 3000 logements furent construits .

L'activité de ces sociétés fut étranglée par :

- le sacro-saint respect de l'initiative privée par leurs propres idéologues,
- le boycott des crédits alloués aux H.B.M. par la Caisse des Dépôts et Consignations et la bourgeoisie financière.

L'effort principal porta sur le projet idéologique et politique contenu dans l'habitat pavillonnaire. Il détourna jusqu'en 1900 la construction de ces sociétés du logement social collectif urbain. D'autre part il faut se rappeler que c'est à cette époque que l'idéologie de la citée jardin s'empara de l'Europe (Howard publie son livre en 1898).

3 . Le musée social.

Le musée social, créé en 1895 était un vaste club de réflexions où se rencontraient :

- le patronat social catholique et protestant
- les membres d'associations philanthropiques et hygiénistes
- des dignitaires de l'état.

Parmi les membres influents on trouve L. Say, J. Simon, le Comte de Chambrun, A. Ribot, A. de Foville, L. Bourgeois, G. Risler

Musée social et société française des H.B.M. furent parcourus par des idées semblables, certains de leurs animateurs étant communs. Ces deux associations furent à l'origine du développement du logement social en France. Au moment de la création des offices H.B.M., certains de leurs adhérents furent nommés par les préfets, en tant que personnalités compétentes, à la direction de la plupart des offices.

A partir de 1900 domine au Musée social la bourgeoisie industrielle ; la bourgeoisie financière venait au second rang et, dans cette combinaison, il s'agissait beaucoup plus d'apaiser la classe ouvrière que de faire des concessions à la petite bourgeoisie. Au contraire la politique de l'état défendait

en premier lieu la bourgeoisie financière ; la petite bourgeoisie obtint ainsi facilement des concessions au niveau du financement. Les lois sur les H.B.M. étaient sabotées par les tenants de l'épargne française qui cherchaient des placements plus sûrs ; l'administration des finances ira même jusqu'à protester contre les dégrèvements d'impôts sur les H.B.M. accordés par les lois de 1904 et 1906.

Et c'est à travers ces contradictions que se dessine vers les années 1900 l'idée du *logement collectif* comme seule possibilité de résoudre les problèmes du logement ouvrier urbain, au détriment de la cité ouvrière avec jardins privés.

"La maison collective constitue un type factice dans l'histoire de l'habitation humaine, nous l'avons volontiers, mais dans notre état social, elle est une nécessité inéluctable."

J. Siegfried (1)

D'autre part, de 1905 à 1914, le musée social lança une campagne en faveur de la *planification urbaine* de concert avec le mouvement municipal.

Le problème de la ceinture rebondit avec une première tentative du Conseil de Paris de lotir les terrains ouest de la ceinture en vue de les vendre au secteur privé. Cette affaire se transforma en scandale par une vive opposition d'une partie du Conseil (courant socialiste municipal) qui porta le débat sur la place publique, avec l'appui du musée social dans les réunions électorales municipales de 1908.

"De l'air, des parcs, des sports !

Sauvons nos espaces libres, sauvons nos fortifications !

Parce que vous ne pourrez vivre dans des prisons de pierre ;

Parce qu'il faut à tous de la lumière, de l'espace et des terrains
de sport,

Parce que depuis un siècle Paris s'accroît et que les jardins dis-
paraissent ;

Il faut exiger de l'état l'abandon gratuit du terrain des fortifi-
cations

Au peuple de Paris pour l'aménagement des parcs, jardins et terrains
de jeux. ! "

Texte de l'affiche du Musée Social pour les élections . 1908 .

En 1907 le musée social crée une "section d'hygiène urbaine et rurale" ; elle rassemble de jeunes architectes et des spécialistes autour du projet de la ceinture des fortifications et du problème urbain en général. Ils se préoccupent de résoudre les conséquences urbaines (sociales et économiques) de la concentration de la production dans l'agglomération parisienne, et ils essayent de faire passer des lois permettant un "véritable" urbanisme (plans, expropriation, ...). Il fallut attendre 1919 pour voir les premières lois d'urbanisme et la loi sur la ceinture de Paris.

(1) J. Siegfried, rapporteur de la Loi de 1894 sur les Sociétés de H.B.M.

4 . La Ligue des Espaces Libres.

La "Ligue pour les espaces libres, l'assainissement et les sports" a été créée pour soutenir devant l'opinion publique et la chambre, le projet de la ceinture des fortifications de Dausset, conseiller municipal et rapporteur de la loi de 1919.

La ligue se prévalait d'être la plus importante par le nombre et la notoriété de ses membres. Sous la présidence de Paul Doumer et la vice-présidence de M. Marc, président de la chambre des propriétaires immobiliers de la ville de Paris, elle regroupait l'ensemble des chambres syndicales du bâtiment, des propriétaires, des architectes, des entrepreneurs, la société de défense d'hygiène et de santé publique

Les objectifs de la ligue étaient clairs : le statu-quo sur la construction à Paris par la transformation des terrains libérés en espaces verts.

"Les parcs et jardins urbains ne devraient plus être regardés seulement comme une parure charmante mais aussi comme de véritables instruments d'hygiène et d'utilité sociale."

"Il faut considérer la conversion de la zone en espaces libres comme un véritable garde-fou contre les spéculations immobilières et contre une concurrence particulièrement dangereuse."

Texte de la "Ligue des Espaces Libres". 1908 .

5 . Organisation et Action de la Classe Ouvrière.

a . La tendance Jules Guesde.

Pour le socialisme marxiste naissant qui se dégagait des "erreurs théoriques" précédentes (Proudhon, Fourier....), la question du logement devenait annexe et confondue dans la question sociale (Marx, Engels).

"Quant à la manière dont une révolution sociale résoudrait la question ... , nous n'avons pas à bâtir des systèmes utopiques pour l'organisation de la cité future, il serait plus qu'oiseux de nous étendre sur ce sujet."

"La question du logement" Engels.

Tous les projets urbains et toutes les solutions concrètes au problème du logement échappèrent donc théoriquement au mouvement révolutionnaire ouvrier et pratiquement par l'absence de luttes urbaines. Il y eut refus d'imaginer toute "utopie" architecturale ou urbaine.

Il n'y eut pas de mobilisation de la petite bourgeoisie face au problème du logement, comme celle qui se développa par la ville.

en faveur du métro (1). Il s'était encore moins manifesté de mobilisation ouvrière réellement importante (à part la pétition sur les loyers en 1880) à partir de leurs positions de locataires ou d'usagers des services publics urbains. Les loyers ne furent jamais un axe de lutte ; J. Guesde affirma :

"La question des loyers n'est qu'un point de la question sociale et ne saurait être résolue isolément. Les immeubles doivent faire partie de la propriété collective".

Les socialistes refusaient aussi de considérer la ville de Paris comme interlocutrice, or à cette époque le problème de la planification urbaine était posé au niveau de la municipalité et non du pouvoir étatique.

Ainsi en l'absence de luttes urbaines et de luttes politiques au niveau du pouvoir local, le problème du logement social et du contrôle du développement urbain fut soutenu par la bourgeoisie libérale et par le plus pur réformisme socialiste : d'où la faiblesse des réponses à ces problèmes.

b . La tendance "possibiliste" : Propositions réformistes.

En 1908, Albert Thomas écrit une brochure sur l'aménagement de la ceinture. Son souci principal est de lutter contre la spéculation par imposition sur les immeubles riverains.

Il propose la cession gratuite du terrain par l'état à la ville, charge la ville d'aménager une grande promenade circulaire à l'emplacement des fortifications, et le département de contrôler l'urbanisation de la zone.

6 . Le Mouvement Municipal (ou Socialisme Municipal)

Vers 1900, se dessine un nouveau courant politique, le mouvement municipal, composé de responsables politiques et administratifs parisiens, dont les buts sont de tendre dans la pratique à contrôler le processus d'urbanisation par :

- les transports en commun (le métro)
- les équipements et les espaces verts,
- les solutions à la crise du logement.

Cette politique ne correspondait pas à une politique spécifiée par le pouvoir central. Ce courant ne collait pas exactement avec la césure droite-gauche et entraînait avec lui le centre et des éléments de droite. Il représentait 46% du conseil de 1908 à 1912, 50% de 1912 à 1919, 46% de 1919 à 1925.

C'est seulement du côté de la bourgeoisie réformatrice du musée social et de la société française des H.B.M. que l'on peut trouver un soutien au mouvement municipal. A partir de 1908 et jusqu'au lendemain de la guerre, le mouvement municipal ne cessera de marquer des points. Il jouera un rôle décisif pour

(1) A. Cottureau, *Sociologie du Travail*, avril 1970 .

faire voter les lois fondamentales en faveur de la construction directe de logements sociaux par les municipalités, (lois de 1912 et 1922).

Avec le mouvement municipal, il y a un recul des idées passéistes que défendent petits producteurs paysans, et petits bourgeois victimes de la concentration urbaine. Un travail considérable a été déployé pour légitimer la construction de maisons collectives ouvrières, la politique d'aménagement et d'équipement des grandes agglomérations : la concentration urbaine devient inéluctable et ses effets sont étudiés.

7 . Les Urbanistes et Spécialistes de l'Urbain.

C'est au début du siècle que se situe l'activité urbanistique maximum.

- multiplication des congrès d'architectes, d'hygiénistes, d'ingénieurs, de statisticiens et sociologues.
- propositions de Tony Garnier sur la "cité industrielle" et de Hénard sur les "transformations de Paris", projets de Barcelone par J. Jaussely et de Guyaquil par Bérard,
- mise en place d'un savoir théorique sur la ville, d'un urbanisme comme science d'observation et d'analyse ; L. Bonnier à la tête de la direction de l'architecture et des promenades et M. Poète, directeur de l'Institut d'histoire, de géographie et d'économie urbaine, publie en 1913 une analyse très poussée de Paris, de sa croissance, du système des enceintes et de leurs réutilisations, "l'extension de Paris". Forestier en 1906 dans "Grandes Villes et Systèmes de parc" établit une classification typologique des espaces verts à partir de leur situation et de leur fonction dans la ville.

Ce courant joue un rôle actif dans l'établissement des lois d'urbanisme (loi Cornudet, 1919) qui préconisaient des plans d'extension et d'aménagement pour les villes de plus de dix mille habitants. C'est aussi dans ce cadre que s'inscrit la loi sur le déclassement de l'enceinte fortifiée de Paris et sur l'annexion de la zone non aedificandi.

C - LA LOI DU 19 AVRIL 1919 et LES REACTIONS.

1 . La loi.

Elle implique :

- pour l'enceinte fortifiée,
 - . la vente à la ville, pour un montant de 100 millions, de l'ensemble des terrains des fortifications (sauf les terrains réservés aux militaires)
 - . la démolition et l'arasement des ouvrages de fortifications par la ville.

- . le déclassement dans un délai de trois mois des bastions suivant la demande de la ville.
- . l'aménagement des fortifications : une partie des terrains peut être vendue, 25% sont réservés à la construction de H.B.M.; l'ensemble est réservé à la construction de logements afin de résoudre la crise.

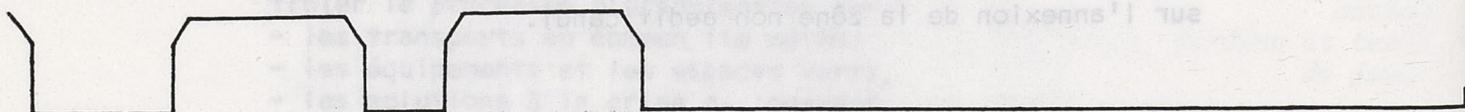
- pour la zone :

- . L'annexion de la zone de servitude non aedificandi à Paris, celle du Bois de Boulogne, du Bois de Vincennes et du champ de manoeuvre d'Issy-les-Moulineaux.
- . le maintien de la servitude non aedificandi (servitude d'hygiène)
- . l'adoption du principe d'une ceinture verte autour de la ville dans "l'intérêt de l'hygiène et de la salubrité publique" ; l'aménagement de la zone en espace libre (3/4 jardins, 1/4 voirie) sauf les terrains affectés à l'usage public ou d'intérêt public : chemin de fer, cimetière, écoles, ... et un emplacement réservé à la construction du Palais des expositions de la Porte de Versailles (15 ha).
- . La détermination des procédures d'expropriation pour l'acquisition de la zone et des indemnités de plus-value sur les terrains limitrophes.

La loi a donc défini précisément l'utilisation des terrains (zoning d'activité) et a figé l'aménagement de cette ceinture de 400m de large et de 33km de long en un double aménagement de deux espaces concentriques juxtaposés. Elle a confirmé la vocation de terrains publics de la ceinture, (dans les faits, 1/10 seulement des terrains sera vendu), en se démarquant de l'idéologie propriétaire sur le rôle de l'initiative privée héritée du 19ème siècle.

PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA CEINTURE DEFINI PAR LA LOI DU 19 AVRIL 1919.

Boulevard Habitations à Bon Marché Zone non aedificandi (servitude d'hygiène)



2 . Les réactions après la loi.

Après le vote, on prévoyait l'ouverture d'une période de grands travaux ; il n'en fut rien. La volonté d'aménagement de la ville va de nouveau se heurter à divers groupes de pression pour lesquels l'enjeu territorial est important.

On assiste au déclenchement d'une série de protestations, de 1919 à 1924, qui aboutissent à la présentation d'un avant-projet d'aménagement (programme et plans) sur l'ensemble zone-enceinte voté par le conseil municipal en 1924.

a . L'inertie des militaires.

Ils furent extrêmement réticents à céder les bastions dans les délais imposés, (en 1933 seuls 8 postes casernes et 82 bastions étaient démolis sur 95), et firent traîner les accords sur la localisation des 26ha qui leur étaient attribués.

b. Les réticences de l'état.

Jusqu'en 1930, la construction de logements sociaux se heurta au manque de moyens financiers. Il fallut attendre la loi Loucheur pour que le déblocage des crédits permette les réalisations prévues.

c . Les prétentions des sociétés de chemin de fer.

La demande des réseaux de chemin de fer était exorbitante (199 ha). L'intention des compagnies était de créer, sur les fortifications et la zone, des gares de marchandises afin de soulager les gares extérieures et d'agrandir les gares existantes. La résistance de la ville permit de ramener le chiffre à 44 ha.

d . Le rôle de la presse.

La presse se fit l'écho des protestations que suscita le plan d'aménagement et notamment à propos de la vente des terrains municipaux et de l'expropriation des zoniers.

"A son tour, notre aimable confrère, le "cri de Paris" s'attaque à ce scandale de la vente des terrains municipaux."

Le Journal du Commerce, 25 septembre 1926.

"Les travailleurs de Paris verront demain se dresser à Auteuil de nouveaux palais...., mais ils n'auront encore pour abriter leurs familles que les taudis des quartiers contaminés par la tuberculose".

L'Humanité, Décembre 1926.

"Pourquoi vendre à quelques brasseurs d'affaires privilégiés des terrains que des particuliers ... achèteraient beaucoup plus cher par petits lots".

Le Petit Bleu, 22 octobre 1926.

e . La réaction des zoniers.

A la suite des premières expropriations (vers 1925) sur la zone, une importante agitation se développe chez les zoniers. La population de la zone regroupait des intérêts différents puisqu'on y trouvait aussi bien des locataires que des propriétaires, des petits artisans ferrailleurs ou garagistes

que des gros entrepreneurs. L'agitation et la lutte des zoniers sont à l'image de ces contradictions ; les soutiens qu'ils reçurent également. Le rassemblement de mécontents réunissait aussi bien les défenseurs des locataires et des petits propriétaires contre l'expulsion que les acharnés de la propriété privée qui se battaient contre toute initiative publique. *La ligue de la banlieue* rassemblait les communes lésées par la suppression d'activités, de terrains et de populations. Le P.C.F. soutenait les zoniers contre le système d'expropriation, alors que Henri Sellier, socialiste, défendait le plan d'aménagement et son caractère public.

En 1926, les élus communistes demandent avec le "Comité de Défense des Zoniers" :

- l'abrogation de la loi de 1919
- la création d'un boulevard circulaire de 150 m. sur l'emplacement des "fortifs" et la suppression de la zone non aedificandi de 250 m. de large.
- l'aménagement et l'assainissement de cette zone.

La loi du 10 avril 1930 décide d'un nouveau système d'expropriation, le zonier devenant locataire de la ville avec un bail maximum de 25 ans, et le loyer servant à indemniser le locataire au moment de l'expropriation.

En 1942, le gouvernement vichyste liquide le problème zonier en appliquant une procédure expéditive de réquisition.

Si la loi de 1930 avait calmé l'agitation en reculant les échéances, elle fut lourde de conséquences pour le futur aménagement des espaces verts de la zone ; elle donnait à la ville la possibilité de se dérober à sa mission d'aménagement (recul de 25 ans).

Par leurs luttes, les zoniers n'obtinrent pas satisfaction, mais ils perturbèrent profondément le "bon déroulement" de cet urbanisme administratif et technique, instrument qui ne sert que les intérêts du pouvoir établi.

Le débat sur la ceinture illustre les contradictions qui traversent la vie politique au début du siècle au niveau de la question urbaine. Il révèle d'une part la montée de nouvelles couches et leur insertion dans la vie politique ; il marque d'autre part le renoncement du mouvement ouvrier et de ses théoriciens qui se refusent à appréhender les questions sociales d'une manière sectorialisée, à apporter des solutions au problème du développement urbain ou à celui de l'édification de logements sociaux (mise en place de types et modèles...).

Malgré l'absence du mouvement ouvrier sur ce front particulier, la bourgeoisie ne s'inquiète pas moins de la pression sociale et de la force croissante des organisations populaires. D'un côté elle s'engage dans la lutte politique et idéologique, tandis que de l'autre elle met en place quelques structures de "réformes".

En effet le développement des forces productives pose de nouveaux problèmes, en particulier ceux du développement urbain et du logement des travailleurs. Le principe de la croissance urbaine est accepté et pris en compte.

L'ampleur des terrains de la ceinture des fortifications en a fait le lieu idéal pour la cristallisation du débat urbain et l'expression des différentes familles de pensées urbanistiques en France au début du siècle. Architectes et urbanistes concrétisent le débat en publiant de nombreuses propositions de formes urbaines sur les terrains de la ceinture.

Elles marquent le recul de l'urbanisme post-haussmannien, au profit des premières propositions d'un urbanisme hygiéniste sous ses diverses formes, qui serviront de base à l'établissement des principes urbains du mouvement moderne.

en 1906 fut devint comité de Patronage.

Rôle moral : aide financière. Contrôle de la salubrité des projets.

Loi Rirot : du 10/4/1908

- création des comités de patronage rôle moral, d'encouragement des sociétés auprès de l'Etat, de Conseil Juridique, attribution de certificats de salubrité déterminant le financement.

- essai d'ouverture des crédits par la création d'une Société Civile Immobilière redistribuant des prêts de l'Etat.

Possibilité diverses de prêts - Assistance Publique-Communes-Départements.

- On favorise les logements pour famille nombreuse.

Timide application, le retard de la construction s'accroît.

Loi Bonnevay du 25/12/1912

- création d'établissements publics : les OFFICES PUBLICS de H.B.M. - des offices publics sont créés dans divers départements : La Rochelle 1912 - Paris 1914.

Bar' autorité durant la guerre de 1914-1918.

du 5/12/1922

rapporteur Loucheur.

- les principes en furent adoptés mais non l'application qui trains devant le Sénat jusqu'en 28.

création du logement type I.L.M.

droit de construire pour les communes des logements à bon marché R.I.V.P. créé en 1923.

pas de nouveaux crédits.

ANNEXE 1.

Loi Siegfried : du 30/11/1894

- création du principe des sociétés de H.B.M.
- ouverture théorique des prêts :
 - . des Caisses d'Epargne départementales.
 - . de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Pas d'application : rôle moral.

Loi Strauss : du 12/4/1906

- création des Comités de H.B.M. départementaux.
 - . création du comité départemental des H.B.M. de la Seine en 1906 qui deviendra comité de Patronage.

Rôle moral : aide financière. Contrôle de la salubrité des projets.

Loi Ribot : du 10/4/1908

- création des comités de patronage rôle moral, d'encouragement des sociétés auprès de l'Etat, de Conseil juridique, attribution de certificats de salubrités déterminant le financement.
 - essai d'ouverture des crédits par la création d'une Société Civile Immobilière redistribuant des prêts de l'Etat.
- Possibilité diverses de prêts - Assistance Publique-Communes-Départements.
- On favorise les logements pour famille nombreuse.

Timide application, le retard de la construction s'accroît.

Loi Bonneval du 25/12/1912

- création d'établissements publics : les OFFICES PUBLICS de H.B.M.
- des offices publics sont créés dans divers départements : La Rochelle 1913 - Paris 1914.

Beaucoup d'activité avant la guerre de 1914-1918.

du 5/12/1922

rapporteur Loucheur.

- les principes en furent adoptés mais non l'application qui traîna devant le Sénat jusqu'en 28.
 - . création du logement type I.L.M.
 - . droit de construire pour les communes des logements à bon marché R.I.V.P. créé en 1923.

Pas de nouveaux crédits.

ANNEXE 3

dite Loi Loucheur du 13/7/1928

- rend réels les principes précédents
 - . programme sur 4 ans de : 200 000 logements H.B.M.
 - 60 000 I.L.M.
- . ouverture théorique des caisses de l'Etat 80% à 90% du prix de construction des immeubles des Offices.

Favcrisa la maison individuelle.

Loi Bonnevey du 28/6/1930

- ouverture réelle des caisses de l'Etat aux communes:.
- création du logement type H.B.M.A.

ANNEXE 2

Fondations ROTSCHILD 1904
 LEBAUDY 1906
 SINGER POLIGNAC
 SAY

ANNEXE 2.

Avant 1912, trois types de sociétés H.B.M.

1- Sociétés Anonymes.

- . Ces sociétés "fonctionnent pour la classe ouvrière et sans elle":
- actions élevées - actionnaires : grands hommes d'affaires, intellectuels de marque -
- . Construisent surtout des pavillons individuels et quelques maisons collectives à Paris : "Société Anonyme de logements économiques pour familles nombreuses".
"Groupe des Maisons Ouvrières"
"Société des logements populaires hygiéniques"
"Société Philantropique de Paris"
"Société des Habitations Economiques de la Seine"

2- Sociétés Coopératives.

- . Petits actionnaires, attribution par tirage au sort, faibles moyens. Cette tentative de sociétés coopératives tournées vers la classe ouvrière retomba très vite entre les mains de la classe moyenne qui loua les maisons.
- . Construisirent des maisons individuelles avant tout, sociétés aux noms évocateurs de - "Chacun chez soi" , "Le foyer modeste" -

3- Les fondations.

- . Moyens considérables, accroissement possible du capital alors qu'il ne l'était pas dans les autres.
- . Ce sont les réalisations les plus remarquables avant les Offices Publics de logements collectifs d'équipements dans un projet "social" :

Fondations ROTSCILD 1904
LEBAUDY 1906
SINGER POLIGNAC
SAY

ANNEXE 3 .

Règles permettant de délivrer le certificat de salubrité.

Issu du règlement municipal pris en vertu de la loi du 13 août 1902 du règlement édicté en vertu de la loi du 12 avril 1906 sur les H.B.M.

- la surface des pièces destinées à l'habitation sera de 9m² au minimum.
- les pièces d'habitation seront éclairées par des baies ayant une surface minimum de 1/6 de la surface de la pièce pour les étages bas et de 1/8 pour l'étage supérieur.
- la surface des cours sera augmentée de moitié par rapport au décret de 1902 pour la surface et la dimension des vues directes.
- chaque pièce sera munie d'un conduit de fumée, chaque logement d'un fourneau et d'une cheminée.
- "autant que possible les pièces d'habitation devront recevoir le soleil".
- les réduits devront avoir des surfaces inférieures à 1,35 x 1,80 pour ne pouvoir être transformés en chambre.
- les escaliers et vestibules devront être largement aérés et bien éclairés par la lumière du jour.
- tout appartement de trois pièces devra recevoir l'eau, évacuation des eaux ; les cabinets d'aisance devront être aérés et éclairés directement".



1 Plan de Paris et de la région parisienne, projet de fortifications 1815

II - MORPHOLOGIE URBAINE : L'OCCASION MORPHOLOGIQUE CRÉÉE PAR LE DERASEMENT DES FORTIFICATIONS.

A - TRANSFORMATIONS MORPHOLOGIQUES : L'ENCEINTE ET LA ZONE, L'ETAT DES LIEUX EN 1919.

1 . L'enceinte : le choix du tracé.

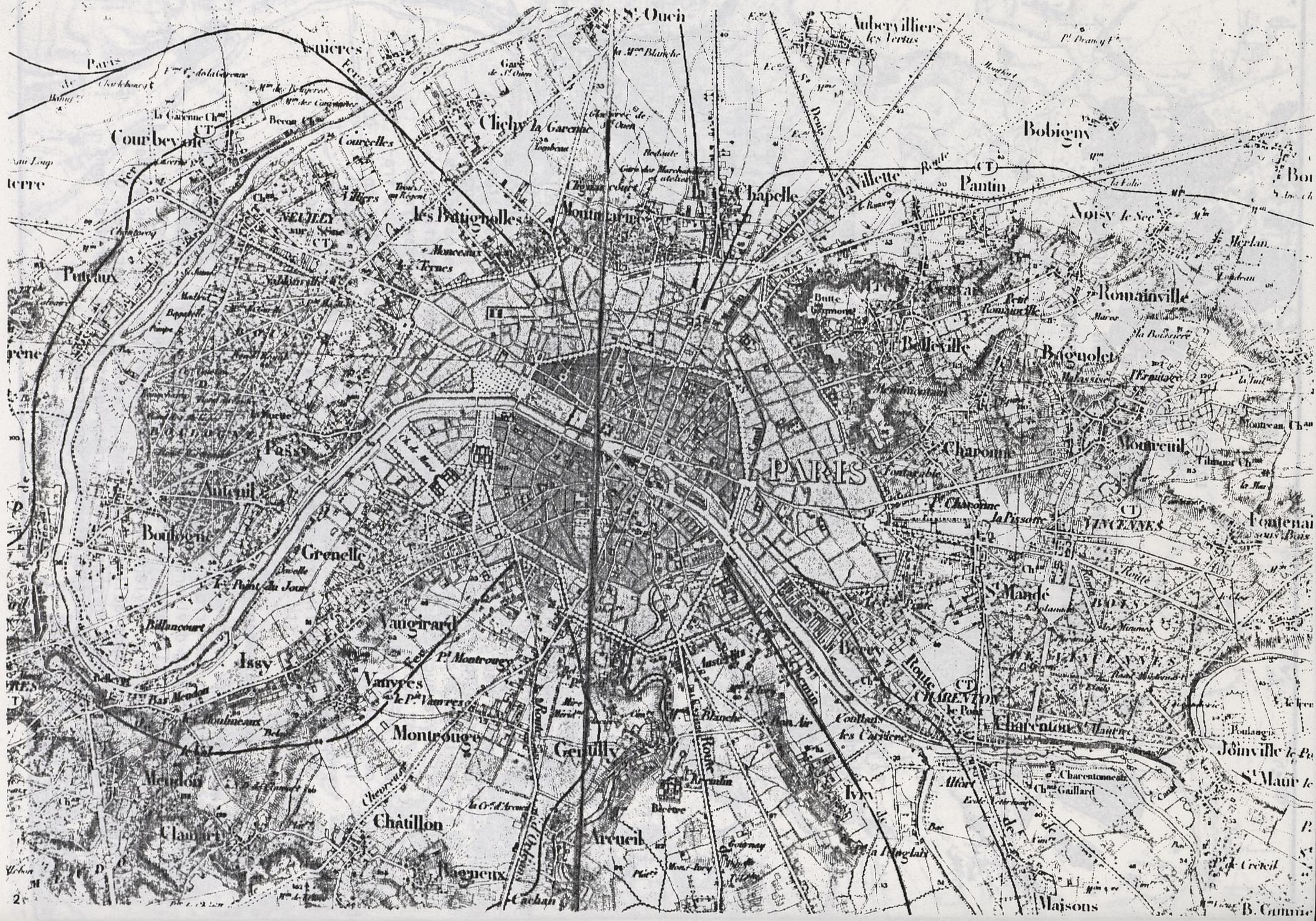
a) La fonction militaire.

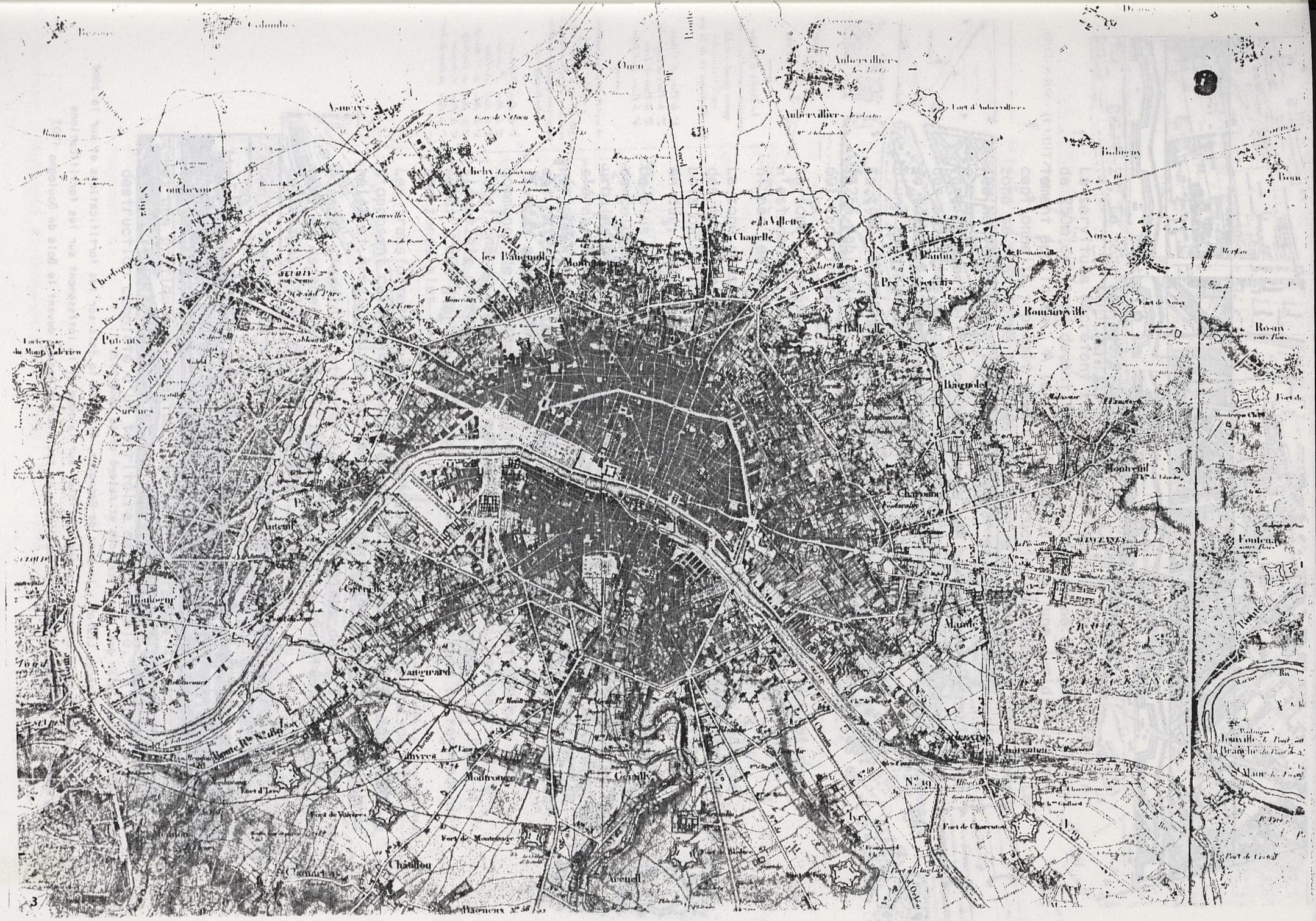
L'enceinte fortifiée, 445ha, représente un volume de construction considérable ; sur 150m de large les ouvrages de fortification sont constitués d'un remblai, d'un mur, d'un fossé et glacis. Ce système se déroule sur 39km tout autour de Paris ; il est ponctué par un élément répétitif tous les 400m, le Bastion. C'est un ouvrage uniforme sans différenciations, ne comprenant pas de dispositif de portes (entrées de la ville) ou de franchissement de fleuve. On assiste uniquement à des coupures de cette bande homogène devant les obstacles rencontrés, qui déterminent les points de passage et les communications entre Paris et la région. Le tracé n'est que faiblement adapté au site, et utilise peu le relief ou les voies d'eaux naturelles ou artificielles, si ce n'est entre Belleville et Pantin où il évite les hauteurs et passe dans la vallée (fig.2 et 3).

C'est un trait morphologique artificiel, ceinturant Paris et englobant la nouvelle banlieue. L'enceinte cristallise la croissance urbaine, provoque l'inclusion d'une urbanisation "en tache d'huile" (Village de Montmartre, de Belleville,..) et exclue de nouveaux bourgs (Vanves, Pantin,...). Le choix du tracé de l'enceinte de Thiers semble plus être le résultat de décisions politiques et économiques que le résultat d'une logique défensive. Il n'y a aucun respect des anciennes limites administratives ; on veut contrôler les territoires définis par le nouveau tracé de l'enceinte et par là-même, reculer l'octroi. Comparé au tracé de 1843, un projet de fortifications pour Paris, établi en 1815, s'appuyait au contraire sur les données topographiques propres au site de la région parisienne en utilisant le relief (collines de Ménilmontant, Montmartre, Belleville) et le réseau hydrographique (le canal St-Denis, la Bièvre, la Seine) (fig.1).

b) Le détournement de l'usage militaire, l'obsolescence.

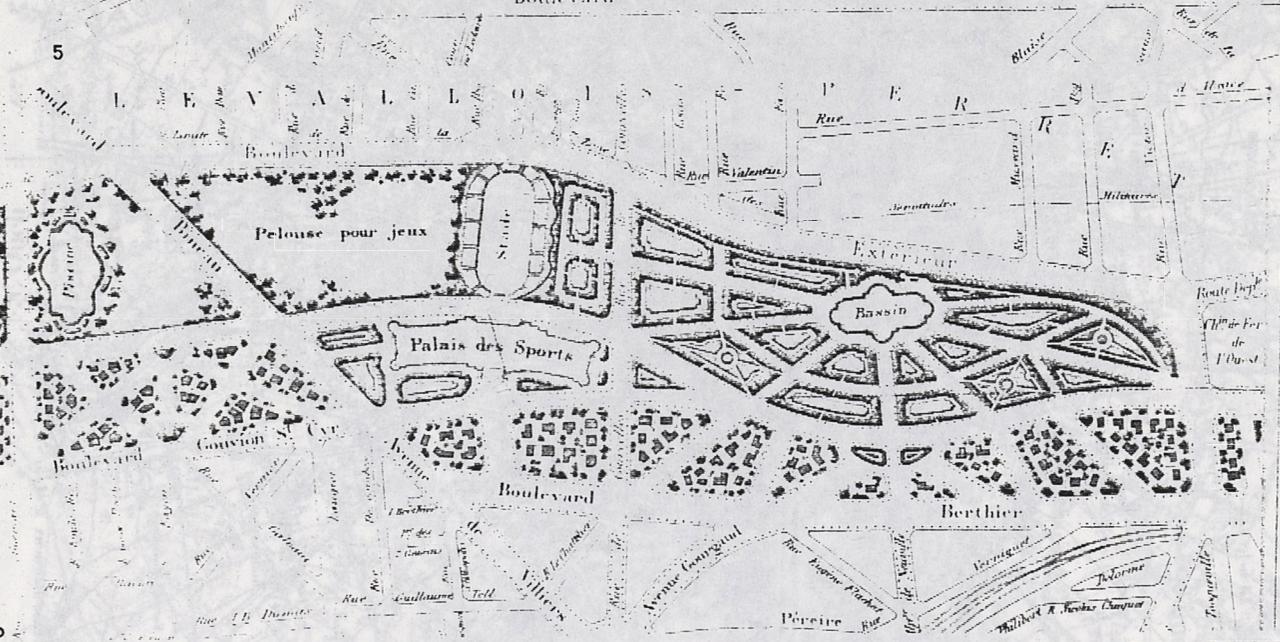
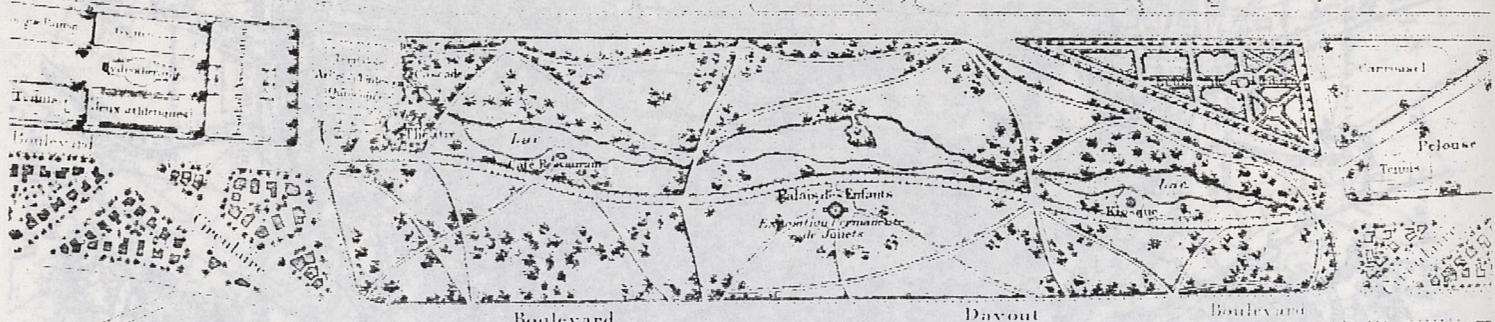
Au début du siècle, l'enceinte fortifiée est récupérée par la population des arrondissements populaires et de la banlieue ; les "fortifs" deviennent lieu de promenade, lieu du "picnic" du dimanche. L'immense réserve d'espace libre qu'elle constitue est investie et devient un espace fortement pratiqué. Des études en 1913, la comptabilisent en tant qu'espace vert parisien. On assiste alors à un phénomène de réintégration des "fortifs" dans les communes et arrondissements concernés.







MONTREUIL-SOUS-BOIS

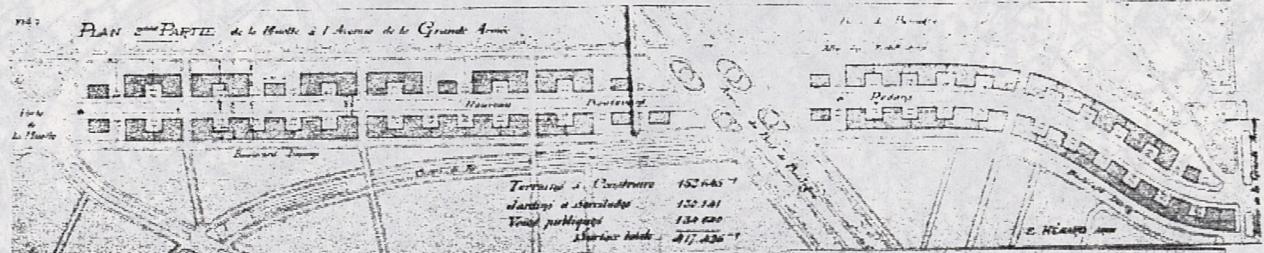


Le Projet de la Ligue comporte onze Parcs dont quatre grands à établir sur le terrain des Fortifications et de la zone

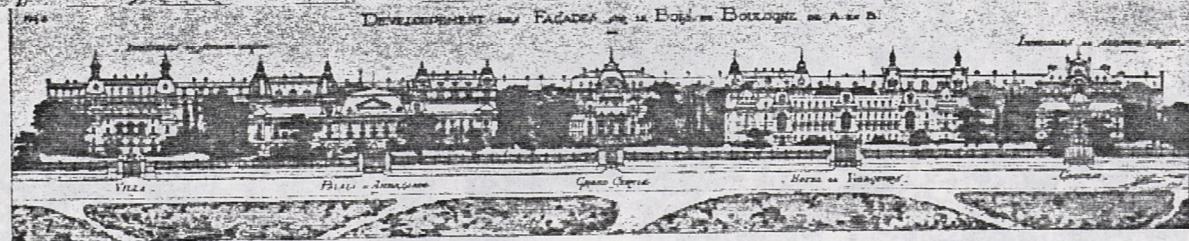
- 1° le Parc de St Ouen
- 2° le Parc de Bagnolet
- 3° le Parc d'Ivry
- 4° le Parc Lefebvre

et sept Parcs moins importants à établir d'abord sur la zone et ensuite, si les ressources le permettent, sur la partie correspondante du terrain des Fortifications.

- 1° le Parc Berthier
- 2° le Parc St Germain
- 3° le Parc des Lilas
- 4° le Parc de St Mandé
- 5° le Parc de Gentilly
- 6° le Parc d'Arenval
- 7° le Parc du Pont de la Tour



Terrain à Couverture	152 645 m ²
Marchés à couvrir	152 181 m ²
Total parcellaire	154 620 m ²
Surface totale	317 436 m ²



- 4 Le 18ème arrondissement, plan des fortifications et relevé de la zone 1920
- 5 Projet de la Ligue des Espaces Libres : le parc de Bagnolet, établi à la fois sur les fortifications et sur la zone
- 6 Projet de la Ligue des Espaces Libres : le parc Berthier sur la zone et le lotissement sur les fortifications
- 7 Projet de Henard sur la ceinture des fortifications, le boulevard à Redans devant le Bois de Boulogne 1903

2 . La zone non aedificandi.

La servitude décrétant zone non aedificandi une bande de terrain de 250m de large devant l'enceinte fortifiée ne fut jamais strictement appliquée. A la fin du 19ème siècle, une juridiction exceptionnelle y permit même la construction de maisons en bois. La zone se transforma ainsi en une réserve de terrains à bâtir pour les nouveaux urbanisés du prolétariat et du sous-prolétariat.

Parallèlement à la construction de ces baraquements d'habitation, des activités marginales, ferrailleurs, chiffonniers, rétameurs,... se développent. On assiste à la *saturation progressive de l'espace* d'une zone non aedificandi.

En 1919, la "zone" comprenait 42 400 habitants installés dans 13256 habitations. On dénombrait d'autre part 995 commerces et 691 industries.

La zone se présente comme un espace de rejet du centre ; elle n'est contrôlée ni par Paris ni par les communes périphériques, ni par les militaires.

La zone n'est cependant pas un espace homogène, et elle renferme des types de constructions différentes ; si les baraquements en bois ou en tôles dominent, on y trouve aussi des constructions en dur, pavillons ou immeubles de rapport.

De plus, le système générateur du lotissement de la zone est issu de celui de la banlieue (avec le cas exceptionnel de la continuation urbaine à Lavallois-Perret) (fig.4). Une différenciation de la zone s'établit donc en fonction de sa situation par rapport aux communes périphériques. Un certain ordonnancement de la zone apparaît ; il est défini par la spécialisation de l'espace qui s'opère. Les activités se déterminent le plus souvent en fonction de celles des communes de banlieues limitrophes, -contagion spatiale par les relations de proximité- ; aux petites parcelles des quartiers résidentiels correspondent des zones de petites baraques et "d'artisanat", aux grandes parcelles des quartiers d'usines correspondent des zones plus industrielles.

Les transformations morphologiques proposées dans la loi de 1919 s'opposent catégoriquement à la réalité structurelle et fonctionnelle et à la pratique de l'enceinte et de la zone.

Lorsque l'administration et les élus parisiens décrètent l'aménagement en espace vert de la zone, ils nient la réalité des "zones" de Pantin, d'Ivry ou de Chantilly.

Conjointement, la suppression du plus grand espace libre parisien (les "fortifs") révèle la dimension des ambitions que représente le projet de la ceinture tel qu'il est décrit dans la loi de 1919. L'aménagement de la ceinture ne tient pas compte des réalités des espaces concernés et impose une inversion des qualités spatiales et des pratiques existantes ; il se traduira par la suppression d'un espace libre non ordonné et non hiérarchisé, les "fortifs" et par la destruction complète d'un territoire mal contrôlé, "la zone".

B - LES PROPOSITIONS DE FORME URBAINE DE 1905 à 1913 ET LE CONCOURS DE 1919

1 . Hénard et la "section d'hygiène rurale et urbaine" du Musée social.

En 1903-1905 Hénard publie une série de fascicules, "Les transformations de Paris" : ce sont des propositions utopiques et rationalistes sur l'aménagement et le développement de Paris. Analysant les différentes fonctions de l'homme dans la ville ("se loger, consommer, circuler, respirer,...") il y apporte des solutions rationnelles :

- problème de la circulation : croisement à différents niveaux
- problème de l'habitat : nouvelle morphologie, nouveau type de boulevard, le boulevard à redan pour résoudre à la fois la circulation et l'hygiène de l'habitat (fig.11 et 13).
- problème de l'hygiène : localisation de nouveaux parcs et jardins dans Paris avec le souci d'équilibrer les espaces verts à Paris.

Hénard fait plusieurs propositions précises sur Paris dont un projet pour la ceinture des fortifications. Ce projet sera repris par la "section d'hygiène rurale et urbaine" et diffusé par le Musée Social lors de la campagne électorale de 1908.

Le projet : c'est la création d'un espace homogène tout autour de Paris ; c'est la reprise de l'idée de l'enceinte, -transformation successive des enceintes en boulevards-, de l'idée d'une circulation symbolique entourant et identifiant la ville (fig.10).

Hénard propose une entité urbaine qui s'appuie sur la morphologie complexe du boulevard à redan.

Directement en représentation sur le boulevard, les institutions, ambassades, consulats, et les équipements de "porte", commerces, cafés, hôtel des voyageurs s'ouvrent aussi latéralement sur des cours plantées ; les immeubles d'habitation se trouvent en seconde ligne (fig.7)

L'espace proposé ajourne les conceptions haussmanniennes ; il supprime l'ilot clos par les façades et son intérieur. C'est une critique *hygiéniste* de l'espace haussmannien où le rapport de la façade à la rue impose la formation de cours fermées contenant "un air stagnant et vicié" et une critique *esthétique* ; Hénard trouve monotones et ennuyeuses les perspectives haussmanniennes ; il leur préfère le redan qui permet l'alternance d'espaces plantés et d'espaces bâtis, la dualité des qualités spatiales : l'espace statique des cours, lieu de la flânerie et du repos par rapport à la dynamique du boulevard.

Le boulevard est ponctué de 12 parcs de 10ha en moyenne, distants d'un maximum de 2km. Le bois de Boulogne, le bois de Vincennes et le parc Montsouris longent le boulevard mais les neuf parcs créés sur la zone et dans Paris sont seulement traversés par la voie de circulation.

Le projet d'Hénard, c'est le "super boulevard" de la classe dirigeante ; en cela, et au-delà des oppositions formelles, il est bien le digne successeur de la politique spatiale d'Hausmann.

2 . Le projet de Dausset, soutenu par la Ligue des Espaces Libres et voté par le Conseil municipal en 1912.

En 1909 Dausset, rapporteur de la commission sur le déclassement de l'enceinte, peut affirmer : "Fort heureusement, le temps n'est plus où l'état et la ville de Paris ne songeaient qu'à réaliser grâce aux fortifications une affaire de spéculation immobilière, où l'état essayait de vendre le plus cher possible des terrains à la ville qui escomptait à son tour le lotissement le plus avantageux" (1)

Le principe de l'aménagement de l'enceinte conjointement à celui de la zone est adopté ; le principe de la conservation de la zone non aedificandi, par la transformation de la servitude militaire en servitude d'hygiène l'est aussi.

Le projet retenu et voté comprend :

- le lotissement de l'enceinte pour résoudre la crise du logement
- la ceinture verte sur la zone pour lui conserver son caractère d'utilité publique
- l'ouverture de nombreuses voies pour faciliter les communications avec la banlieue.

Tous ces thèmes sont repris (plus ou moins déformés) et popularisés par la Ligue des Espaces Libres (fig. 9). Le projet de la Ligue se démarque du projet municipal par l'accentuation de son caractère "vert". Quatre grands parcs s'étendent sur la zone et les fortifications, St-Ouen, Lefevbre, Ivry, Bagnolet (fig. 5 et 6). L'idée forte du projet, c'est le "vert" ; l'identité de la ville est marquée par la *barrière verte*. L'enceinte est traversée par de nombreuses voies de lotissement et d'accès à la zone des jardins. Quant au projet sur l'enceinte, il prévoit une multitude de petites maisons placées au centre de minuscules parcelles.

Plus que l'application des théories sur les cités-jardins, ce projet est en fait le résultat d'un mouvement essentiellement négatif, hostile à la surconcentration urbaine.

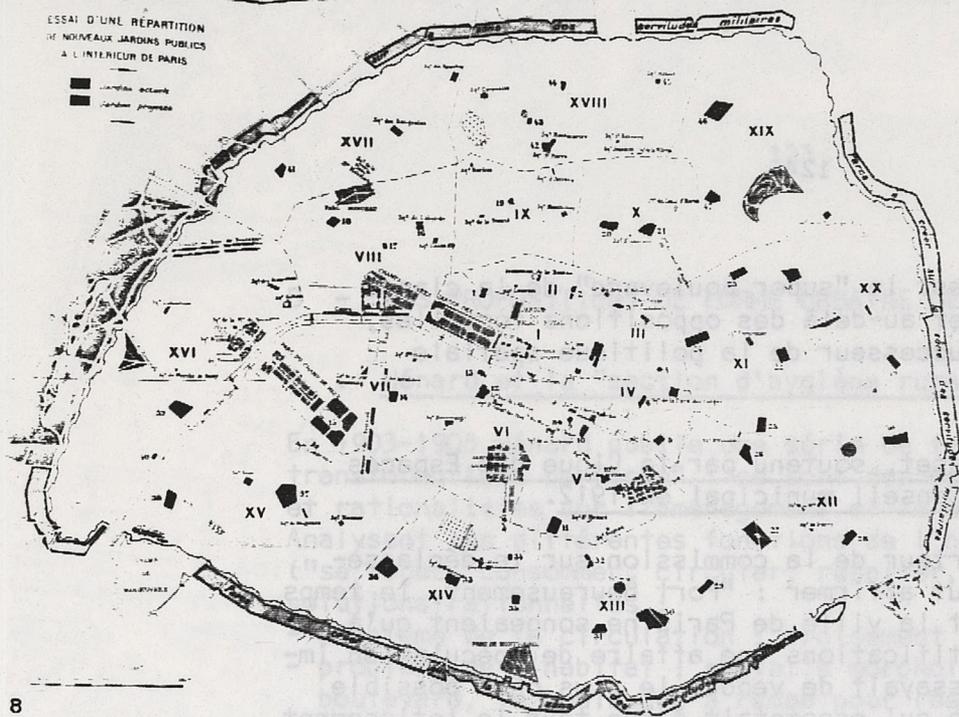
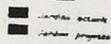
3 . La Commission d'Extension de Paris : Marcel Poète et Louis Bonnier.

Dirigée par M. Poète et L. Bonnier, la commission chargée de l'extension de Paris publie en 1913 un vaste rapport.

Ce rapport est présenté en deux parties ; l'une, théorique, sur l'analyse historique de Paris et de sa croissance, l'autre, opérationnelle, où sont énoncées les différentes solutions proposées. Il ne limitera pas son champ d'analyse à la question de la ceinture mais cherchera à l'intégrer dans le problème plus global de l'aménagement de la région parisienne. Il servira de support théorique

(1) Dausset : *Rapports et Documents du Conseil Municipal n° 110*, 1909

ESSAI D'UNE RÉPARTITION
DE NOUVEAUX JARDINS PUBLICS
À L'INTÉRIEUR DE PARIS



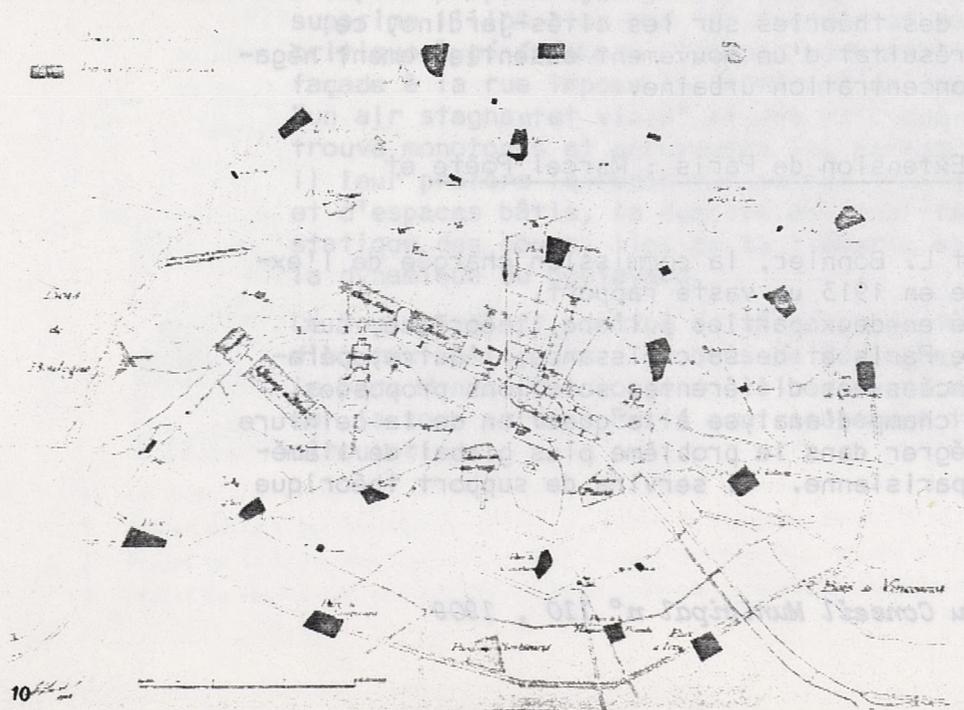
8

8 Projet de la Commission d'Extension de Paris, 1913 ; créations de nouveaux parcs dans Paris et sur la zone



9

9 le projet de la Ligue des Espaces libres ; plan général sur la ceinture.



10

10 Hénard, plan général sur la ceinture.

au concours international de 1919 sur l'extension de Paris et à l'avant-projet de 1924 sur la ceinture.

Conclusions et propositions de la Commission :

L'étude par ses constantes références aux anciens plans d'extension, projet de Patte 1765, plan de Verniquet 1783, plan des Artistes 1793, puistravaux de Frochot sous Napoléon I et surtout d'Hausmann sous Napoléon III, recadre l'aménagement de la ceinture et de la zone dans le contexte du développement historique de Paris et dans la continuité de l'idée des plans d'extension

Pour le nouveau plan d'extension, la commission propose le département de la Seine comme cadre d'étude.

"Le plus grand Paris, son réseau de rues, de routes, de chemin de fer, de tramways, de canalisations d'eau, ses maisons et ses cours, ses jardins publics ne doivent pas se former au hasard, sans direction d'ensemble, sans coordination et notamment sans liaisons entre les deux parties de l'agglomération encore séparées aujourd'hui par les fortifications".

Il s'agit : - de maîtriser le développement de la banlieue
- de poursuivre l'aménagement interne de Paris,

en profitant de la suppression de la barrière que constituaient les fortifications, par la mise en place de nouvelles voies de communication et la création de parcs, jardins et réserves forestières.

a . Les voies de communications.

Pour structurer la banlieue, les éléments du maillage des voies parisiennes sont repris et systématisés.

- routes rayonnantes (fig. 16)
- boulevards et routes circulaires (fig. 17)

Dans Paris : "Grands Boulevards" - enceinte de Charles V et Louis XIII
"Boulevards extérieurs" - enceinte des Fermiers généraux.
"Boulevard des Maréchaux" - enceinte de Thiers.

En banlieue : Route circulaire reliant Issy, Bourg-la-Reine, Vitry, Créteil, Vincennes, Romainville, St-Denis, Suresnes.

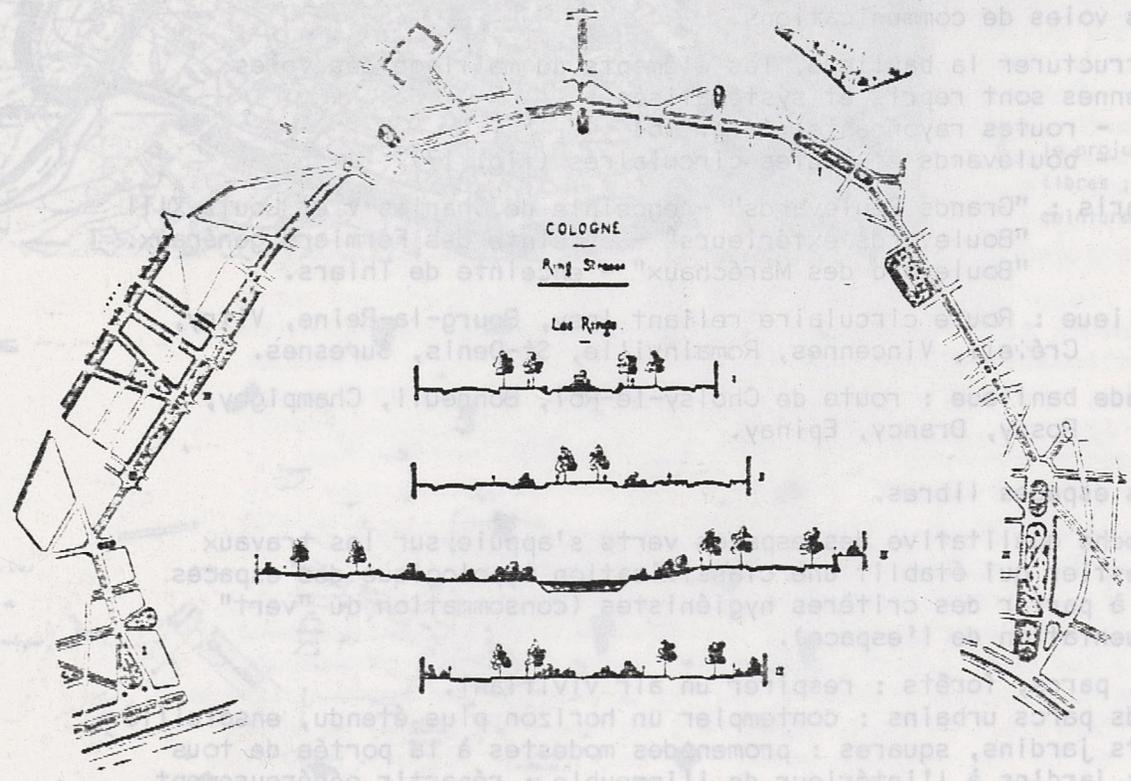
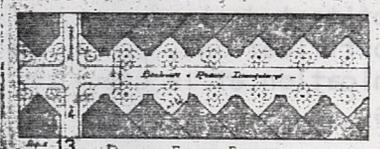
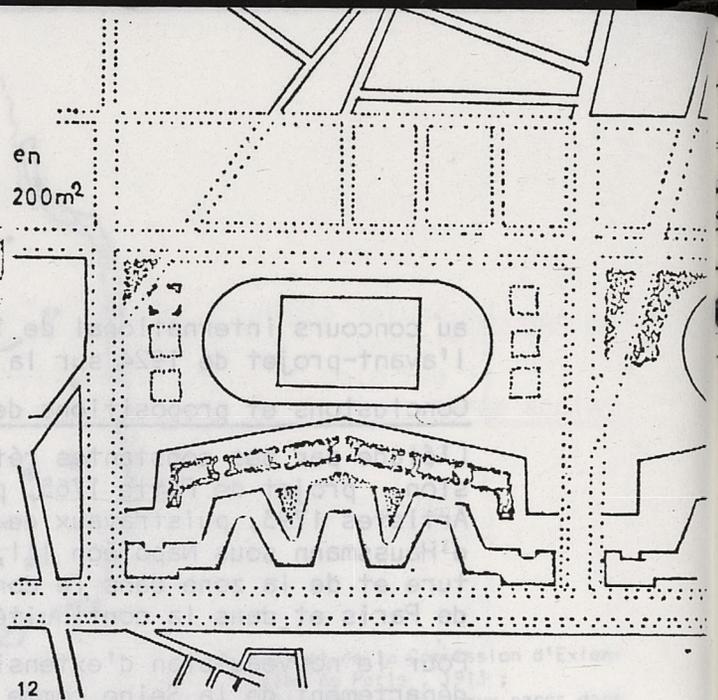
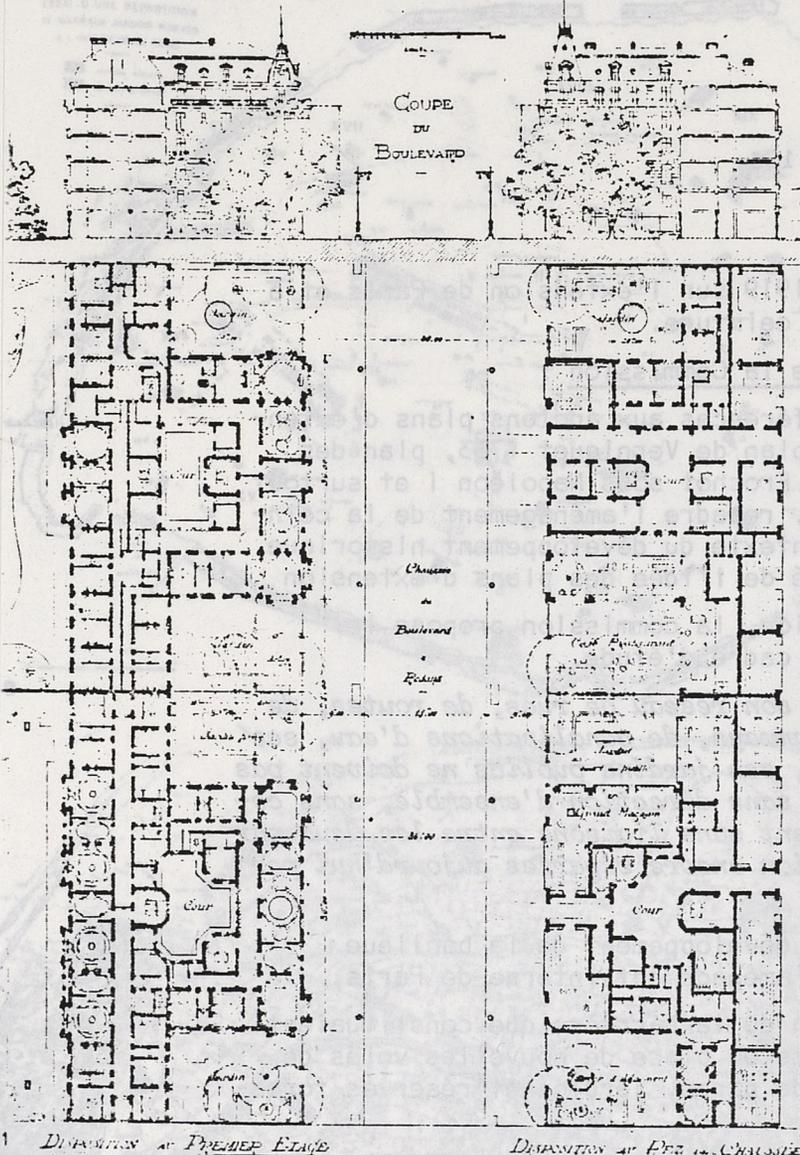
En grande banlieue : route de Choisy-le-Roi, Bonneuil, Champigny, Rosny, Drancy, Epinay.

b . Les espaces libres.

L'approche qualitative des espaces verts s'appuie sur les travaux de Forestier qui établit une classification typologique des espaces libres à partir des critères hygiénistes (consommation du "vert" et fréquentation de l'espace).

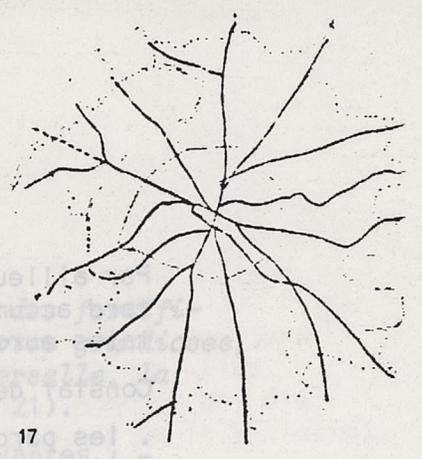
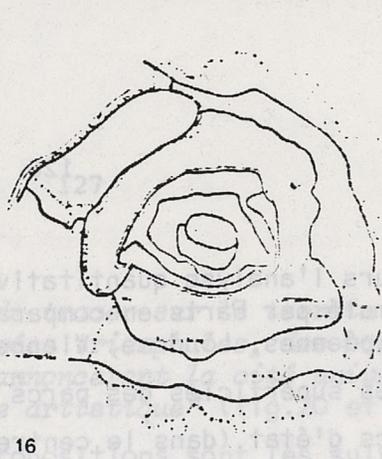
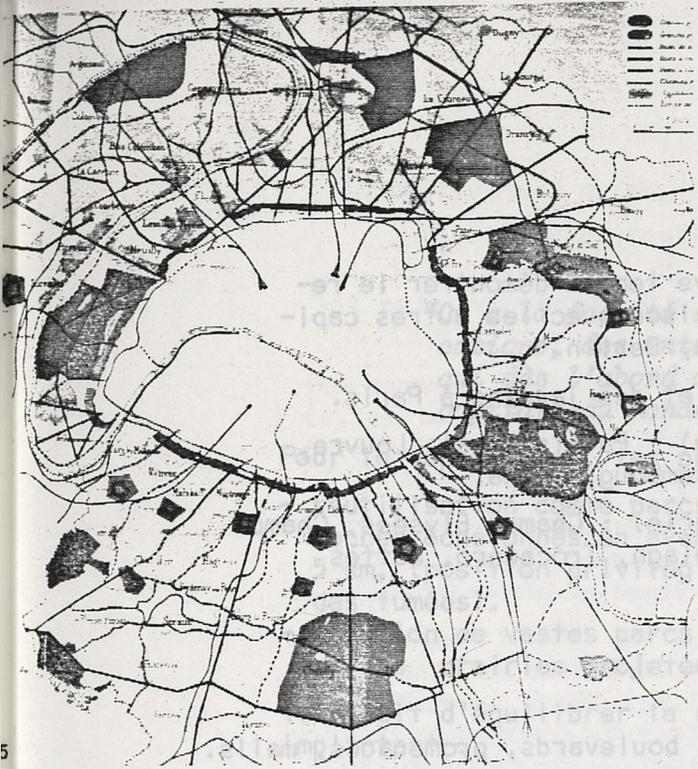
- Bois, parcs, forêts : respirer un air vivifiant.
- Grands parcs urbains : contempler un horizon plus étendu, ensoleillé
- petits jardins, squares : promenades modestes à la portée de tous
- cours jardins à l'intérieur de l'immeuble : répartir généreusement l'air et la lumière.

PROJET DE BOULEVARD A REDANS



Les anciennes fortifications de Cologne transformées en Avenue-Promenade

- 11 Plan et coupe du Boulevard à Redans de Hénard
- 12 Concours de 1919 sur l'aménagement des fortifications ; le projet d'aménagement d'un bastion par Berrington, Chaires Faure-Dujeric
- 13 Hénard, le redan triangulaire
- 14 Aménagement des fortifications de Cologne en Avenue-Promenade

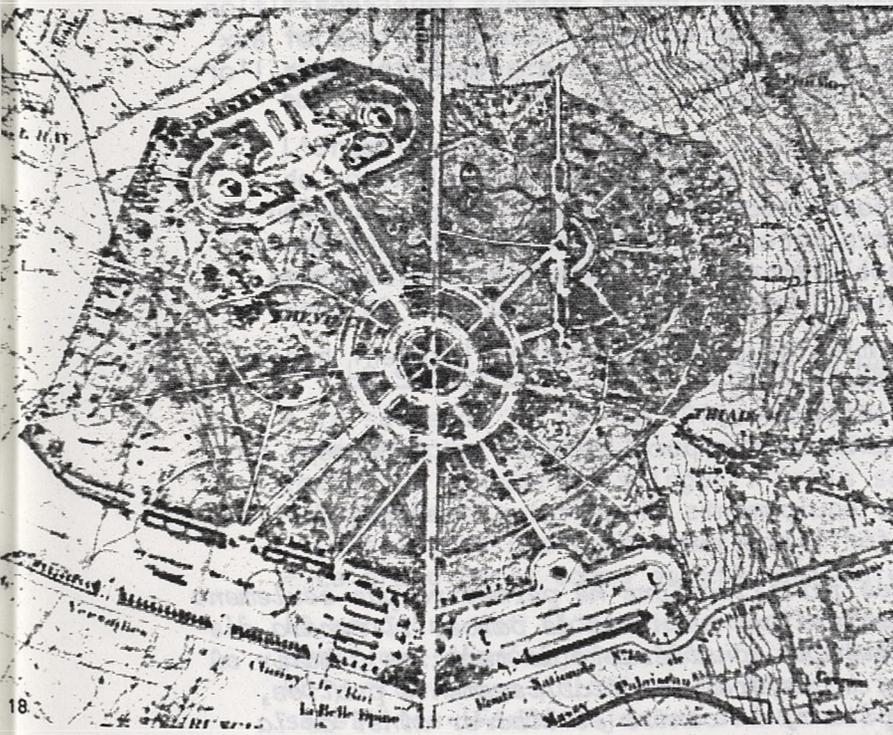


16

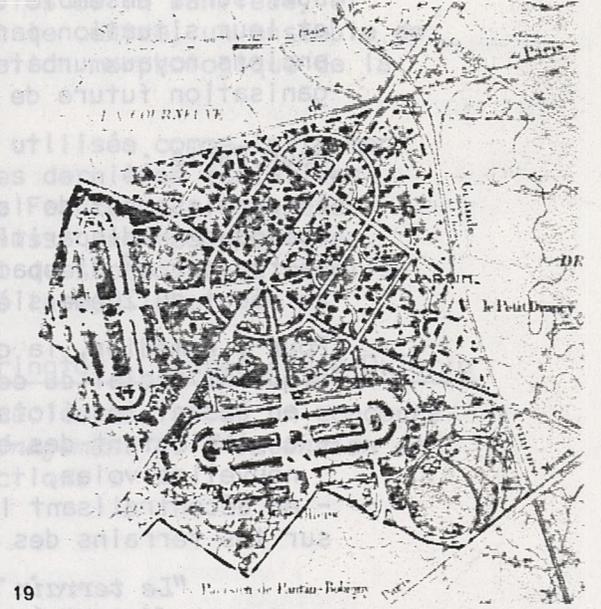
17

Propositions de la commission d'Extension de Paris

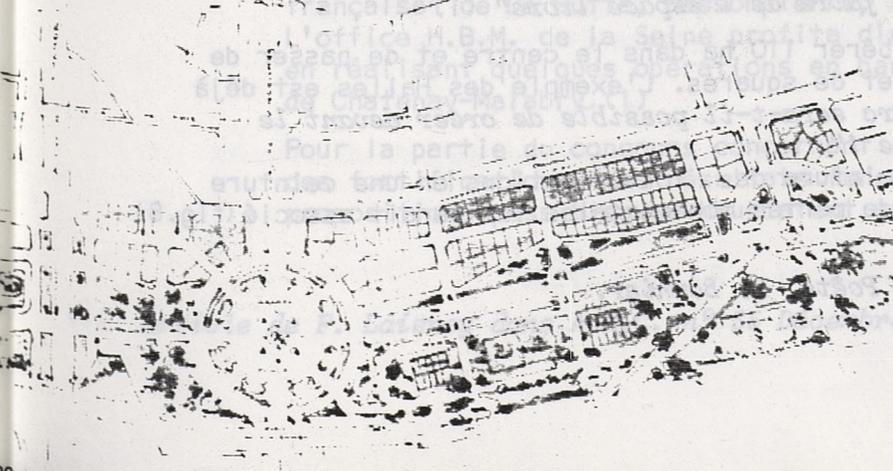
- 15 Aménagement de la région parisienne park-system et réserves forestières
- 16 routes et boulevard circulaires
- 17 routes rayonnantes
- 18 la réserve forestière de Thiais
- 19 le parc d'Aubervilliers
- 20 aménagement de la porte de Vincennes
- 21 aménagement de la porte de Maillot



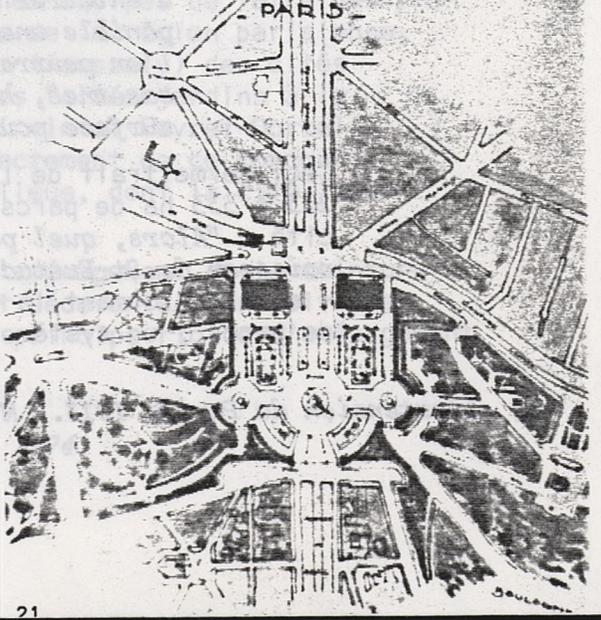
18



19



20



21

Par ailleurs l'analyse quantitative tend à démontrer le retard accumulé par Paris en comparaison avec les autres capitales européennes, Londres, Vienne, Berlin.

Constat des superficies des parcs et des jardins à Paris.

. les parcs d'état (dans le centre) : Palais Royal, Louvre, Tuileries, jardin des Plantes, Luxemboug, 91 ha.

. les parcs municipaux (en périphérie) : Champs Elysées, Champ de Mars, Monceau, Montsouris, Ranelagh, Trocadéro, Buttes Chaumont, 93 ha.

. 67 petits squares, 39 ha.

Total : 223 ha dans Paris

1800 ha Bois de Boulogne

828 ha de quais plantés, boulevards, promenades, mails.

Rappel : enceinte fortifiée + zone 445 ha + 778 ha.

c . Politique d'implantation des parcs et espaces libres.

Les propositions présentées ont pour but d'augmenter très sensiblement l'étendue globale des espaces verts, et de les redistribuer sur l'ensemble du département de la Seine ; leur répartition et leur situation par rapport aux voies de communications et aux anciens noyaux urbains, leur donnent un rôle primordial dans l'organisation future de la banlieue.

Pour Paris :

L'accroissement de la population et la densification du tissu provoquent la disparition progressive des jardins privés à Paris ; le rapport m^2 d'espace libre par habitant est en forte baisse au début du 20ème siècle.

Pour y remédier, la commission propose un assainissement hygiénique et social du centre :

- en rasant les ilots insalubres,
- en implantant des espaces verts parallèlement au percement de nouvelles voies,
- en décentralisant les équipements et certains services publics sur les terrains des fortifications.

"Le terrain des fortifications ne permettra pas seulement d'entourer Paris d'une ceinture de parcs, il rendra disponible une étendue considérable de terrains à bâtir où l'on pourra y transférer des établissements publics, casernes, hôpitaux, du centre et libérer ainsi de la surface pour faire de l'espace libre" (1)

Ceci permettrait de libérer 110 ha dans le centre et de passer de 223 à 333 ha de parcs et de squares. L'exemple des Halles est déjà cité : "Alors, quel parc sera-t-il possible de créer devant le vaisseau de St-Eustache !"

- en transformant la ceinture des fortifications en une ceinture de parcs ; un système de portes monumentales lui serait associé (fig.8)

(1) *L'extension de Paris, 1913. M. Poète, L. Bonnier.*

"On a la faculté de tracer sur le terrain des fortifications, des entrées triomphales, des portes grandioses, qui dès l'abord annonceront la cité universelle, la capitale du monde artistique" (fig.20 et 21).

Pour le département, les propositions sont les suivantes :

- réutilisation comme parcs des terrains des forts militaires détachés échelonnés en avant de la ceinture à une distance de 1 à 5 km. (position privilégiée, élevée, à l'abri des brouillards et des fumées).
- création de vastes parcs qui rappelleront la ceinture des forêts et des prairies projetées autour de Vienne.

Il s'agit d'équilibrer la répartition des parcs en banlieue en implantant :

- une sorte de *park-system* dans le Nord, -St-Denis, La Courneuve, Aubervilliers, Noisy-le-Sec, Rosny-sous-Bois.
- et deux grandes réserves forestières, l'une à Thiais, l'autre le long de la Seine, à proximité de Colombes.

Park-system et réserves forestières sont traversés par les routes circulaires reliant les différentes parties de la banlieue, et forment, avec les voies convergentes sur le centre, un ensemble de voies et de parcs structurant l'organisation morphologique de la banlieue (fig. 15, 18 et 19).

L'organisation des parcs et jardins est utilisée comme instrument de contrôle de l'urbanisation par une des dernières tentatives d'ordonnancement territorial de l'Île de France au niveau des propositions formelles ; mais elle est aussi une des premières propositions globales dont les buts sont de s'opposer au remplissage et à la densification anarchique de la banlieue.

4 . Le concours de 1919. Projet de Berrington, Chaures, Faure-Dujaric

A la suite de la loi de 1919, la Ville décide de lancer un concours international d'idées pour un *plan d'aménagement et d'extension de Paris*. Ce concours distinguait trois sections :

- Paris seul
- La ceinture des fortifications
- Le grand Paris comme entité régionale.

Le concours fut l'occasion pour les jeunes équipes de faire des propositions d'aménagement urbain au niveau de la région parisienne. On y trouve les principes du Park-System (Jaussely) des cités satellites (Faure-Dujaric) et surtout des "cités-jardins à la française" de De Rutté, Bassompierre, Sirvin et Payret-Dortail. L'office H.B.M. de la Seine profita directement de ce concours en réalisant quelques opérations en banlieue, dont la cité jardin de Chatenay-Malabry.(1)

Pour la partie du concours concernant l'aménagement de la ceinture des fortifications, les résultats furent décevants. En fait les propositions possibles se heurtaient au principe rigide d'aménagement

(1) Article de F. Laisney dans A.M.C. n° 35 Décembre 1974.

défini par la loi, et les projets se contentèrent d'en illustrer le contenu.

Le projet primé de Faure-Dujaric, Berrington et Chaures est d'inspiration hygiéniste, (pas de cours ou de courettes...) ; il présente l'aménagement d'un "immeuble bastion" répétitif sur l'ensemble de la ceinture (fig.12).

Sur les fortifications, il s'agit d'une barrière faite d'immeubles à redans de 200 à 300m de long sur 10 à 12 étages, et sur la zone d'une succession de squares et de terrains de jeux.

Deux anneaux uniformes sont constitués autour de Paris sans résoudre le problème des Portes, ni les liens entre Paris et la banlieue, si ce n'est en renforçant la coupure par un lotissement de 200m de large, à l'extérieur de la zone, du type "cité-jardin-banlieue".

5 . Le projet de 1924 : l'orientation du plan et l'affectation des terrains.

Etabli par le service du plan de Paris, -direction de l'extension-, ce plan d'aménagement sera voté par le Conseil municipal le 30 juin 1924. Il servira de référence à l'aménagement de la ceinture jusqu'en 1933, date à laquelle le plan sera révisé.

a . Les principes d'aménagement.

Le projet est présenté par le préfet dans un mémoire au conseil municipal. Il y donne les principaux éléments qui ont présidé à l'établissement du plan - problématique de l'espace, les différents choix ainsi que l'affectation générale des terrains.

"On ne saurait oublier que le projet d'aménagement de la fortification n'est qu'un chapitre du plan général d'extension et d'embellissement de Paris". (1)

Il fallait résoudre les points suivants :

- développer les communications Paris-Banlieue en rétablissant l'ensemble des voies d'avant 1841 et en créant de nouvelles voies.
- découper les emprises de chemin de fer et celles de l'armée.
- à côté des voies destinées à la circulation, créer des voies de lotissement.

Dans l'établissement du projet, l'administration a obéi aux quatre directives essentielles suivantes :

(1) *Mémoire du Préfet au Conseil Municipal : 30 juin 1924.*

1) *Élargissement du Boulevard Militaire.*

- . 1841, route militaire de 12, 13m de large.
- . 1859, annexion, 1861, création du boulevard portant sur l'élargissement à 40m
- . 1919, programme inachevé qui sera exécuté à quelques exceptions près, grâce à la désaffectation des fortifications, (les boulevards MacDonald et Serrurier de 25m de large ont été détournés pour l'agrandissement des abattoirs de la Villette).

2) *Élargissement des Portes de Paris.*

"Il est prévu un élargissement considérable, non des portes actuelles; ouvrages appelés à disparaître, mais des voies d'accès existant entre Paris et la banlieue". (1)

La largeur prévue est de 40m, largeur qui peut être fortement augmentée sur certains axes privilégiés (Porte de Vincennes, Porte Maillot, Porte d'Orléans). Dans le but de créer des grands réseaux publics de communications (bus, métro, tramways) les portes seront étudiées avec les services techniques de la ville et les ingénieurs des sociétés de transport. Au moment de la désaffectation, il y avait 59 portes d'une largeur totale de 1411m ; cette largeur sera portée à 2544m. 130 nouvelles voies de pénétration devront compléter ces 59 portes, soit une largeur totale de 5266m.

3) *Création d'une voie d'isolement.*

- . Après expropriation de la zone, une voie de 15m de large sera ouverte en bordure des terrains militaires.
- . Elle aura pour destination de desservir les immeubles édifiés sur les fortifications en bordure de la zone.
- . Son type sera celui d'une voie de promenade et de circulation légère, la circulation lourde devant emprunter le boulevard des Maréchaux.

4) *Ouverture des voies de lotissement.*

- . Les voies parallèles au boulevard militaire ont été proscrites.
- . Seules les voies de traverse sont prévues et en forme d'éventail chaque fois que la chose est possible.
- . Lorsque les voies sont perpendiculaires au boulevard, les immeubles doivent posséder des cours ouvertes sur la zone, et cela pour multiplier les vues sur les jardins.
- . Leur largeur est de 20m car elle permet, selon les règlements d'urbanisme de 1902, les constructions les plus hautes.

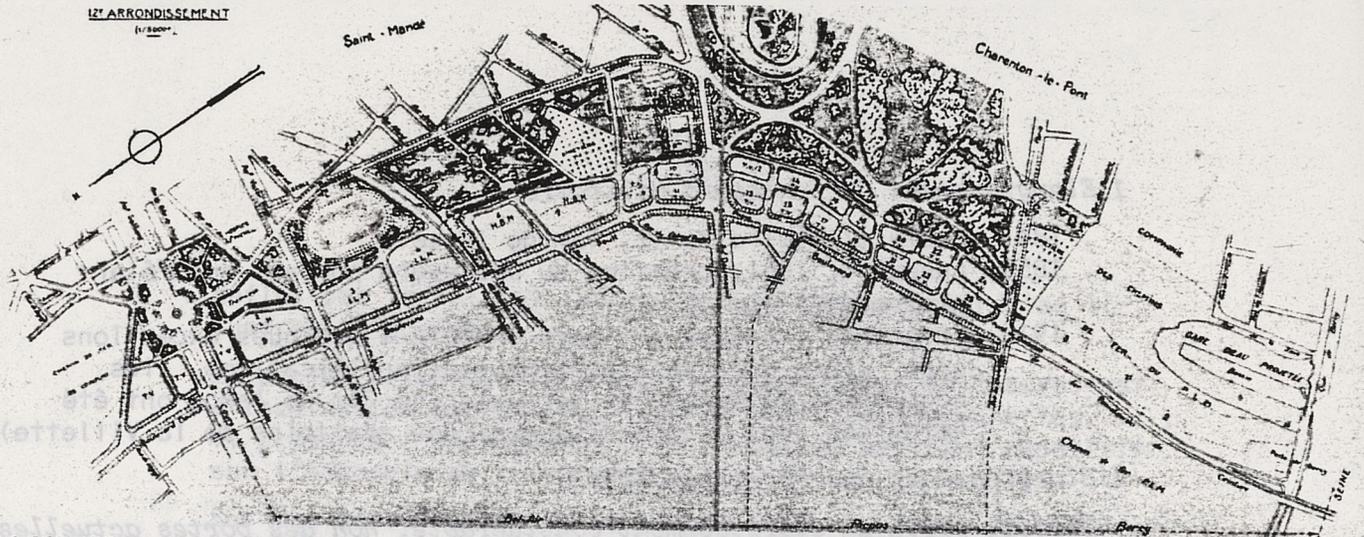
b. Affectation et répartition des terrains sur la ceinture

1) *L'enceinte fortifiée.*

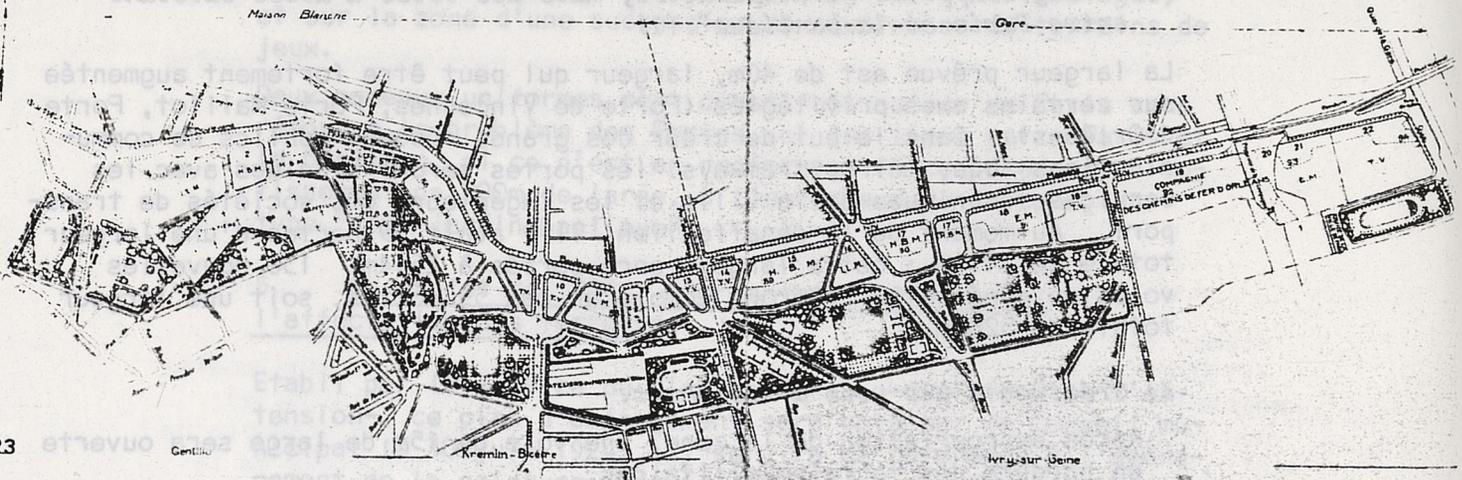
La superficie totale des terrains de l'enceinte fortifiée est de 444 ha.

Elle se répartit comme suit :

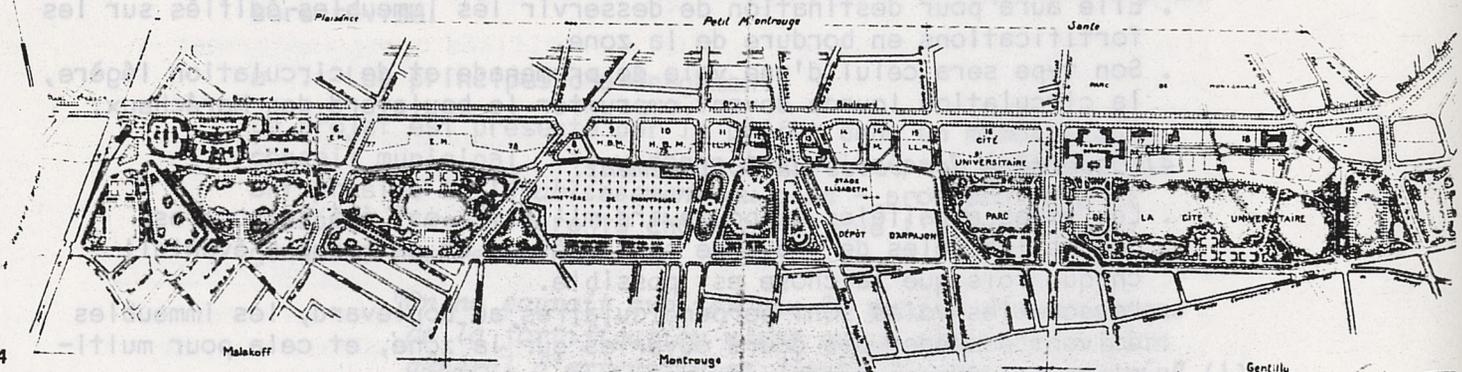
(1) *Mémoire du Préfet au Conseil Municipal : 30 juin 1924*



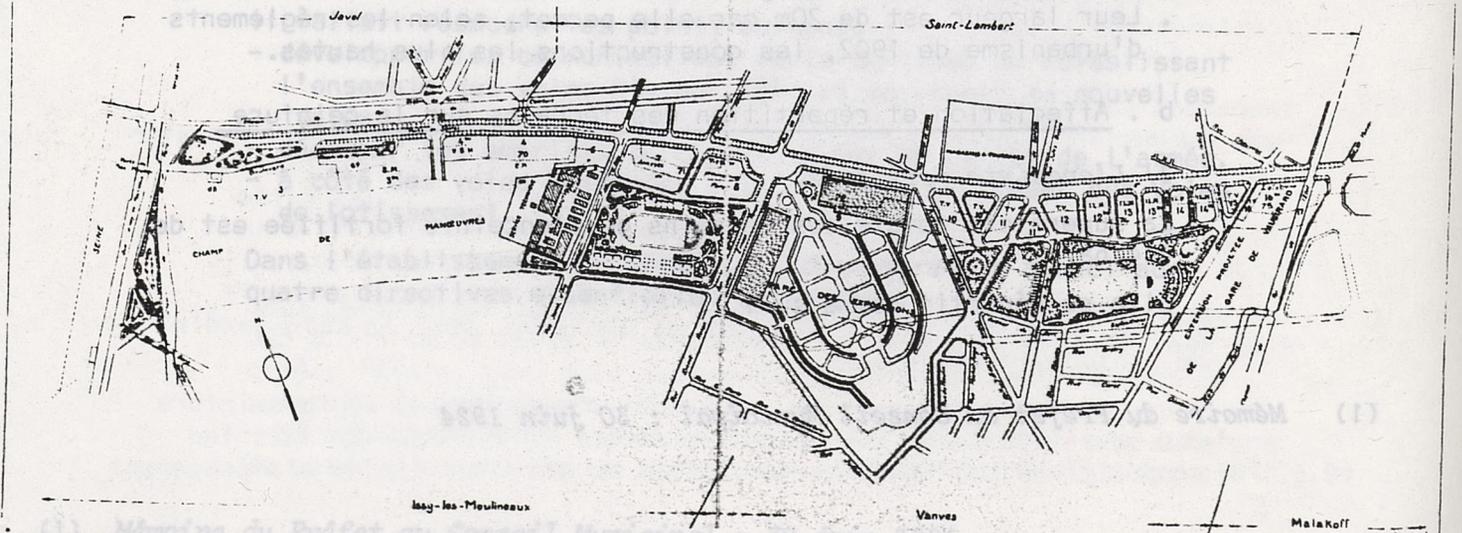
22



23

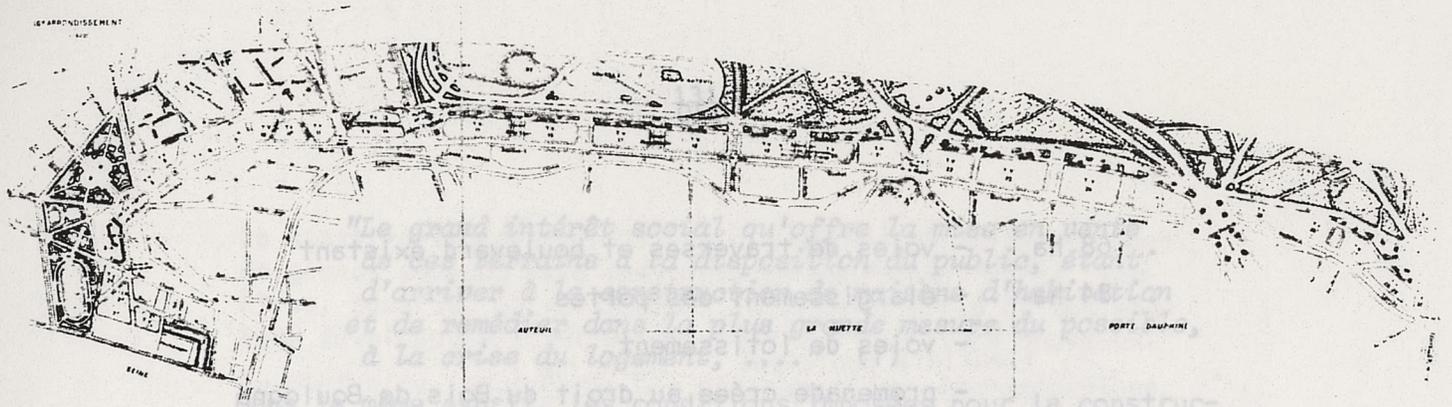


24



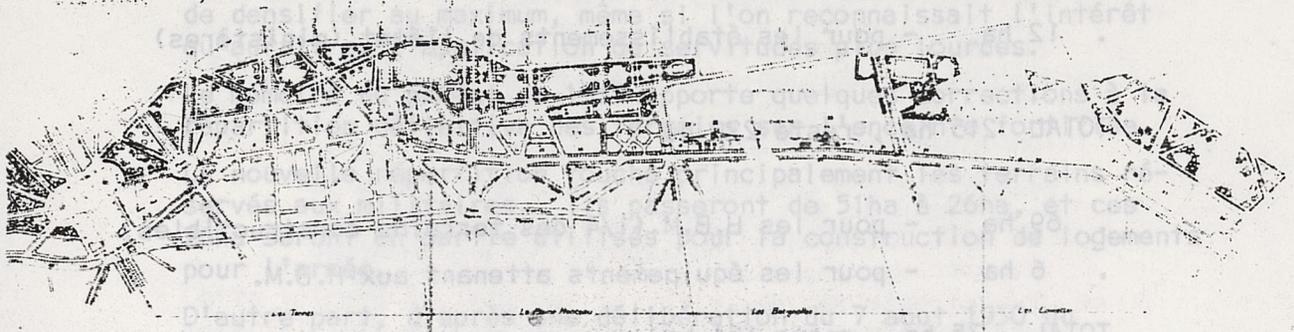
25

22 à 30 , Projet de 1924 établi par le service du Plan de Paris, direction de l'extension :
 lotissement des fortifications, terrains à vendre et terrains H.B.M. ; plan des
 espaces verts sur la zone ; réserves des terrains pour les équipements, les
 sociétés de chemin de fer.

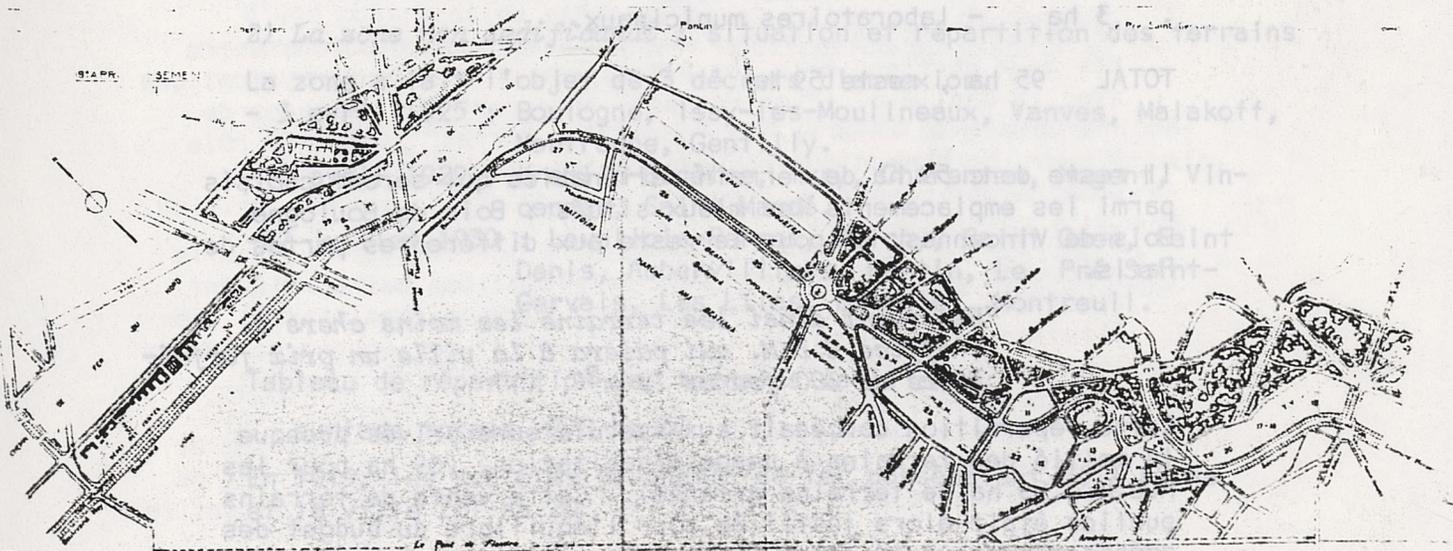


26

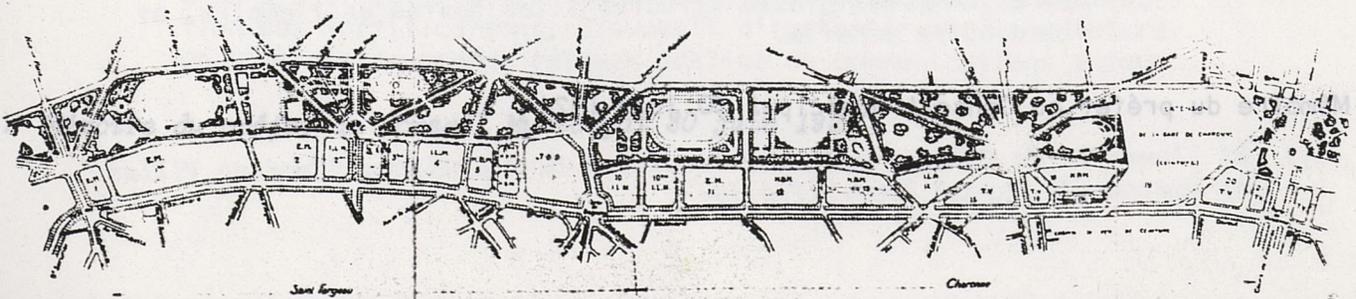
27



28



29



30

- . 68 ha - voies de traverses et boulevard existant
- . 84 ha - élargissement des portes
 - voies de lotissement
 - promenade créée au droit du Bois de Boulogne
- . 51 ha - réservées aux militaires
- . 12 ha - pour les établissements de l'état (ministères)

TOTAL 215 ha , reste 229 ha

- . 69 ha - pour les H.B.M. (1/4 des terrains constructibles)
- . 6 ha - pour les équipements attenants aux H.B.M.

TOTAL 75 ha , reste 154 ha

Par délibération du 4 février 1924

- . 45 ha - pour les chemins de fer
- . 9 ha - pour l'université
- . 3 ha - laboratoire des ponts et chaussées
- . 15 ha - par des expositions Porte de Versailles.
- . 4 ha - agrandissement Hopital Bichat
- . 16 ha - abattoirs de La Villette
- . 3 ha - laboratoires municipaux.

TOTAL 95 ha , reste 59 ha

Il reste donc 59 ha de terrains aliénables qui seront choisis parmi les emplacements les mieux situés : Bois de Boulogne, Bois de Vincennes, et pour le reste aux différentes portes de Paris.

"Réservant ainsi les terrains les moins chers à l'office H.B.M. qui paiera à la ville un prix forfaitaire de 100 francs le m²". (1)

Cette répartition concédait aux spéculateurs privés presque la moitié des terrains à usage d'habitation. (69 ha pour les H.B.M., 59 ha de terrains aliénés). Cette vente de terrains publics était alors justifiée pour l'équilibre du budget des aménagements sur la ceinture et pour remédier à la crise du logement !. Citons le mémoire du préfet :

(1) Mémoire du préfet au Conseil Municipal 30 juin 1924

"Le grand intérêt social qu'offre la mise en vente de ces terrains à la disposition du public, étant d'arriver à la construction de maisons d'habitation et de remédier dans la plus grande mesure du possible, à la crise du logement," (1)

Dans le même esprit, les conditions imposées pour la construction des immeubles seront celles de la loi de 1902 dans le but de densifier au maximum, même si l'on reconnaissait l'intérêt qu'aurait eu l'application de servitudes plus lourdes.

Le mémoire du préfet de 1933 apporte quelques corrections à la répartition définitive des terrains sur l'enceinte fortifiée.

La nouvelle répartition touche principalement les terrains réservés aux militaires. Ils passeront de 51ha à 26ha, et ces 26ha seront en partie utilisés pour la construction de logements pour l'armée.

D'autre part, d'après une délibération du 7 août 1930 du Conseil municipal, 23,50ha supplémentaires seront alloués aux H.B.M.

Répartition définitive des terrains H.B.M. : TOTAL 89,75 ha

- office public H.B.M.	46 ha 20	- Ville de Paris	13 ha
- S.A.G.I.	18 ha 40	- R.I.V.P.	8,05 ha
- S.G.I.M.	2 ha 50	- C.I.P.E.G.	1,60 ha

Quant aux terrains vendus au secteur privé, ils subiront un net recul mais totaliseront quand même 25 à 30 ha dont la plus grande partie sera constituée par les terrains du Bois de Boulogne.

2) *La zone non aedificandi* : situation et répartition des terrains

La zone a fait l'objet de 3 décrets d'annexion.

- 3 avril 1925 : Boulogne, Issy-les-Moulineaux, Vanves, Malakoff, Montrouge, Gentilly.
- 18 avril 1929 : Kremlin-Bicêtre, Ivry, Charenton, Nogent, Vincennes, Saint Mandé.
- 27 juillet 1930 : Levallois-Perret, Clichy, Saint Ouen, Saint Denis, Aubervilliers, Pantin, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Bagnolet, Montreuil.

Tableau de répartition des terrains de la zone.

. surface totale 778 ha 50

En 1919, les sociétés de chemin de fer possédaient déjà 62 ha et la ville 261 ha 20

(1) Mémoire du préfet au Conseil Municipal 30 juin 1924

. voies publiques	89,50 ha
. Bois de Boulogne	86,65 ha
. Bois de Vincennes	20,13 ha
. Champs de manoeuvre	22,25 ha
. fleuriste municipal	10,20 ha
. services municipaux	8,75 ha
. cimetières	24,00 ha

Il restait à acquérir 454 ha 80, l'aménagement de ces hectares a été approuvé en 1924 par le Conseil Municipal

. élargissement des voies publiques	69 ha 50
. gare d'eau	19 ha 30
. chemin de fer	38 ha
. Cité universitaire	20 ha
. parc des expositions	13 ha
. terrains de jeux	111 ha
. promenades et jardins	184 ha

C - LA FORME URBAINE PROJETEE : STRUCTURE SPATIALE DE LA CEINTURE.

Il se développe autour de Paris une intervention morphologique autonome qui tend à clore la ville en provoquant une coupure spatiale déterminante entre l'ancien tissu de Paris "intra muros" et les nouvelles extensions de la banlieue ; l'opération est pratiquement homogène, peu articulée avec Paris et encore moins avec la banlieue.

Le nouveau projet a permis de renforcer les relations entre ces deux parties, mais les principaux points de communications avec la banlieue, -"Les Portes"- demeurent les passages de l'enceinte de Thiers; les "nouvelles Portes" jouant un rôle mineur, de communications partielles, dans l'organisation urbaine par rapport aux grands axes du développement parisien.

Durant cette période, en France, dans les villes moyennes le phénomène de substitution des fortifications est un élément dynamique du développement. Malls, squares, boulevards, institutions républicaines s'y installent et deviennent de grands lieux urbains à l'échelle du nouveau territoire communal. Parallèlement, dans les autres capitales européennes, la croissance urbaine recouvre d'autres formes ; à Amsterdam et à Barcelone, les plans de Berlage et de Cerda déterminent de nouveaux développements morphologiques urbains qui englobent la banlieue. (1)

L'exemple du "ring" de Vienne est aussi d'une autre nature, opération prestigieuse illustrant les fastes de l'empire, et d'une autre échelle.

(1) Et l'exemple de Cologne cité par Forestier dans son livre "Grandes Villes et Système de Parcs" 1906. (fig.14)

La substitution des fortifications a permis l'établissement de grands espaces et d'institutions publiques, parcs, théâtres, squares, qui articulent la vieille ville et son nouveau développement, et structurent les quartiers nouveaux.

Au contraire, pour Paris, le dérasement des fortifications et la nouvelle proposition morphologique renforcent la clôture du centre et accentuent la coupure centre-banlieue en excluant totalement la banlieue du nouvel aménagement.

Citons la réaction de la Ligue Urbaine créée en 1928 (comportant notamment M. Poète, J. Giraudaux, H. Prost, T. Garnier...) qui, s'exprimant sur les fortifications, conclut :

"La démolition des fortifications n'a pas ouvert Paris sur la campagne mais sur une immense ville concentrique en formation".

Cette volonté de terminer la ville, de circuler autour, se matérialisera par la redondance de trois éléments indépendants, concentriques et juxtaposés : le boulevard, l'habitat, la zone verte (fig.22 à 30).

1 . Un boulevard périphérique urbain.

Le Boulevard, dit de petite ceinture ou des Maréchaux, est la nouvelle limite spatiale et urbaine de la ville ; l'image de cette limite est rendue par la circulation périphérique qui permet d'appréhender la totalité et remplace l'image défensive du mur.

Reprise et reconduction du type du Boulevard Haussmannien : c'est la grande voie de circulation dotée d'une contre-allée piétonnière et le respect du rapport construit-non construit par l'application du gabarit et du prospect.

Vers un nouveau type : c'est d'abord une voie périphérique concentrique, la ségrégation d'une activité de l'urbain, la circulation ; on peut remarquer l'analogie avec les premières démarches rationalistes et fonctionnalistes d'Hénard sur la circulation ; cette démarche produit un système de circulation qui nécessite ou induit son propre redoublement (cf. le boulevard périphérique).

Les occasions morphologiques râtées : Le réseau de chemin de fer de la Petite Ceinture, dont le tracé coupe dans le tissu au coeur des îlots et suit celui de l'enceinte, n'a pas réorganisé le tissu à partir de voies parallèles comme ce fut le cas pour les exemples du viaduc de la Bastille ou du métro aérien.

La pré-existence de ce réseau isolé a empêché la réalisation d'un projet qui profitant des terrains libérés par la destruction des fortifications, prévoyait d'installer sur la ceinture un complexe de grands réseaux publics de communications autour

de Paris ; "les Portes" devenant les points de jonction entre les réseaux parisiens et ceux de la banlieue. (1)

Contrairement au boulevard Haussmannien, le boulevard des Maréchaux ne soutient pas un réseau d'institutions ou de monuments mis en relation les uns avec les autres par des systèmes perspectifs. Ce n'est pas un élément structurant d'un quartier ou de liaisons interquartiers. Boulevard asymétrique, il ne modifie pas le parcellaire côté Paris, à l'inverse des percées haussmanniennes qui tranchent dans le tissu et imposent un rapport de domination sur la vieille ville. Son asymétrie est l'image de l'intervention de la ceinture sur Paris, intervention limitée aux terrains libérables, contribution à l'édification de la ville.

2 . La ceinture d'habitat. (L'ensemble du construit, logements + équipements).

Les plans du projet de 1924 nous montrent un système de voies pénétrantes et de voies de lotissement qui constituent un premier maillage de la bande d'habitat. Il définit certains types d'îlots à partir des principes énoncés plus haut :

- pas de voies parallèles au boulevard.
- première découpe faite par les voies rayonnantes
- pour les voies de lotissement, composition en "éventail", compositions symétriques pour "l'agrément de l'oeil".

Il en résulte une série de découpes variées délimitant des "îlots" "zones" ou "parcelles de terrain" de tailles différentes et de formes plus ou moins complexes.

Pour les H.B.M. le lien entre forme urbaine et type est direct, l'espace produit par le type sera étudié ultérieurement dans l'analyse typologique.

a La ceinture d'habitat, constitution de secteurs et unités morphologiques.

Les caractéristiques spatiales de la ceinture d'habitat, forme et dimensions, et le zoning dont elle a été l'objet, - habitations à bon marché, mais aussi grande réserve d'espaces publics et de services -, pourvoient la ceinture de deux qualités contradictoires, l'homogénéité et la différence.

L'homogénéité, c'est la continuité et l'identité des espaces projetés, le phénomène de reproduction de l'enceinte ; c'est aussi la dominance du type H.B.M. qui impose une "coloration spatiale" à l'ensemble de la ceinture.

La différenciation de secteurs est mise en relief par les différences fonctionnelles ou spatiales ; elle permet une redéfinition de la ceinture en unités morphologiques (fig.31).

Citons les différentes fonctions de l'enceinte :

(1) cf. le projet pour Londres du "Great-Victorian-Way" de Porten.

(1) Et l'exemple de Cologne cité par Forestier dans son livre "Grandes Villes et Système de Paris" 1926. (Fig.14)

- les groupes de logement H.B.M.
- les groupes de logement spéculatif.
- les fonctions industrielles : emprises ferroviaires, entrepôts, abattoirs.
- les grands équipements et les services : lycées, hôpitaux, cité universitaire, parc des expositions, stades, squares, casernes, ministères.

Les différences fonctionnelles sont à l'origine de la constitution des secteurs ; les différences spatiales contribuent à différencier la ceinture et déterminent des unités morphologiques.

Les unités morphologiques.

1) Les secteurs de logement s'organisent autour de la ceinture en "groupes" et "sous-groupes" plus ou moins importants. Les groupes H.B.M. présentent une masse compacte d'immeubles de 7 ou 8 étages qui bloquent la vue sur la zone sauf aux portes. (groupes de la Porte d'Italie, de la Porte de Pantin à celle du Pré St-Gervais..) Puis on distingue :

2) Les grandes emprises : la cité universitaire, casernes, hôpitaux, lycées, ministères.

Les limites de ces unités sont déterminées par une clôture ; à l'intérieur de ces limites, les bâtiments s'organisent selon leurs propres règles de composition ; l'occupation est pré-déterminée, par celle des types de référence et adaptée à cette circonstance morphologique unique.

3) Les espaces libres : stades, squares. Ils s'intègrent dans la composition des secteurs de logements et forment des îlots verts, -un alignement d'arbres suit les rues bordant le square et dégage une aire de terre battue propice aux jeux-, ou bien ils participent à la constitution d'espaces libres plus importants et sont alors confondus avec les terrains de la zone.

4) les espaces clos : emprises ferroviaires, abattoirs, entrepôts sont les espaces de service, murés, enclavés dans la ville sur sa périphérie.

La structure urbaine définie par les trois éléments concentriques, le boulevard, la bande d'habitat, la zone verte, subit ainsi plusieurs modifications au cours de son déroulement autour de Paris (fig.32)

Ces altérations de la structure portent principalement sur la réunion en *une seule emprise* des terrains de la zone et de l'enceinte. C'est le cas :

- du parc des expositions de la porte de Versailles et des ministères de la marine et de l'air qui lui font suite,
- des terrains de la cité universitaire situés en face du parc de Montsouris.

- des emprises ferroviaires dépendant des gares St-Lazare, du Nord, de l'Est, de Lyon et d'Austerlitz.

On relève aussi d'autres anomalies à la structure première de la ceinture.

- suppression de l'identité de la zone pour les terrains en bordure du Bois de Boulogne et création d'une promenade forestière longeant le bois sur les terrains de l'enceinte.

- détournement du boulevard Serrurier sur la zone pour l'agrandissement des abattoirs de La Villette sur la bande d'habitat.

- dans le 17ème arrondissement, le "Boulevard de la Révolte" coupe en diagonale les terrains de la ceinture et perturbe le parallélisme de l'implantation des trois éléments.

b . l'Unité de la ceinture, les "Portes".

Si l'on a déterminé différents secteurs ou unités morphologiques sur la ceinture, il n'en reste pas moins que son originalité spatiale réside dans le traitement d'ensemble dont elle a été l'objet.

L'opération qui s'appuie sur la dominance de la structure H.B.M. identifie la ville dans un système clos hérité de l'enceinte.

Au système de l'enceinte a été également repris le principe des Portes. A la fois coupure et suture, elles jouent ici un rôle déterminant dans l'organisation urbaine, en ordonnant les relations entre les unités. Elles sont monumentalisées lorsqu'elles privilégient certaines communications avec la banlieue : ce sont les traitements grandioses des Portes de Vincennes, de St-Cloud, d'Orléans.

Sans qu'il soit possible d'établir de rapports entre les deux approches, on peut opérer une classification des "Portes" de la ceinture en partant soit de leurs caractéristiques spatiales propres, soit de leur rôle dans la structure urbaine.

1) Les Portes, dans la structure urbaine.

L'implantation des portes sur la ceinture n'est pas à l'origine de nouvelles pénétrantes dans le centre. Elles ont seulement renforcé la structure urbaine existante. On peut distinguer trois cas :

- le recul des anciennes portes de l'enceinte des Fermiers Généraux Porte de la Chapelle, Porte des Lilas, Porte des Ternes, Porte de Bagnolet, Porte d'Italie et surtout le redoublement du système monumental Etoile-Nation en Maillot-Vincennes.

- le raccordement au réseau haussmannien situé dans le territoire annexé, (entre les 2 enceintes), ou aux anciennes voies d'irrigation de la banlieue : Porte d'Ivry, de Chatillon, de Choisy, de Champerret, Dauphine.

- les segments de communications entre les arrondissements périphériques et la proche banlieue, (petit réseau, liaison

de proximité qui cimente l'union de deux territoires jusqu'à-
lors séparés par l'enceinte) : Porte de la Plaine, Porte Pon-
chet, Porte Saint-Gervais, Porte de Gentilly.

2) La structure spatiale des Portes.

Le point de contact entre la ceinture (élément circulaire) et
les voies rayonnantes est facilement repérable : diverses so-
lutions dans le traitement des Portes sont adoptées, qui af-
fectent aussi bien le boulevard que la zone verte ou la bande
d'habitat.

- le boulevard s'élargit comme à la Porte d'Orléans ou dispa-
rait pour laisser place à des compositions urbaines de plus
grandes dimensions à la Porte de Saint-Cloud ou à la Porte
Maillot.

- la composition urbaine s'étend sur la bande d'habitat et
ordonne le tissu en de grandes places circulaires ou semi-
circulaires (Porte des Ternes) sur lesquelles débouchent les
voies de communication situées de part et d'autre de la li-
mite Paris-Banlieue (lieu de passage privilégié entre deux
territoires, organisation viaire et urbaine héritée du sys-
tème de l'enceinte militaire.

- de même, l'espace de la zone est propice à l'implantation
de grands carrefours circulaires (Porte d'Ivry) qui reçoivent
les voies convergentes de la bande d'habitat et distribuent
les routes irrigant la banlieue (cf. les recommandations dans
l'établissement du projet de 1924 : "voies en éventail pour
l'agrément de l'oeil".)

Dans de nombreux cas, l'implantation du boulevard périphérique
a fortement perturbé les principes de composition initiale sur
la zone, transformant les grands carrefours de routes en échan-
geurs d'autoroutes.

3 . La zone verte.

a . Le projet de 1924 : En dehors des réserves de terrains
nécessaires à l'agrandissement ou à l'établissement d'institu-
tions, d'équipements ou de services, l'ensemble de la zone est
traité en espace vert. Le projet de 1924, c'est la réalisation
par le dessin de la grande idée de la barrière verte, ceinture
d'hygiène isolant Paris de la banlieue en reliant le Bois de
Boulogne au Bois de Vincennes. Ensemble de petits parcs mis
bout à bout, cette barrière verte est une image douteuse d'un
grand espace vert urbain. On assiste à une saturation gra-
phique, à un remplissage par le dessin, mais la qualité des
plans, la profusion d'hémicycles, de théâtres, de stades n'est
pas convaincante. Ici, le "vert" n'est pas un constituant
structurant de l'espace urbain.

Faiblement structuré, cet espace d'ailleurs ne résistera pas
aux "nécessités" de la circulation ; sa destruction par le
boulevard périphérique n'est pas étonnante.

b . le plan d'aménagement de 1933 et l'état actuel : A la saturation graphique des plans de 1924, les plans annexés au mémoire du préfet de 1933 opposent une représentation vide, inspirée par la technique du "flopen et du zipaton".(fig.34) On est passé du design urbain au zonage d'activité : utilisation d'un code abstrait nécessitant l'emploi d'une légende pour la compréhension des documents graphiques.

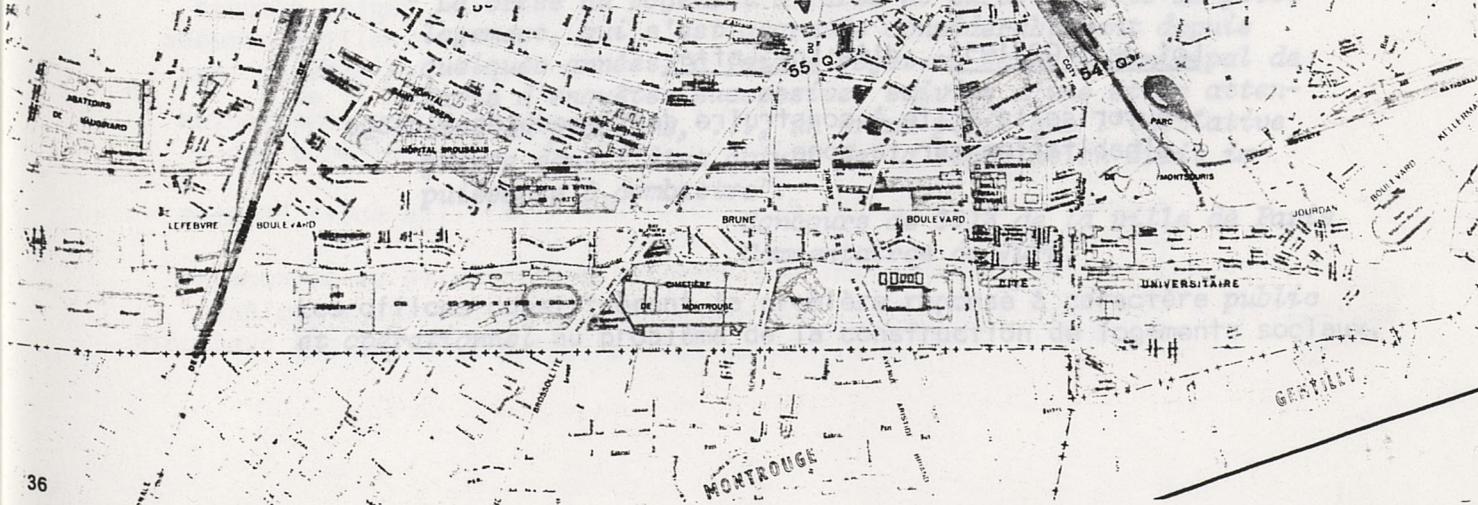
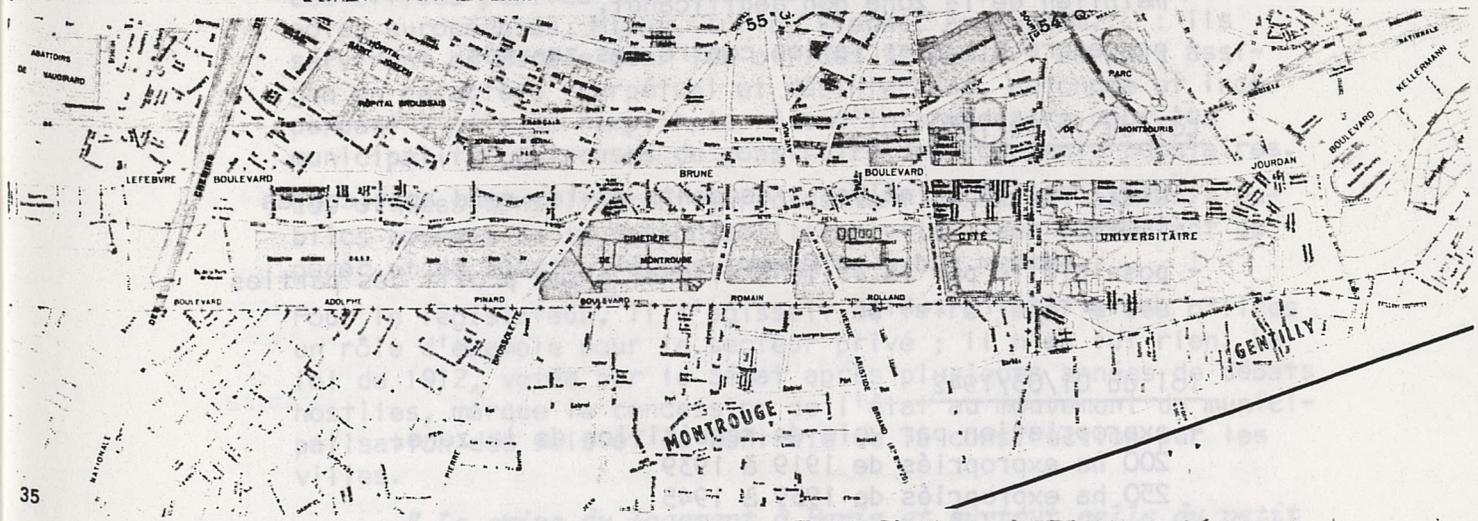
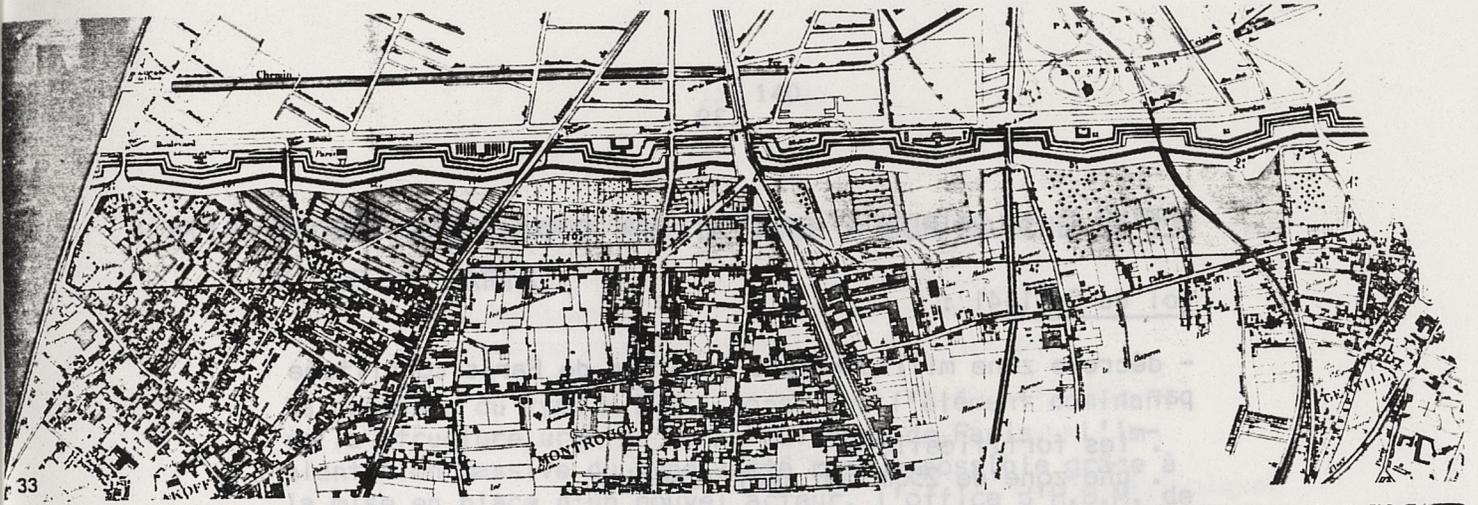
C'est la suppression de toute représentation de formes urbaines, suppression du dessin du parc, de la hiérarchie des voies, des aménagements des Portes.

1933 voit aussi la fin des crédits accordés par la loi Loucheur. Les travaux sur la ceinture se terminent vers 1937 (achèvement des programmes engagés) sans que les travaux sur les espaces verts aient réellement débuté, la libération effective et définitive des terrains de la zone n'ayant eu lieu que sous l'occupation.

Si le plan d'aménagement reste sans effets jusqu'en 1939, il préfigure bien l'aménagement de l'après-guerre. En 1945, les problèmes de reconstruction ou de création de logements et d'équipements l'emportèrent sur la vieille idée de la barrière d'hygiène. La zone devient une grande réserve de terrains à bâtir. La loi Laffay (1953), y permit la construction de logements, des études pour le boulevard périphérique furent entreprises, de nombreux équipements scolaires, écoles ou lycées s'installèrent sur la zone (fig.33 à 36).

C'est la "mort" du plan d'ensemble, l'abandon d'une politique spatiale globale dessinée et contrôlée, et le remplissage de la zone au coup par coup en fonction des besoins immédiats.(1)

(1) cf. annexes : Lois relatives à l'aménagement de la ceinture de Paris.



Transformations morphologiques : fortifications et zone du 14ème arrondissement

ANNEXE 1 : Lois relatives à l'aménagement de la ceinture de Paris

Loi du 04/1841 :

- décrète zone militaire une ceinture de Paris constituée par :
 - . les fortifications
 - . une zone de 250m non aedificandi
- le problème des expropriations est déjà en suspens.

Convention municipale de 1912 et 1913

- projet Dausset

Loi du 19/04/1919

- confirme le projet Dausset
- déclassement de l'enceinte militaire
- annexion du territoire de l'enceinte à Paris
- principe d'une ceinture d'espaces verts entourant Paris maintien de la zone non aedificandi.
- procédure d'expropriation contre les zonards.

Loi du 11/04/1930

- confirme les principes précédents et les rend applicables (moyens)
- possibilité par la ville d'aliéner à son profit des parties du territoire zônier.

loi du 01/03/1942

- expropriation par voie de réquisition de la zone.
 - 200 ha expropriés de 1919 à 1939
 - 250 ha expropriés de 1939 à 1945

Loi du 3/02/1955 , dite Loi Laffay

- autorise la ville à construire des immeubles à usage d'habitation sur la zone.

III - L' OFFICE PUBLIC D' HABITATIONS A BON MARCHÉ DE LA VILLE DE PARIS.

La présence du type H.B.M., constitue l'élément dominant de la structure urbaine de la ceinture de Paris. L'implantation massive du type a été rendue possible grâce à la mise en place d'un nouvel acteur, l'office d'H.B.M. de la Ville de Paris, organisme public qui remplira à la fois les deux rôles de maître d'oeuvre et de maître d'ouvrage.

A . STATUT ET BUTS DE L'OFFICE, SON CARACTERE D'ETABLISSEMENT PUBLIC.

1 . Les buts de l'office.

Le 28 janvier 1914, soit un an après la loi du 25 décembre 1912 sur la création des offices H.B.M. , la ville de Paris se dote d'un organe de ce genre. Créé en pleine déclaration de guerre, son activité ne débuta réellement qu'en 1920.

Les offices publics existaient déjà dans les grandes métropoles européennes, Milan, Turin, Vienne, Amsterdam... : ils servirent de modèle pour les offices français. On leur assigna un caractère "perpétuel et désintéressé, autonome et indépendant", afin de remplir le rôle d'intermédiaire pour les municipalités désireuses de construire des logements populaires.

Les offices constituèrent juridiquement des établissements publics pourvus de la responsabilité civile, leur permettant de gérer et de construire des immeubles à bon marché.

Pour le législateur, il s'agissait de faire jouer à ces offices un rôle d'exemple pour le secteur privé ; il n'en fut rien. La loi de 1912, votée par le Sénat après plusieurs années de débats hostiles, marque la concession de l'état au mouvement de municipalisation des sols et de contrôle de la construction par les villes.

" La crise du logement à Paris et surtout celle du petit logement, qui s'est aggravée considérablement depuis quelques années, a fait l'objet au Conseil Municipal de Paris d'enquêtes successives suivies d'une étude attentive du problème, ..., un grand péril que l'initiative privée dans l'état actuel de la législation était impuissante à combattre".

*Concours de 1913 de la ville de Paris
Commentaires du Jury.*

Les offices constituèrent la première réponse à caractère *public et opérationnel* au problème de la construction de logements sociaux.

L'office parisien avait pour but :

"... la construction et la gestion d'immeubles, la création de cités jardins ou de jardins ouvriers dans les limites de l'agglomération parisienne".

Ces habitations devaient présenter :

"Toutes garanties du point de vue de la salubrité",

et être

"accessibles par la modération de leur taux de loyer, aux ménages peu fortunés, notamment aux travailleurs vivant principalement de leurs salaires, et plus spécialement aux familles nombreuses".

-L'Office Public d'Habitations de la Ville de Paris 1937 (publication de l'Office).

Dès 1920, on voit deux tendances se manifester ; celle de l'Office de Paris qui arrête un type de logements urbains à haute densité, et celle de l'Office de la Seine qui, avec Henri Sellier, s'oriente vers des solutions de type cité-jardin.

2 . Le conseil d'administration : autonomie et liens vis-à-vis de la Société Française des H.B.M.

Composition du Conseil :

Par la manière dont étaient constitués les conseils d'administration (loi sur les offices, 1912) il s'agissait d'empêcher un contrôle direct des municipalités sur les offices.

"Les surenchères démagogiques sur les conditions de location, les faveurs accordées aux locataires selon les besoins de la politique locale, la faiblesse des élus gérant en face de l'éviction nécessaire de certains locataires mauvais payeurs, mais électeurs, .. le législateur soucieux de l'avenir des gouvernements démocratiques doit résolument écarter tout ceci".

- Bonnevey : Rapporteur de la loi de 1912.

Ainsi le conseil d'administration de la ville de Paris, composé de 18 membres, était un savant dosage entre personnalités nommées par le préfet, par la municipalité et par des organismes sociaux :

- 6 membres nommés par le préfet parmi les personnes compétentes en matière d'hygiène ou de construction et de gestion d'habitations populaires.
- 6 membres désignés par le Conseil Municipal (les seuls "hommes politiques")
- 6 membres représentant des institutions : comité de patronage des H.B.M., sociétés H.B.M., conseil départemental d'hygiène, Société de Secours Mutuels, Caisse d'Epargne, Union des Syndicats

On retrouve parmi ces membres des représentants de toutes les sociétés H.B.M. qui jouèrent un rôle capital dans l'élaboration du type. Il n'y a pas apparition d'hommes vraiment nouveaux.

On notera la présence de :

- F. Schneider - fondation Rotshild
- G. Risler - Musée Social
- L. Ferrand - Société Française des H.B.M.
- M. Philippe - Fondation Lebaudy
- Peyrot - Société des Logements Populaires Hygiéniques
- A. Labussière - Architecte du "Groupe des Maisons Ouvrières"

Le conseil fut présidé par :

- P. Strauss - rapporteur de la loi 1906
- M. de Fontenay - Comité de patronage des H.B.M.

Les décisions importantes, après avis du Conseil Municipal, étaient soumises au préfet, mais il ne faut pas voir dans l'Office une marionnette préfectorale. Il y avait plutôt constitution d'un corps de spécialistes sans "dominance politique majeure", (bourgeoisie réformatrice, socialistes réformistes) ; tous les courants hygiénistes et du logement H.B.M. du début du 20ème siècle étaient présents au conseil. L'office de Paris ne sera pas traversé par "l'idéologie urbaine" de la cité-jardin (son rôle dans l'organisation sociale) qui avait imprégné l'office public de la Seine dirigé par H. Sellier, maire socialiste de Suresnes ; il restera plutôt guidé par une "politique réaliste" et prudente de techniciens et de gestionnaires.

B . LE FINANCEMENT, LA CONSTRUCTION, AMBITIONS ET ECHECS DU PROGRAMME.

1 . Le financement.

Le financement était un problème vital pour les offices. Or il dépendait uniquement de l'Etat qui pouvait ainsi trouver le moyen de saboter le contenu et l'efficacité des offices.

Les municipalités n'avaient en effet aucun contrôle sur le financement : pas de possibilité d'émettre des emprunts ni de prélever des impôts directs (comme à Vienne), pas de pouvoir sur la Caisse des Dépôts et les caisses d'Epargne.

Pour le budget de fonctionnement propre de l'office, le principe de la dotation obligatoire de la Ville a été retenu :

- . dotations : 500 000 francs en 1914
- inactivité entre 1914 et 1919
- 10 millions F. en 1919
- 40 millions F. en 1920
- 20 millions F. en 1927

La construction des logements est assurée par les prêts de l'Etat, les emprunts privés et les subventions.

- prêts de l'Etat : (Caisse des Dépôts et Consignations) de 2% à 3%, limités à un plafond total assez bas, jusqu'à ce que la loi Loucheur fasse sauter ce verrou.
 - 170 millions F. jusqu'en 1929. Puis,
 - 800 millions F. en 1929
 - 1010 millions F. en 1930
 - 1270 millions F. en 1931
 - 1000 millions F. en 1932
 - 47 millions F. en 1933
- emprunts privés : au taux de 5% à 6% ; ils représentent en financement total pour les offices :
 - 1/20 du financement H.B.M. et H.B.M.A.
 - 1/2 du financement I.L.M.
- subventions spéciales pour familles nombreuses : les subventions de l'Etat correspondent au tiers de la valeur du logement lorsqu'il est occupé par une famille nombreuse, à condition que l'immeuble soit à peu près exclusivement habité par ce type de familles :
 - 44 millions F en 1924
 - 91 millions F. en 1929
 - 3,5 millions F. en 1934

2. La loi Loucheur. 1928 et les réalisations à Paris entre 1914 et 1937.

La loi Loucheur a été déterminante dans la construction de logements sociaux. Elle se traduit par l'ouverture des crédits de la Caisse des Dépôts pour une durée de 4 ans.

Ainsi naquit le programme de construction de logements aidés. Entre 1929 et 1933, le programme portait sur la réalisation de 200 000 logements H.B.M. et 50 000 I.L.M. pour toute la France. La réalisation de logements aidés à Paris, a été réalisée par la Ville et par l'Office H.B.M.

- Réalisation de l'Office : avant la loi Loucheur entre 1914 et 1928, 4854 logements furent construits. Après celle-ci, furent réalisés 14 000 H.B.M. , 9800 H.B.M.A. et 3500 I.L.M.

- Total de la construction réalisée par l'Office et par la Ville de 1914 à 1937

	H.B.M.	H.B.M.A.	I.L.M.	TOTAL
Office	16 439	9 836	3 850	30 125
Ville	8 080	-	11 359	19 439
TOTAL	24 519	9 836	15 209	49 564

La production de l'office restera dérisoire face à la demande :

- Demande de logements enregistrée à Paris par l'Office H.B.M. :

4 000	en 1920
65 000	en 1925
107 000	en 1930
150 000	en 1936

- Les chiffres des constructions municipales :

PARIS	1920 - 1936	49 560 logements
LONDRES	1919 - 1931	97 560 logements
BERLIN	1919 - 1923	32 000 logements
BERLIN	1924 - 1929	112 000 logements
VIENNE	1923 - 1932	25 000 logements

La comparaison entre la production de logements à Paris et celle des grandes villes européennes n'est pas flatteuse.

A Vienne ou à Berlin, le logement de la classe ouvrière était devenu un enjeu pour des raisons politiques diamétralement opposées à celles ayant amené la mise en place des H.B.M. en France. Il n'y avait rien de comparable entre cette dernière et les coopératives ouvrières ou le travail du "Stadtbaurat" de Berlin qui, avec les "Siedlungen" présentaient une alternative qualitative et quantitative aux "MietKaserne" spéculatives.

- Bilan :

En 1933, le secteur du logement social est un des premiers touchés par la grande crise économique qui s'étend alors à l'Europe. Le logement passe au second plan : le ministère des Finances suspend l'application de la loi Loucheur de façon unilatérale et signe ainsi l'arrêt de mort de la campagne de construction de l'Office.

Comme à la veille de 1914, la construction de logements se heurte toujours à la structure de l'Épargne, dont le contrôle des dépôts est très centralisé, et à l'ensemble de la politique financière de l'État.

Par l'absence de mouvements sociaux dirigés vers les problèmes urbains, le réformisme du socialisme municipal s'enlise dans les obstacles financiers et ses projets se réduisent sans cesse jusqu'en 1929 ou il perd la majorité au Conseil Général de la Seine.

L'expérience du Front Populaire de 1936 est trop brève pour réanimer l'Office et les luttes et revendications ne se développent pas dans cette direction.

Contrairement à la période d'avant-guerre, la recherche en matière de logements sociaux n'avait plus l'appui de la bourgeoisie industrielle. La philanthropie de celle-ci avait volé en éclat devant les "nouvelles valeurs" industrielles.

C . UNE NOUVELLE IDEOLOGIE : DEFINITION DES BESOINS,
DEFINITION DES TYPES.

1 . Les types de logements:

Quatre types de logements sont mis au point et arrêtés par l'agence de l'Office ; ils sont destinés à des couches sociales bien déterminées ; le rapport prix de construction de l'immeuble / loyer est très précis , le prix de construction des H.B.M. servant de référence.

L'office se tourne vers la construction de logements pour les couches moyennes avec la création des types H.B.M.A. et I.L.M. en 1928 - 1930. Ajoutons que chaque type possède son propre système de financement, l'Etat prête 80% du prix H.B.M. et 50% du prix I.L.M.

H.B.M. habitations à bon marché, deux types

type Henri Becque : créé sur concours en 1913, il est destiné à reloger la population sortant des taudis et des ilots insalubres.

type normal : pour la couche supérieure de la classe ouvrière.

H.B.M.A. : habitations à bon marché améliorées : élaborés en 1928, ils sont plus spécialement destinés aux employés.

I.L.M. : immeubles à loyer moyen : créés en 1923 sur concours par la ville de Paris, ils s'adressent aux couches moyennes (stratégie de la loi Loucheur). Ils furent surtout construits par la S.A.G.I. et la R.I.V.P. (1) Le programme de construction I.L.M. fut le seul entièrement réalisé.

2 . La nouvelle idéologie des besoins

Le "projet politique" de l'office, comparé à celui des sociétés H.B.M., reste intègre sur un point : le logement social utilisé comme moyen de lutte contre la prise du pouvoir par le prolétariat. En satisfaisant un certain nombre de besoins de celui-ci on le détourne de la révolte et de la propagande socialiste. (à noter que cette tradition se poursuivra dans les débats des C.I.A.M.)

"Des dizaines de milliers de familles ouvrières, chargées d'enfants, s'entassaient encore dans les taudis de nos grandes agglomérations ;, le péril qu'il y a pour la société à laisser vivre dans des conditions qui ne sont pas celles d'un peuple civilisé, des travailleurs qui par leur bulletin de vote, peuvent devenir maître des destinées du pays". Publication de l'Office, 1937

L'aspect nouveau est la prise en compte des travailleurs en tant que locataires et "clientèle" d'un service public. On notera

(1) S.A.G.I., Société Immobilière de Gestion Immobilière
R.I.V.P., Régie Immobilière de la Ville de Paris.

l'abandon des thèmes de l'accès à la propriété, de la politique de collaboration de classe, de la prise en main des travailleurs au niveau de l'entreprise (fondations, cités ouvrières). Le logement social se débarrasse de cet héritage idéologique, et il apparaît une certaine prise en compte des besoins réels des futurs locataires, (surface, confort, hygiène...). Les équipements reprennent ainsi leur véritable sens de services communs et ne sont plus travestis derrière un paternalisme moralisateur. Mais cet effort de définition des besoins est minimalisé et réduit dans la pratique par :

- la non construction des équipements projetés
- la sur-densification au sol
- l'adéquation rigoureuse du type de logement au salaire des occupants, chaque variante s'adressant précisément à une couche sociale spécifique.

Une politique d'équipements intégrés au logement est cependant développée par l'office. Elle est guidée par le souci de faire baisser la mortalité en milieu ouvrier (mortalité infantile en particulier) ; mais le contenu des équipements réalisés dépasse bien souvent cette stricte notion de "survie"...

Equipements mis en place par l'office dans les groupes H.B.M. (1937)

. lavoirs, bains, douches	3	bibliothèques	5
. jardins d'enfants	23	centres d'ensei ^g nement ménager	4
. terrains de jeux	4	dispensaires	5

D . LE CHOIX DU TERRAIN : LA CEINTURE DE PARIS, LIEU D'IMPLANTATION MASSIVE DES H.B.M.

En 1919, au moment de la création de l'office, la ville n'avait encore établi aucune politique d'acquisition foncière, ni de plan d'aménagement comme le réclamait le Musée Social.

Les raisons qui ont présidé au choix du terrain pour la construction de H.B.M. sont aussi bien des raisons d'ordre politique, (le pouvoir sur la ville), que financier (le coût du terrain).

Le centre de Paris : La logique du système haussmannien de la bourgeoisie réglementait le centre de la ville. Le problème de la réhabilitation était certes posé dès cette époque, mais par des groupes comme "l'association du Vieux Paris" qui s'attachaient surtout à la protection du patrimoine historique et à la "vie des quartiers" et "villages parisiens" sans tenir compte de la dimension sociale de ces derniers.

Les îlots insalubres : Au cours d'une première période, les H.B.M. s'implantent principalement dans les quartiers périphériques, sur des îlots insalubres de faible densité (le coût de l'expropriation est fonction de la densité du terrain).

Les critères de détermination des îlots insalubres sont basés sur la proportion des cas de tuberculose déclarés et du taux de

mortalité pour 1000 habitants, comparé au reste de Paris. Le premier recensement date de 1894 ; en 1923 la ville de Paris établit de nouveaux "casiers sanitaires" où elle détermine 17 groupes à détruire. Malgré les lois sur l'insalubrité, la procédure d'expropriation est très peu usitée et quelques îlots insalubres seulement sont détruits, par exemple l'îlot n° 9 dans le 18ème arrondissement, le financement H.B.M. étant trop faible.

La ceinture de Paris : Dès lors, l'office H.B.M. parisien se tourne essentiellement vers les terrains libres à bâtir. C'est ainsi que de 1908 à 1930 la vocation de la ceinture des fortifications comme lieu d'implantation des H.B.M. se confirme. Le pourcentage de la superficie de l'enceinte fortifiée réservée à la construction de H.B.M. passe de 4% en 1908 à 8% en 1912, à 25% en 1919 et enfin à 30% en 1930.

Les terrains sont vendus à l'office 100 F. le m², c'est-à-dire le plus bas prix dans la capitale.

En fait, il n'est pas possible de réduire "l'implantation géographique" du logement social à l'opportunité des terrains libres ou de leurs coûts. Le site choisi (la ceinture des fortifications) relève d'une politique plus globale de maîtrise des terrains, qui place les H.B.M. dans une position limite par rapport à la ville. Ceux-ci, par leur attraction, tendent à renverser les pôles ouvriers aux portes de la banlieue et à les exclure des anciens quartiers intra-muros.

Notons aussi que l'on prit soin de ne pas venir troubler l'harmonie des quartiers ouest par la construction de H.B.M.!

L'opération de la ceinture des fortifications a permis de maîtriser l'implantation populaire à Paris au moment où la pression sociale imposait de construire.

En dirigeant l'implantation du logement social à l'extérieur des anciens quartiers ouvriers, vers les limites de la ville, on abandonnait aussi l'idée de restructurer la ville intra-muros en laissant à la spéculation privée le loisir d'y faire régner son ordre.

E . L'AGENCE DE L'OFFICE.

La plus grande partie des groupes de logements H.B.M. édifiés à Paris furent réalisés au sein d'une agence publique municipale d'architecture.

1 . La création de l'agence .

L'office créa le 23/12/1919 son agence d'architecture, sur une proposition de Schneider qui avait l'expérience de la fondation Rotschild.

(1) S.A.G.I., Société Immobilière de Gestion Immobilière
R.I.V.P., Régie Immobilière de la Ville de Paris.

L'agence était chargée d'exécuter les plans de tous les projets financés par l'office.

Les architectes et les dessinateurs étaient salariés de l'office.

L'agence comportait deux services : le premier chargé de l'étude et de la préparation des avant-projets sous la direction de 3 architectes : P. Besnard, A. Maistrasse, H. Provensal ; le second était chargé de la conduite des travaux sous la direction d'un architecte, M. Maline. Les architectes de l'agence :

Maistrasse Alexandre, né en 1860.

- . élève à l'E.N.S.B.A. de Guadet, promotion 1878, diplômé 1885
- . remporte de nombreux concours publics d'architecture (Hotel de Ville, caisse d'Epargne...) et réalise l'hopital Trousseau, l'Hotel de Ville d'Argenteuil, un groupe scolaire à St-Ouen..
- . fonctions : architecte voyer divisionnaire de la Ville de Paris, architecte en chef des cités-jardins du département de la Seine, architecte en chef de l'office H.B.M. de la ville de Paris.

Provensal Henri, né en 1868.

- . élève à l'E.N.S.B.A. de Duray et Guadet, promotion 1887, diplômé 1896.
- . obtient le deuxième prix au concours public de la fondation Rotschild en 1905 et construit aussi des villas particulières
- . fonctions : architecte adjoint de la fondation Rotschild, architecte en chef de l'office H.B.M. de la ville de Paris.

Besnard Paul, né en 1879.

- . élève à l'E.N.S.B.A. de Moyaux, promotion 1896, diplômé 1906.
- . participe avec Ventre au concours de la fondation Rotschild et obtient le 4ème prix.
- . architecte en chef de l'office H.B.M. de la ville de Paris.

2 . L'organisation de l'agence.

La création de l'agence est un précédent sur la voie des pratiques publiques et se révèle être un tournant important pour certains professionnels ; cependant, dans l'agence de l'office, le rôle des architectes reste semblable à celui des agences traditionnelles ; ils restent assez éloignés de la réalisation effective des plans.

Les "patrons", Besnard, Maistrasse, Provensal, étaient principalement en rapport avec le conseil d'administration. Leur travail dans l'agence consistait en quelques croquis de plans masses et esquisses de façades pour la définition du "Parti".

A partir de ces données, le chef d'agence, travailleur anonyme, répartissait le travail à chaque groupe de dessinateurs pour la plupart élèves des Beaux-Arts sous la direction d'un architecte ou d'un projeteur. Selon l'expression des anciens de l'agence

Le travail principal de ces groupes était "de faire rentrer de force les plans types dans les plans masses ...". Il ne faudrait pas réduire le travail de l'agence à ce rôle, c'est elle qui a mis au point le type, son mode d'assemblage, son système constructif, ... Le travail théorique de l'agence n'est pas négligeable ; elle s'appuyait pour cela sur une documentation importante, et on retrouve dans les archives l'ensemble des recueils de concours, des textes relatifs au logement social écrits au début du siècle, etc....

Vers 1930, au moment où la construction de logements sociaux est la plus importante, toute recherche théorique est abandonnée ; le travail de l'agence s'oriente vers une réduction des délais d'étude par une rationalisation du dessin d'exécution. Le développement du service chargé de la conduite des travaux, et la nature des dessins laissent indiquer le côté purement technique et répétitif du travail. Il fallait avant tout maîtriser la répétition des éléments types et de leurs combinaisons afin de réduire le travail d'agence à celui d'un savoir-faire de dessinateurs. Le savoir-faire de l'agence n'a cependant pas trop souffert de cette situation quand on voit la qualité d'exécution, la variété et le brio des façades H.B.M.

Vers 1937, avec l'arrêt du programme Loucheur, toute l'agence sera progressivement licenciée ; les premières réalisations de l'après guerre sont encore confiées à l'agence, mais dès 1950 celle-ci ne s'occupe plus que de l'entretien et des transformations, et les projets sont alors confiés à des agences privées : c'est la fin du contrôle de l'office sur sa production à un moment décisif dans la perte de cohérence du logement social à Paris.

IV - L'ÉLABORATION DU TYPE H.B.M.

En 1919, date de la création de l'agence de l'office, l'ensemble des recherches menées sur le logement social par les réformateurs sociaux, les hygiénistes et les architectes avait abouti à la détermination d'un nouveau type urbain, le logement social collectif.

La recherche sur l'élaboration du type a donc précédé la fondation de l'office, mais ce sont les protagonistes des recherches précédentes que l'on retrouvera à sa tête et qui définiront plus précisément les normes du type H.B.M., arrêteront "définitivement" sa forme et seront chargés de sa diffusion sur Paris.

A . L'ÉLABORATION DU TYPE, LES SOURCES DU 19^{ème} SIÈCLE.

C'est à travers une série de concours qui eurent lieu dans les 15 premières années du siècle que l'on peut suivre la progression de la recherche sur le type. Celle-ci n'était pas strictement linéaire et on assistait à la survivance de certaines solutions, alors que d'autres étaient définitivement adoptées.

Dans ces concours, se dégagent des préoccupations précises qui ont leur origine dans l'ensemble des travaux produits par le mouvement réformiste du 19^{ème} siècle et dont les thèmes de recherche vont se développer au début du 20^{ème} siècle.

1 . Les références architecturales du 19^{ème} siècle : Les archétypes de référence.

Pendant la seconde moitié du 19^{ème} siècle, la recherche et la production dans le domaine "pavillonnaire", maisons unifamiliales groupées, ont largement dominé et éclipsé la production urbaine de logements sociaux collectifs. La période est cependant essentielle pour la création de nouvelles typologies de logements collectifs dont la production est l'oeuvre des socialistes utopiques et réformistes sociaux. Ce sont notamment les deux archétypes de référence bien connus et abondamment cités dans les écrits et les recommandations des hygiénistes au début du 20^{ème} siècle, le Familistère de Guise et la Cité Rochecouart de Napoléon III ; il faut ajouter à ces deux exemples primordiaux un certain nombre de projets spéculatifs français subventionnés par Napoléon III ou étrangers, anglais, américains, ... qui sont rapportés dans les ouvrages de E. Cacheux, E. Muller ou de C. Lucas.

Le phénomène utopiste, la nouvelle organisation sociale proposée,

n'intéresse pas les hygiénistes qui ne retiennent de ces deux exemples que certains critères de définition typologique du logement collectif.

Sur ce sujet, nous renvoyons aux nombreux textes récemment publiés, notamment ceux de R.H. Guerrand (1) et nous nous limitons à reproduire la "lecture hygiéniste" de l'époque de ces deux bâtiments et leur contribution directe à l'élaboration architecturale du type.

a . Le familistère de Guise, 1859-1877, de Godin (fig.37 et 38)

Un certain nombre de critères ont été particulièrement appréciés :
 . l'existence d'un espace collectif et la monumentalisation du bâtiment ouvrier (cf. la production de l'époque, taudis ou maisons de rapport) ;

- . l'innovation du type, la rationalisation du bâtiment ;
- . et l'apport d'éléments de confort au niveau du logement et de la vie communautaire (le restaurant, la laverie, la garderie d'enfants, et la ventilation, le chauffage, l'eau courante, le vide-ordures).

b . La Cité Rochefoucault de Napoléon III à Paris (fig.39 et 40)

Dans la cité Rochefoucault, ce sont l'innovation typologique distributive et la monumentalisation de l'espace collectif qui retiennent l'attention ; les éléments de la vie communautaire sont réduits au minimum et les logements sont petits ; la pièce commune est munie d'un évier et commande une seule chambre que l'on peut diviser par une cloison basse.

c . Les projets spéculatifs.

Certains projets spéculatifs se démarquent de la production des taudis et améliorent sensiblement le confort des logements (fig. 41 à 43).

Cacheux, dans ses nombreux ouvrages, reproduit les plans de logements collectifs des années 1850-1880, projets subventionnés par Napoléon III ou projets étrangers à haute occupation du sol.(2)

Sans nier l'influence de ces exemples, -recherche sur le plan d'appartement, la position et la nature de l'espace de distribution, l'occupation maximale de la parcelle- on constate que la recherche sur le type à partir de 1900 partira sur d'autres bases, notamment sur le strict respect des règles d'hygiène.

2 . Les travaux du mouvement réformiste.

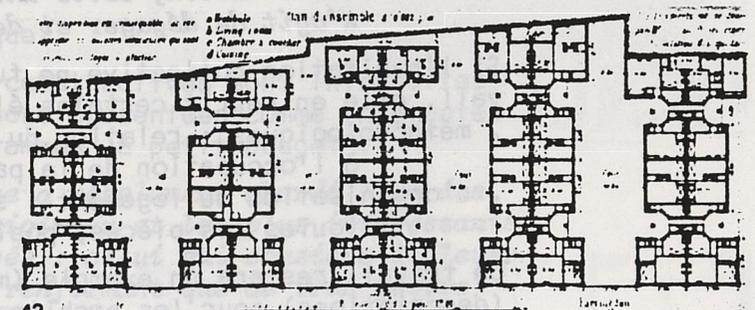
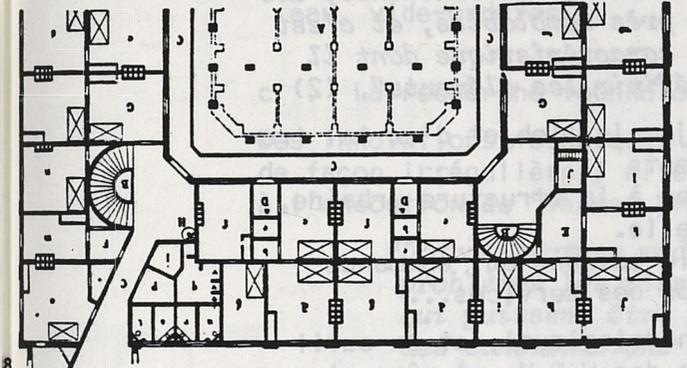
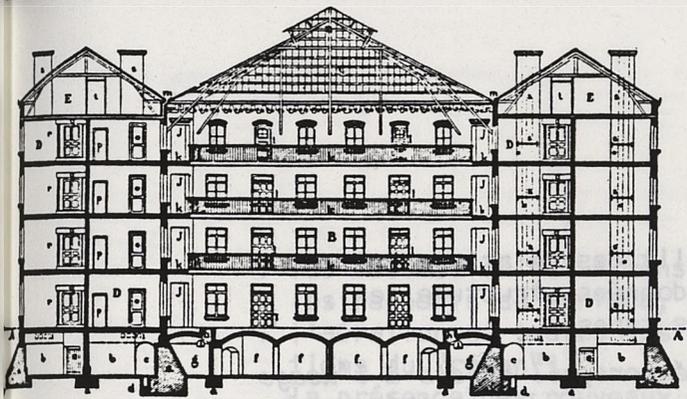
a . La recherche typologique pavillonnaire.

Dans son "enquête sur les conditions d'habitation en France", A. de Foville définit des types de maisons ouvrières après une longue recherche d'ordre statistique et descriptive sur l'habitat

(1) *L'Architecture Phalanstérienne*, R.H. Guerrand, A.M.C.N° 12, mars 1969.

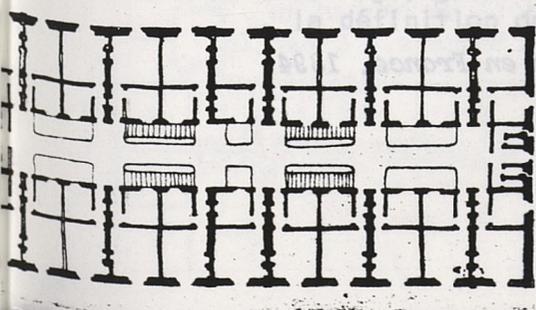
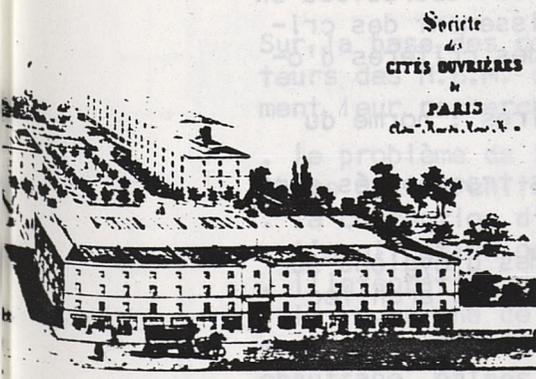
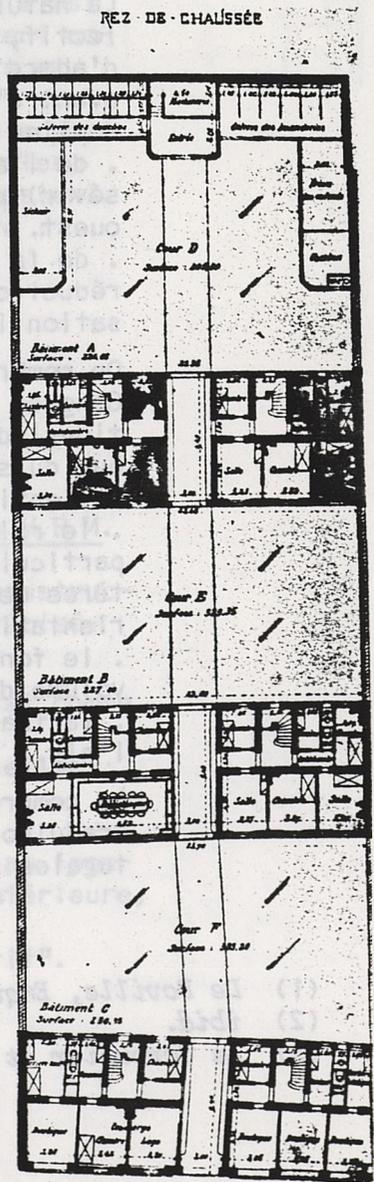
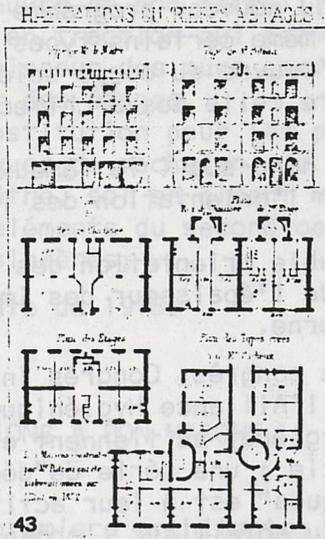
(2) Cacheux, *Les Habitations Ouvrières*, 1882

Cacheux, *Etat des Habitations Ouvrières à la fin du 19ème siècle*, 1891.



Plus en plus
L'usage des
Parmi les découvertes
placées dans la construction des

- 7 et 38 Le familistère de Guise
- 9 et 40 La cité Rochechouart à Paris
- 11. 42 et 43 Projets de la fin du 19ème,
cités par Cacheux
- 44 et 45 Concours H.B.M. de 1901, 1er prix
Immeuble rue Jeanned'Arc à Paris



45
Echelle de 1/2005 pour metre.

"pavillonnaire" rural.(1). Il établit des relations entre certaines typologies et certaines données structurelles, l'existence d'institutions urbaines types.

"Dans presque toutes les régions, il existe à l'usage des paysans propriétaires ou non, des centaines, des milliers de maisons à peu près semblables, et c'est cette maison, cette unité caractéristique dont il s'agit de dégager et de définir les éléments". (2)

Si l'habitation collective ne fut jamais l'objet d'un tel travail, elle en reprit certains éléments :

- . méthodologiques : relation du type à la structure urbaine, à l'occupation de la parcelle.
- . d'organisation du logement : salle commune qui commande toutes les pièces, position des services...

Ce travail restera un exemple (méthodologique), et un outil (descriptions) pour les architectes des H.B.M. et même plus tard pour Le Corbusier et le mouvement moderne (3).

b . Le mouvement hygiéniste.

La nature du nouveau programme pour le logement social collectif, et même certains types de solutions sociales, seront d'abord l'oeuvre du corps scientifique dit des "hygiénistes" avant d'être celle des architectes, en particulier dans l'adoption :

- . de l'axe nord-sud (le fameux "axe héliothermique" commence à sévir) pour l'orientation des immeubles, les façades étant est-ouest.
- . de la double orientation des logements ; ce qui entraîne une réduction de l'épaisseur des immeubles et une nouvelle organisation interne.

De nombreux congrès, Congrès International de la Tuberculose, Congrès de l'Alliance Hygiénique et Sociale, Congrès International d'Hygiène, se tiennent en France et à l'étranger au début du siècle ; une série de "découvertes" et de conclusions "scientifiques" est à leur actif ; on découvre :

- . le rôle du soleil sur l'organisme, contre la tuberculose en particulier (maladie du siècle) d'où l'établissement des critères de définition des îlots insalubres et des critères d'orientation des immeubles ;
- . le fonctionnement des mécanismes respiratoires ; norme du volume d'air nécessaire ;
- . la transmission des maladies par les germes transportés par l'air.

La compréhension et la définition de ces normes d'hygiène se traduiront par l'établissement de nouvelles normes architecturales sur :

(1) De Foville, *Enquêtes sur les Conditions d'Habitation en France*, 1894.

(2) *ibid.*

(3) *Le Corbusier et Pessac, 1914-1928*, B.B. Taylor.

- . les volumes et les dimensions minimum des pièces ;
- . les rapports de surface, pièces-fenêtres ;
- . l'aération de toutes les pièces et des cours (propositions du "redan").
- . la présence des nouveaux éléments de "confort", W.C., eau, vide-ordures....

c . La recherche technologique.

Des innovations techniques et constructives sont introduites de façon irrégulière ; elles sont présentées comme inhérentes à l'exécution de "vastes programmes à petit budget".

"L'architecture moderne a résolument abordé l'un des problèmes les plus originaux et les plus intéressants qui puissent être posés : celui qui consiste à élever des constructions ne renfermant que de très petits appartements à prix abordable aux travailleurs, ..."
Lucas, "Les H.B.M. en France et à l'étranger" 1913

Parmi les découvertes technologiques du début du siècle, employées dans la construction des H.B.M. , on peut noter :

- . le béton armé, sa mise en oeuvre et son ferrailage ainsi que l'utilisation de l'acier en traction qui permettent notamment la réduction de l'épaisseur des murs porteurs et l'augmentation des portées et des étages.
- . les nouveaux matériaux de substitution pour les parois porteuses ou non porteuses, (briques de machefer, de scories, de schistes, agglomérés de plâtre, sol en ciment magnésien).
- . la standardisation timide d'éléments du second-oeuvre : portes, fenêtres, éviers, cuisinières, ...

La création des normes AFNOR date de 1918.

B . LES CONCOURS DES HABITATIONS A BON MARCHÉ

1 . Les problèmes posés aux premiers architectes des H.B.M.

Sur la base des données précédentes, les architectes constructeurs des H.B.M. des années 1900 vont orienter plus précisément leur recherche sur les points suivants :

- . le problème de l'habitat minimum et du logement social comme thème de l'architecture moderne ;
- . la conception d'un logement hygiénique, aéré et ensoleillé ;
- . l'application de systèmes constructifs rationnels ;
- . l'intégration des équipements collectifs ;
- . la recherche de solutions technologiques inhérentes au logement collectif (évacuation des ordures, ventilation intérieure, chauffage, gaines verticales, ...) ;
- . la définition de "l'image du logement social collectif".

Pour les idéologues des H.B.M. il s'agit d'effacer l'image de la cité ouvrière et celle de la "caserne", d'éviter un trop grand appauvrissement architectural, et la lecture de la concentration ouvrière.

Ces données, les architectes auront à les intégrer directement dans leur production ; le type naîtra de ce cas particulier, de l'affrontement entre le poids des formes urbaines pré-existantes et les nouvelles recommandations hygiénistes. Par contre, le travail du mouvement moderne sera très différent ; le rapport de force sera engagé entre les nouvelles typologies et l'ancien tissu urbain. Coupées de la ville, leurs propositions ne pourront que la détruire ou la muséifier en créant au dehors de nouvelles urbanisations.

Voici donc résumés les thèmes successifs des différentes périodes qui marquent l'élaboration du Type. Il ne s'agit évidemment pas d'une chronologie rigoureuse : le regroupement cherche aussi à rendre plus claire l'évolution vers le type H.B.M.

2 . L'éloignement du type spéculatif ; le concours de 1901.

Ce concours, organisé par la Société des H.B.M. de la Seine, intéresse divers projets réalisés ultérieurement à Paris ou dans la banlieue. Il porte sur des programmes restreints de bâtiments insérés dans un parcellaire parisien ou banlieusard. Les réponses apportées sont différentes, voire même contradictoires, significatives d'une recherche encore débutante. Les concours suivants cerneront plus étroitement le programme d'"Habitat Social Collectif", par des règlements de plus en plus précis et définiront progressivement l'objet architectural.

Le concours de 1901 a pour buts de faire connaître les projets d'habitat s'inscrivant dans l'esprit des Sociétés H.B.M., d'inciter à la réalisation de programmes identiques, et de prouver que l'opération est financièrement possible voire même rentable. Le montant des loyers de chaque appartement est déterminé par le coût de l'ensemble des bâtiments ; il apparaît sur les plans exposés par les architectes accompagné d'un devis sommaire.

Les premières transformations du type spéculatif s'expriment par une simplification géométrique du volume construit et de l'occupation de la parcelle ; réduction de l'épaisseur des bâtiments, réduction de l'occupation au sol de la parcelle.

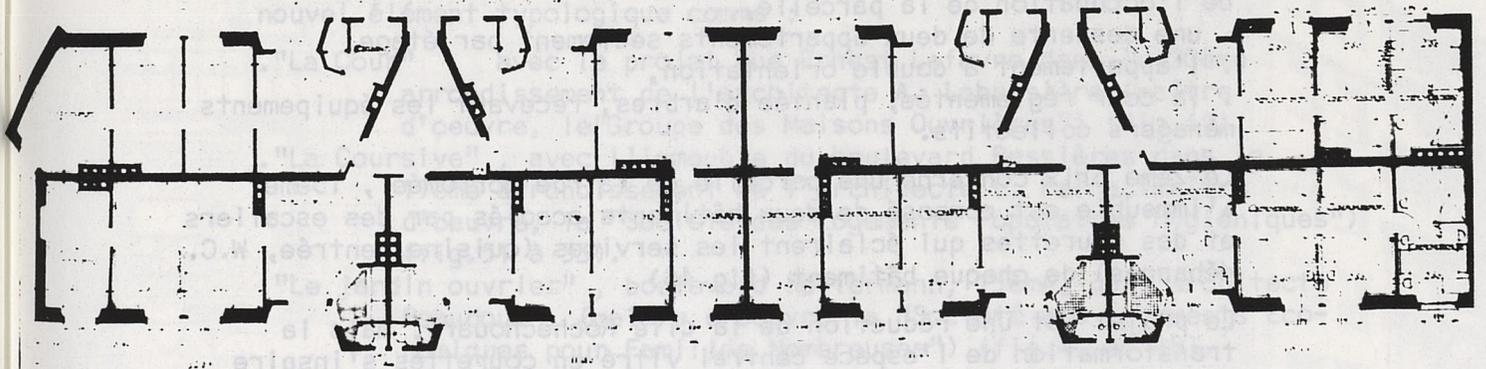
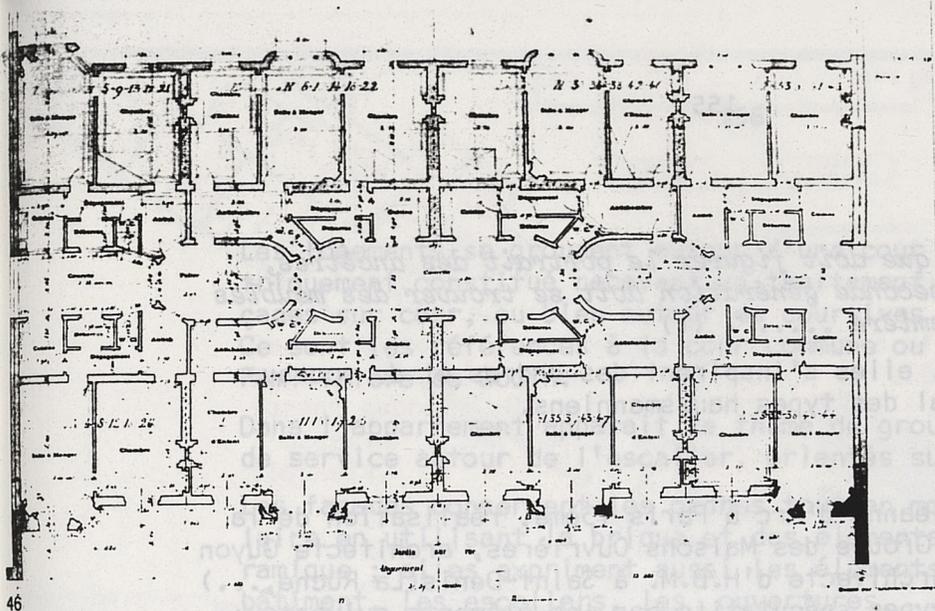
Les nouvelles propositions de logements portent à la fois sur la distribution des pièces et sur le niveau des éléments de confort. La pièce commune devient l'élément générateur du logement :

"La salle commune, où la surveillance de la mère, même occupée aux soins du ménage ou de la cuisine, s'exerce sans cesse sur l'enfant en bas âge ; la salle commune enfin avec sa grande baie, parfaitement aérée où peut s'installer un métier, ... où tout doit se passer au grand jour, où il faut que l'on soit honnête. C'est là

(1) De Feytaud, *Enquête*

(2) *ibid.*

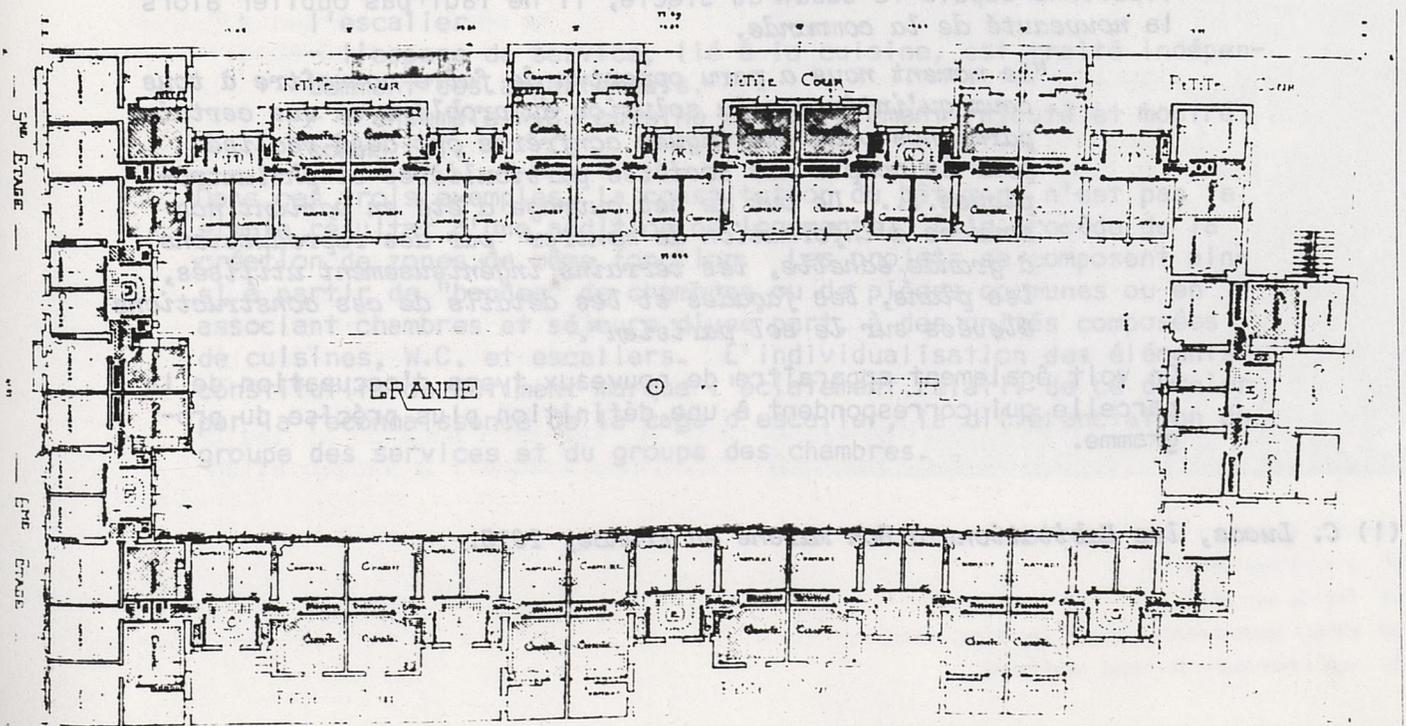
(3) *La Cité ouvrière et sociale, 1914-1920*, D. S. Taylor.



46 Concours H.B.M. de 1901, 2ème prix rue Borromée à Paris

47 et 48 Immeuble du Boulevard Kellerman , à Paris, Beaudouin Architecte

49 Immeuble rue Ernest Lefevre, à Paris, Labussière Architecte.



en effet que doit figurer le portrait des ancêtres, qu'à la seconde génération doit se trouver des meubles de la première". (1)

Quant aux façades, elles s'inspirent des ordres et du vocabulaire architectural des types haussmanniens.

Deux exemples :

Le 1er prix, rue Jeanne d'Arc à Paris 13ème, réalisation de la Société Civile du Groupe des Maisons Ouvrières, architecte Guyon qui sera aussi l'architecte d'H.B.M. à Saint-Denis (La Ruhe,...) se distingue des types spéculatifs par les éléments suivants : (fig.44 et 45)

- . une réduction de l'épaisseur des bâtiments sans bouleversement de l'occupation de la parcelle,
- . une desserte de deux appartements seulement par étage,
- . l'appartement à double orientation,
- . la cour réglementée, plantée d'arbres, recevant les équipements ménagers collectifs.

Le 2ème prix concerne une parcelle de la rue Borromée , 15ème. L'immeuble est composé de deux bâtiments accolés par des escaliers et des courettes qui éclairent les services (cuisine, entrée, W.C. débarras) de chaque bâtiment (fig.46)

Le projet est une réduction de la cité Rochechouart, mais la transformation de l'espace central vitré en courettes s'inspire plus du puits de lumière propre aux immeubles de rapport que de l'espace de distribution de la cité Rochechouart.

3 / Les nouvelles propositions : les Grandes Constructions à Loyer Economique.

L'ouvrage de Gaston Lefoll "Grandes constructions à loyer économique" est l'un des premiers et des plus complets qui présente des projets H.B.M. dans le but de montrer aux architectes les différentes réalisations depuis le début du siècle, il ne faut pas oublier alors la nouveauté de la commande.

"Le moment nous a paru opportun de faire connaître à tous ceux qu'intéresse la solution du problème ce que certains parmi nos plus distingués confrères ont déjà réalisé pour le compte des sociétés particulières et philanthropiques.... Le but de cet ouvrage a été en variant nos sources d'information de montrer par des reproductions à grande échelle, les terrains ingénieusement utilisés, les plans, les façades et les détails de ces constructions élevées sur le sol parisien".

On voit également apparaître de nouveaux types d'occupation de la parcelle qui correspondent à une définition plus précise du programme.

(1) C. Lucas, *Les Habitations à Bon Marché en France*, 1913.

Les logements se groupent autour d'une cour : espace géométriquement constitué recevant un traitement urbain des façades sur cour, ou bien autour de coursives extérieures. Ce sont les références à la cour commune ou aux coursives du Familistère de Godin.

Dans l'appartement apparaît le thème du groupement des espaces de service autour de l'escalier, orientés sur une façade.

Les façades conservent les ordres tout en modifiant le vocabulaire en utilisant la brique et des éléments décoratifs en céramique ; elles expriment aussi les éléments fonctionnels du bâtiment, les escaliers, les ouvertures, ...

Trois exemples :

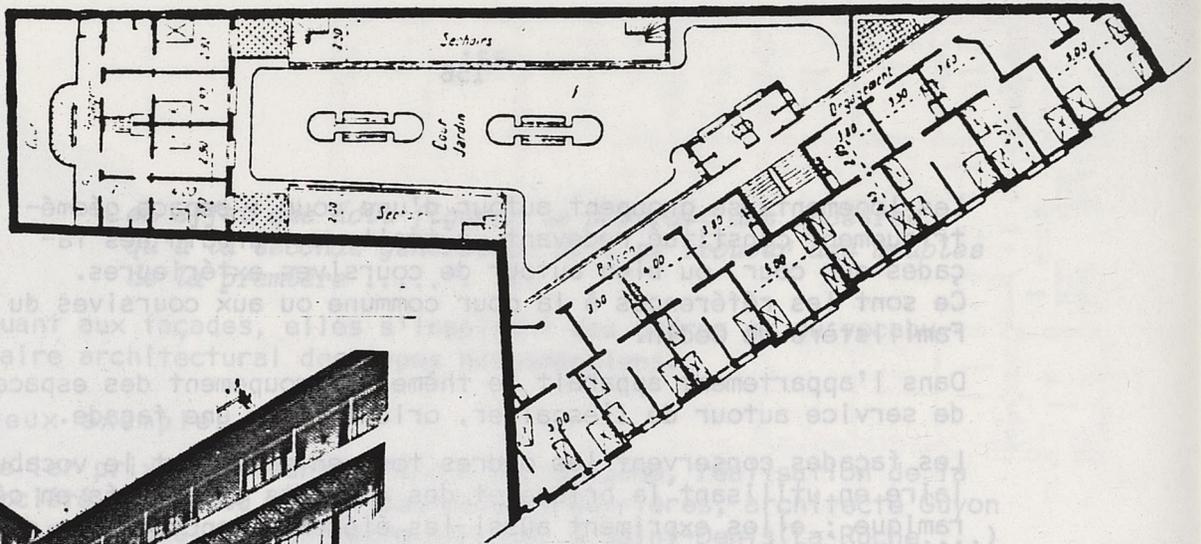
Les exemples choisis insistent chacun sur la prédominance d'un nouvel élément typologique comme :

- "La Cour" , avec le projet rue Ernest Lefevre dans le 20ème arrondissement de l'architecte A. Labussière, (maître d'oeuvre, le "Groupe des Maisons Ouvrières") (fig.49).
- "La Coursive" , avec l'immeuble du boulevard Bessières dans le 17ème arrondissement de l'architecte L. Feine, (maître d'oeuvre, la "Société des Logements Populaires Hygiéniques") (fig.51 à 53).
- "Le jardin ouvrier" , boulevard Kellermann, 13ème, de l'architecte Beaudouin, (maître d'oeuvre la "Société des Logements Economiques pour Familles Nombreuses") (fig.47 et 48).

Ces trois exemples montrent les différentes réponses apportées :

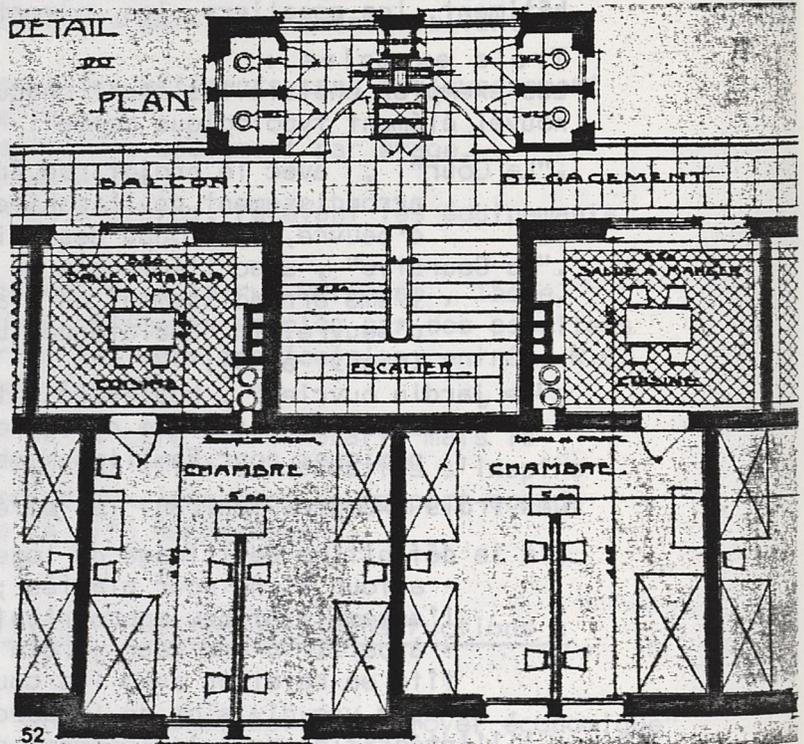
- à la définition de l'image du logement social collectif,
 - autour d'une cour plantée ; espace réglementé commun à l'ensemble et peu appropriable ;
 - à partir d'une cour jardin comprenant les services collectifs en relation avec les coursives ;
 - par une division de la parcelle en petits jardins privatifs.
- à l'intégration dans le logement de nouveaux éléments du programme :
 - le groupement de la pièce commune et des W.C. ou cuisine-W.C. séparé de la salle à manger est situé à proximité de l'escalier.
 - l'espace de service, lié à la cuisine, est traité indépendamment des appartements.
 - l'ensemble W.C.-cuisine est un élément rajouté et montré comme tel.

Dans ces trois exemples, la constitution du bâtiment n'est pas le simple résultat d'une addition de logements. Elle procède de la création de zones de même fonction. Les projets se composent ainsi à partir de "bandes" de chambres ou de pièces communes ou en associant chambres et séjours d'une part, à des unités composées de cuisines, W.C. et escaliers. L'individualisation des éléments constitutifs du bâtiment marque l'éclatement relatif de ce dernier par la reconnaissance de la cage d'escalier, la différenciation du groupe des services et du groupe des chambres.



50

51



52



53

Immeuble Boulevard Bessière à Paris, Feine Architecte

50 plan d'implantation

51 façade sur jardin

52 détail appartement, local sanitaire, communs.

53 vue Intérieure du local sanitaire

4 . Le thème de la cour : le Concours de la Fondation Rotschild 1905.

Ce concours eut une ampleur considérable et fut largement commenté dans le milieu architectural du début du siècle. Les projets furent exposés au public à l'Hotel de Ville et profitèrent pour l'occasion d'une remise en cause du "rendu" des concours traditionnels.

"Les architectes avaient tenu à différencier leurs études des envois habituels aux salons des concours publics... et avaient -en donnant comme une certaine austérité à leurs tendances plutôt parfois portées à faire de l'art pour l'art- tenté, non sans succès, de traduire en une oeuvre architecturale un programme social au premier chef qui appelle avant tout l'hygiène et le confort dans une construction excellente quoique économique".

Commentaires du Jury.

Le jury est composé pour moitié d'architectes renommés, (c'est la première et presque la dernière fois que l'on notera leur présence) H.P. Nenot, L. Bonnier, V. Laloux, P. Wallon, G. Roussi, J.L. Pascal.

L'autre moitié du jury représente les philanthropes et chefs de file du mouvement réformiste : G. Picot, J. Siegfried, Schneider, R. de Rothschild et E. Cheysson, G. Griolet.

La taille de la parcelle, 5630 m², entourée de quatre rues, permettait aux architectes engagés dans le concours d'apporter une réponse globale au niveau du programme et de la forme urbaine.

En effet, il était laissé aux concurrents : "la plus grande initiative pour le lotissement et l'utilisation du terrain, la distribution des locaux, la fixation du nombre de logements à établir par étage, le nombre de pièces à attribuer à chaque logement et l'adaptation de ces pièces aux besoins du ménage".

Cependant, le programme fixait un certain nombre de contraintes déterminantes :

"Le rez-de-chaussée et le sous-sol seront réservés à l'installation de boutiques ou de services communs ;
Il faudra assurer le maximum d'indépendance à chaque logement en évitant de longs couloirs par exemple ;
Les architectes devront veiller à ce que l'ensemble des constructions ne puisse en aucune façon évoquer l'idée de la cité ouvrière, de la caserne ou de l'hospice".

Dans ces recommandations, il faut voir la condamnation idéologique des projets utopiques de Fourier et la condamnation architecturale des réalisations de Godin ou de Napoléon III au profit du "principe de deux logements par palier pour mieux assurer l'indépendance des locataires".

C'est le "chacun chez soi" à "chacun son entrée", thème pavillonnaire opposé à l'espace communautaire des projets utopiques.

Il ne restera de l'esprit communautaire que la récupération de certains éléments de programme comme les services communs (restaurant, bains, lavoirs, crèches) qui, bien représentés dans le groupe de la rue de Prague, vont disparaître progressivement des réalisations.

La présentation des projets se déroula en deux étapes : on peut regrouper en trois catégories les projets présentés au cours de la première session.

Les projets où le bâti s'installe à la périphérie de l'îlot. Ils sont de deux types :

- dans un cas, l'intérieur de l'îlot est traversé par des corps de bâtiment qui délimitent des cours fermés, plus ou moins vastes, (résultat de divisions géométriques diverses) ;
- dans l'autre cas, l'îlot est découpé par un système de voies secondaires en 2 ou 3 sous-îlots

Le projet de Tony Garnier (1) qui s'appuie sur les deux principes de l'orientation par rapport au soleil et de la suppression des cours et courettes fermés. Il renonce à l'alignement du bâti sur les rues et propose une solution qui forme des grandes cours ouvertes sur la rue en rupture avec le tissu parisien (fig.54)

La seconde session du concours écarta la proposition de Tony Garnier ; le jury n'était pas prêt, quoique très porté sur les problèmes de l'hygiène et de l'orientation, à accepter des projets niant le principe de clôture périphérique de l'îlot parisien et de formation de la rue.

Les projets primés furent finalement les suivants :

1er prix : A.A. Rey, qui deviendra architecte de l'agence de la Fondation Rotschild.

2ème prix : H. Provensal, architecte de la fondation Rotschild puis de l'Office H.B.M.

4ème prix : A. Ventre et P. Besnard, ce dernier sera aussi architecte de l'office.

Le résultat du concours confirme, dans la recherche de l'occupation maximale de l'îlot, les propositions de cours ouvertes quand elles ne détruisent pas les principes de l'îlot. (fig.55).

Dans le projet d'A. Rey, l'unité de la parcelle est renforcée par la disposition des équipements collectifs au rez-de-chaussée.

Cette disposition sera reprise plus tard dans les H.B.M. de l'Office.

La distribution des logements est de trois appartements par étage, un petit en face de l'escalier à simple orientation, et un de chaque côté à double orientation. La composition des logements reprend le principe de la pièce commune qui répond à la fois aux conditions de surfaces et au contenu idéologique véhiculé par la fondation (rôle éducatif de la pièce commune). (fig.56)

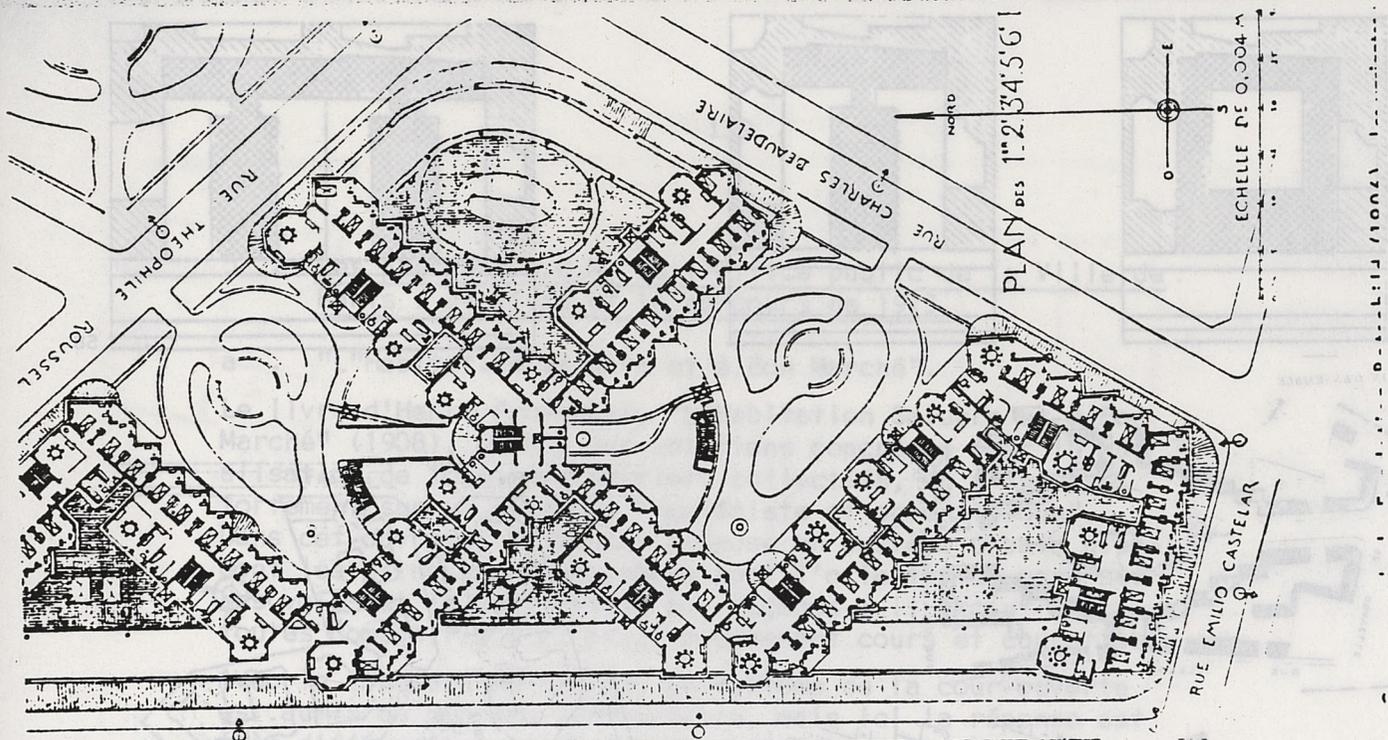
Les façades accentuent leur caractère signifiant, façade de devant, historiciste, ceinturant l'îlot, et façade interne, complexe et liée aux espaces fonctionnels du logement. (57)

(7) Pawlowski, Tony Garnier et les Débuts de l'Urbanisme Fonctionnel en France.

51 façade sur jardin

52 détail appartement, local sanitaire, communs.

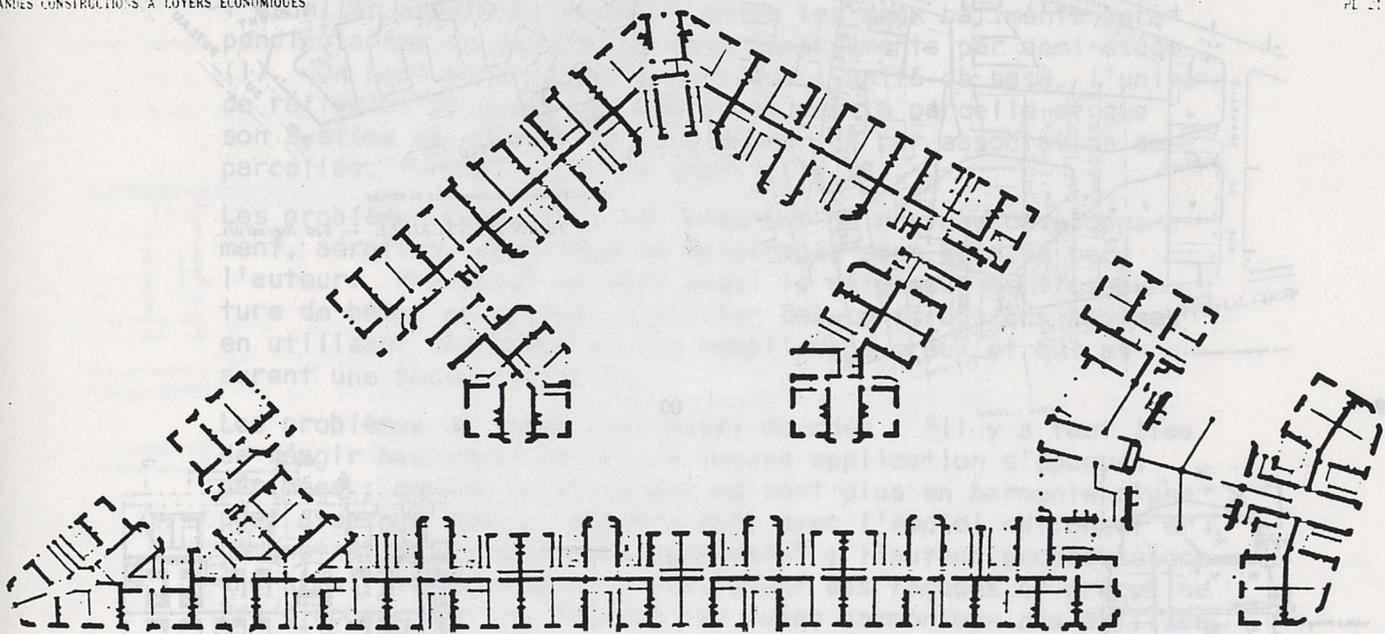
53 vue intérieure du local sanitaire



54

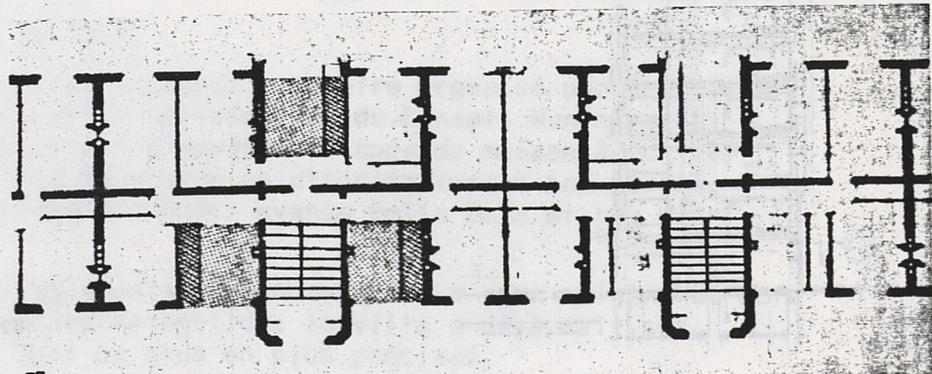
GRANDES CONSTRUCTIONS A LOYERS ECONOMIQUES

PL 21-22



55

56



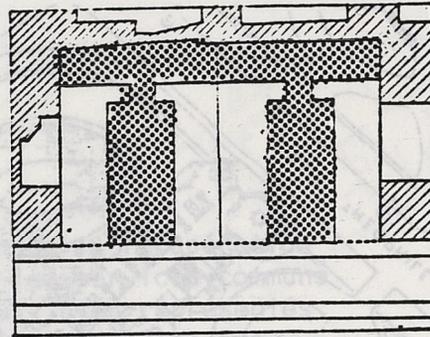
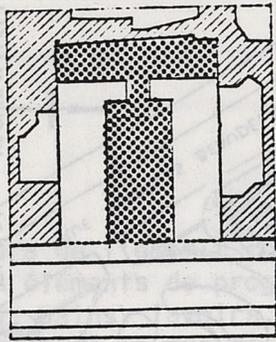
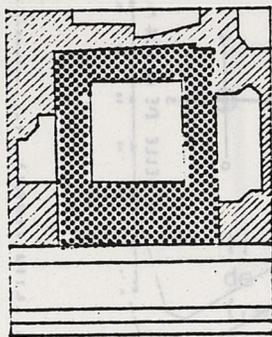
57

Concours de la fondation Rotschild, rue de Prague à Paris - 1905

54 projet de Tony Garnier

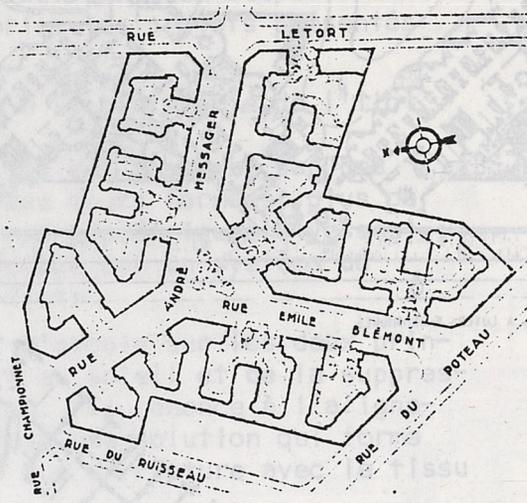
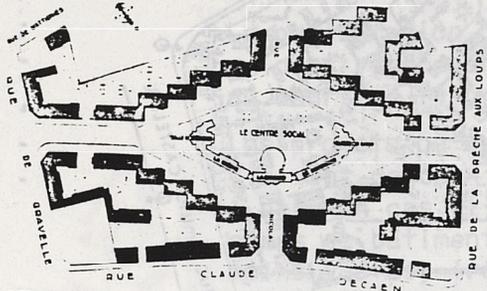
55 et 56 1er Prix A.A. Rey, plan d'étage et façade

57 détail des appartements.

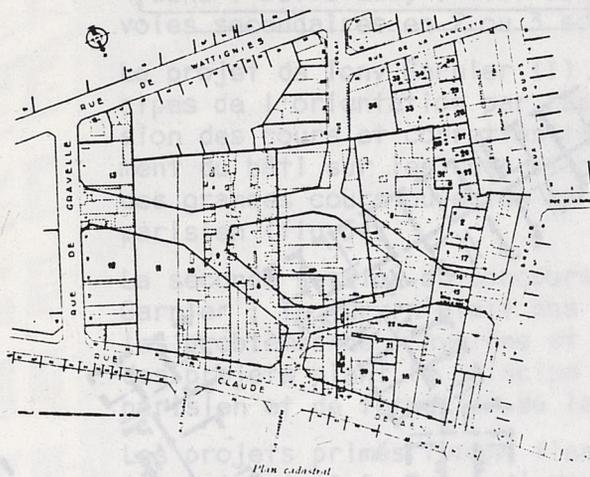


58

PLAN D'ENSEMBLE



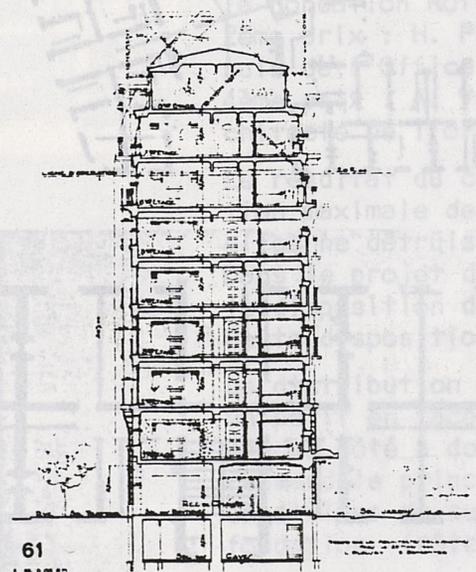
PLAN D'ENSEMBLE. — 870 logements.



Plan cadastral

59

60



61



62

- 58 H. Provensal, principe du Redan : opposition du redan à la cour et systématisation du redan
- 59 et 60 Intégration des premiers H.B.M. dans Paris
- 61 et 62 Concours de 1925 pour la construction d'I.L.M.

(7) Pavlovské, Tony Garnier et les dévotionnaires libéraux Fonot

5 . Les premiers H.B.M. de l'Office public de la Ville de Paris : un livre et le concours de 1913.

a . "L'Habitation Salubre et à Bon Marché".

Le livre d'Henri Provensal, "L'Habitation Salubre et à Bon Marché" (1908), énonce des solutions concrètes pour la réalisation de logements ouvriers collectifs, en s'appuyant fortement sur un discours "Hygiéniste et scientifique". Dans cet ouvrage, Provensal propose un système urbain global dont les principes déterminants sont l'orientation nord-sud des voies et la ventilation des façades ; il exclut donc toutes compositions de plans comprenant cours et courettes.

Avec le concours Rotschild, le système de la cour ouverte est admis de manière irréversible, mais ici la réponse est très différente : l'auteur présente le système à redan ; l'escalier assure la jonction entre les deux bâtiments perpendiculaires en desservant deux appartements par demi-étage (1). On peut noter d'autre part que l'unité de base, l'unité de réflexion proposée par Provensal est la parcelle et que son système se déploie le long d'une rue par association de parcelles, formant alors un tout. (fig.58).

Les problèmes techniques qui prennent un nouveau développement, aération, chauffage et éclairage, sont étudiés par l'auteur. Provensal se fait aussi le défenseur de l'ossature de béton qui permet d'édifier des constructions légères en utilisant des matériaux de remplissage creux et qui assurent une bonne isolation.

Les problèmes de forme sont aussi abordés : "Il y a tout lieu de réagir hautement contre la fausse application d'époques périmées ; copies de style qui ne sont plus en harmonie d'une part avec nos moeurs, d'autre part avec l'emploi rationnel et démonstratif des matériaux apparents" ; l'auteur propose alors une simplification dans le traitement des façades et préconise "de disposer sur les façades les cubes harmonieux des saillies, windows et balcons".

b . Le concours de 1913.

Premier concours sur le logement populaire organisé par la Ville de Paris à la suite d'une délibération du Conseil Municipal. Le but de ce concours est *d'arrêter le type de maison* à édifier par la ville pour les deux groupes d'habitations à bon marché situées sur les terrains suivants : avenue Emile Zola et rue Henri Becque.

L'élaboration des règlements du concours (2) a pour origine directe le résultat du concours Rotschild ; la ville a déjà fait son choix, les normes sont de plus en plus précises.

(1) *Solution utilisée en Grande Bretagne et connue sous le nom de "split-level".*

(2) *cf. Annexe : règlement du Concours de 1913.*

- Avenue Emile Zola - Concours remporté par Payret-Dortail.
 - 1 pièce commune ou 1 cuisine - salle à manger séparée
 - la chambre des parents, 1 W.C., 1 entrée
 - Surface minimum 25 m²
 - idem et 1 chambre d'enfant.
 - Surface minimum 35 m²
 - idem et 2 chambres d'enfant
 - Surface minimum 45 m²
- Rue Henri Becque - Concours remporte par Albenque - Gonnot
 - 1 salle commune servant à la fois de salle à manger et de cuisine.
 - 1 grande pièce pouvant être divisée par une cloison basse pour former 2 chambres
 - Il pourra n'être prévu ni cabinet d'aisances particulier, ni robinet de puisage distinct dans chaque appartement.
 - Surface minimum 30 m²

Les principes de composition et d'utilisation de la parcelle restent les mêmes pour les deux programmes : acquisition définitive de la cour ouverte désormais constituée et de l'occupation périphérique de l'îlot ; introduction du redan pour l'occupation interne de l'îlot sans contredire les principes précédents (fig.63 et 65).

La distinction entre les deux programmes (avenue E.Zola, rue H. Becque) apparait nettement dans les notions de confort minimum et d'habitabilité. Dans les 2 types de logement on peut voir la trace de 2 recherches menées parallèlement.

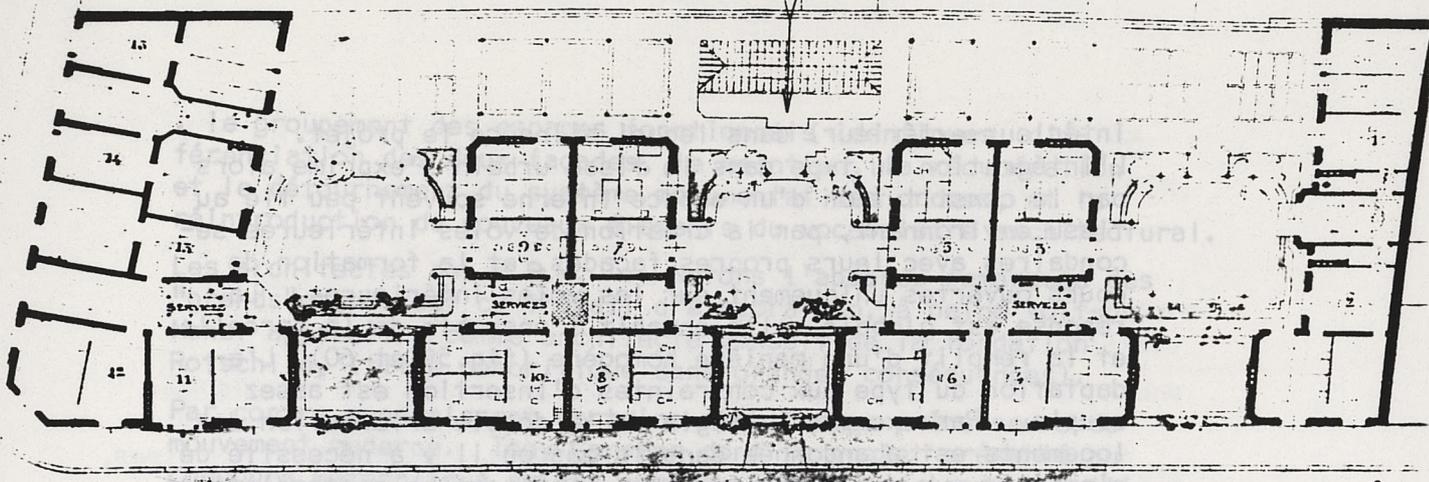
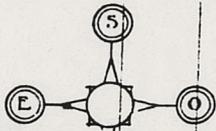
- . L'indépendance des pièces qui individualise les différentes fonctions du logement (la cuisine, la salle à manger et les chambres sont distribuées par un couloir).
- . Le logement autour de la pièce commune qui commande l'accès aux chambres.

Concrètement ces deux types correspondent à deux prix de location et s'adressent à deux groupes distincts de la classe ouvrière.

Pour les façades on maintient le système monumental des registres et on récupère de nouveaux éléments de vocabulaire : bow-window, loggias, qui sont modifiés selon les projets par différents thèmes éclectiques ou régionalistes.

c . L'intégration des premières H.B.M. dans le tissu parisien

Les premières H.B.M. de l'office parisien sont situées dans les quartiers périphériques sur des îlots insalubres. L'office développe une politique de rénovation-destruction qui ne comporte cependant pas toutes les "tares" de la rénovation contemporaine. En effet, les premières réalisations montrent les possibilités d'intégration du type dans le tissu parisien par le respect de la rue, (alignement, gabarit, registre), et de l'îlot, (relation



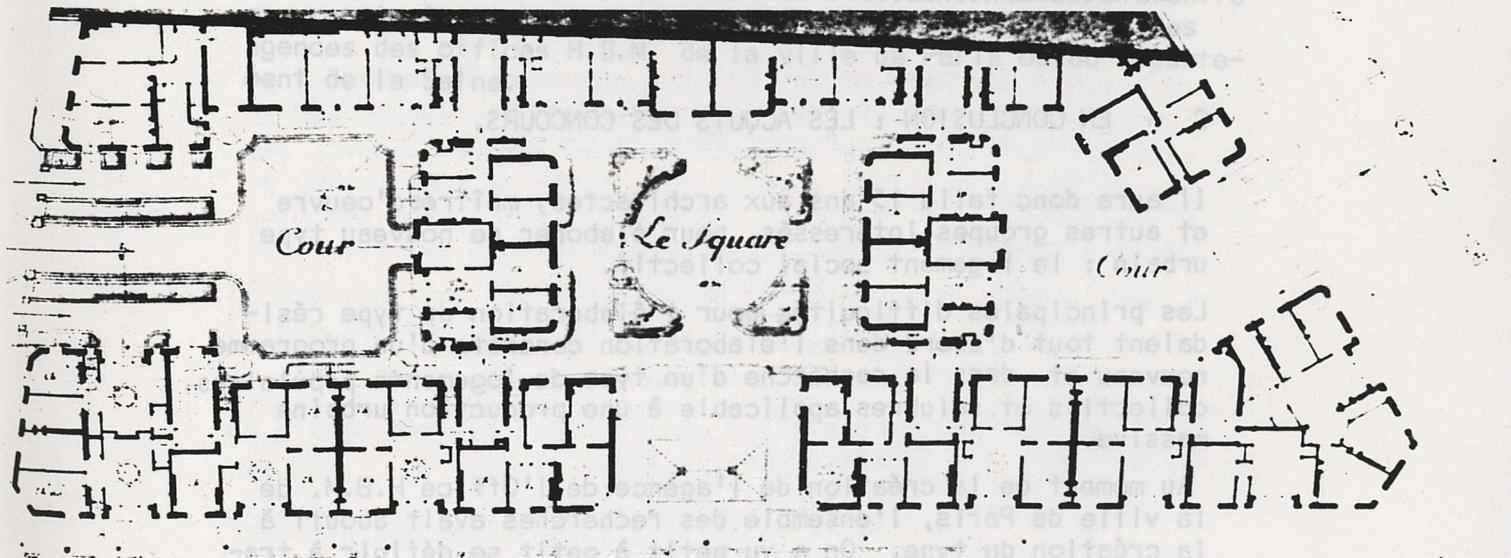
RUE HENRI BECQUE

Concours H.B.M. de 1913 organisé par la Ville de Paris

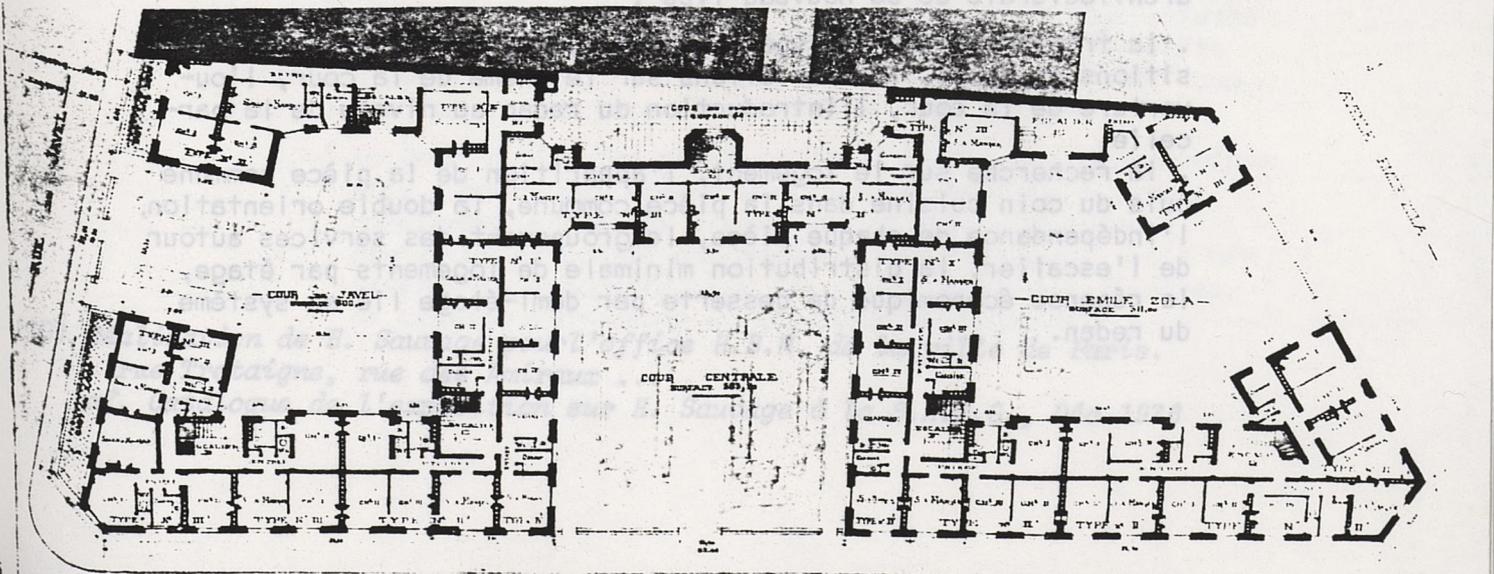
63 Rue H. Becque, projet de Albenque Gonnot, 1er prix.

64 Rue E. Zola, projet de Payret-Portail, 1er prix

65 Rue E. Zola, projet de Rigaud, 2ème prix.



RUE NOVVELLE



RUE PROJETEE

intérieur-extérieur) dans lequel s'insère le projet. L'intégration du type dans le tissu urbain s'exprime alors par la constitution d'un espace interne souvent peu lié au tissu environnant, par la création de voies intérieures secondaires avec leurs propres façades, et la formation de cours ouvertes uniquement sur les voies intérieures. La réponse est globale, elle envahit l'ensemble de la parcelle et la remplit d'une manière homogène (fig. 59 et 60). L'adaptation du type aux contraintes d'insertion est assez souple. Par exemple la règle de la double orientation des logements est abandonnée dans le cas où il y a nécessité de s'appuyer sur des murs mitoyens. L'insertion contradictoire des premiers groupes H.B.M. répond à la fois au désir de création d'un espace autonome (hygiénique), et à celui d'intégration du projet dans une forme urbaine reconnue.

La "réussite" de l'intégration est, en définitive, fonction de la densité des constructions et du lieu choisi, les normes de densité de l'office ne variant que très peu, dans les quartiers de faible densité, l'insertion sera très brutale et d'une violence spatiale comparable à l'intervention haussmannienne.

C - EN CONCLUSION : LES ACQUIS DES CONCOURS.

Il aura donc fallu 15 ans aux architectes, maîtres d'oeuvre et autres groupes intéressés, pour élaborer ce nouveau type urbain : le logement social collectif.

Les principales difficultés pour l'élaboration du type résidentiel tout d'abord dans l'élaboration concrète d'un programme nouveau et dans la recherche d'un type de logements populaires collectifs et salubres applicable à une production urbaine massive.

Au moment de la création de l'agence de l'Office H.B.M. de la ville de Paris, l'ensemble des recherches avait abouti à la création du type. On a vu petit à petit se définir à travers les concours et les réalisations des sociétés et fondations privées les principes d'une mise en forme urbaine et architecturale de ce nouveau type :

- . la transformation du type spéculatif, les nouvelles propositions de types, les variations sur le thème de la cour, l'ouverture de la cour, l'introduction du redan au niveau de la parcelle.
- . la recherche sur le logement, l'apparition de la pièce commune puis du coin cuisine dans la pièce commune, la double orientation, l'indépendance de chaque pièce, le groupement des services autour de l'escalier, la distribution minimale de logements par étage, la réponse économique de desserte par demi-étage lié au système du redan.

. le groupement des espaces fonctionnels identiques, différenciation des deux façades, le maintien, la récupération et le détournement du système monumental des ordres, et la réintroduction de nouveaux éléments du vocabulaire architectural.

Les architectes des H.B.M. : Notons l'absence remarquée des "grands" dans tout ce travail d'élaboration, à peine voit-on Nenot apparaître comme architecte conseil de la fondation Rotschild, (titre honorifique sans grandes conséquences).

Par contre apparaissent certains architectes précurseurs du mouvement moderne. Tony Garnier dont le projet présenté au concours Rotschild a eu une portée décisive sur les propositions postérieures. Les innovations typologiques et technologiques de H. Sauvage ne seront pas reprises et développées dans la production courante H.B.M. ; son oeuvre restera trop différente, trop utopique (1) .

Les architectes des premières H.B.M., Labussière, Rey, Provensal, Feine, ... montrèrent l'intérêt qu'ils portaient à cette nouvelle commande par l'évolution de leur production, par leurs recherches et leurs écrits, ils marquèrent un tournant dans la pratique de certains architectes au début du siècle. Plusieurs d'entre eux continuèrent sur cette voie en devenant architectes des agences des offices H.B.M. de la ville de Paris ou du département de la Seine.

(10) Réalisation de H. Sauvage pour l'office H.B.M. de la ville de Paris.
 . rue Tretaigne, rue des Amiraux ...
 cf. Catalogue de l'exposition sur H. Sauvage à la S.A.D.G., Déc.1976

ANNEXE 1 -

Extraits du règlement du concours H.B.M. de 1913.

"Le type de maisons mis au concours est la maison à étages, mais les concurrents veilleront à ce que l'ensemble des constructions ne puisse évoquer l'idée de la caserne, de la cité ouvrière, ou de l'Hospice".

Le montant des loyers est défini, néanmoins l'installation et fonctionnement des services généraux tels que bains, douches, buanderie seront payés par les locataires, les architectes devront déterminer le montant de cette redevance".

"Les rez-de-chaussée pourront être affectés à des logements ou à des boutiques à l'exception de commerces bruyants ou comportant une consommation sur place (sauf restaurant et pâtisserie)".

"En plus les candidats auront à tenir compte des prescriptions sur :

- . suppression absolue des cocuettes, des cours de cuisine, celles-ci ayant au moins la superficie des cours pour pièces habitables.*
- . les chambres ne devront pas contenir d'alcôve*
- . les W.C. ne pourront être éclairés par des trémies*
- . les escaliers devront être incombustibles!"*

Etablissement du projet.

pièces à rendre : -plan à 1cm/m de l'ensemble
à 2cm/m des logements

-descriptif

-estimatif évaluant le rendement locatif par unité et pour l'ensemble

Les plans devront être établis conformément aux règlements en vigueur pour les constructions, à savoir :

-Décret du 13 août 1902

-règlement sanitaire Arrêté du 22 juin 1904

Ils devront également tenir compte du règlement imposé par le comité départemental des habitations à bon marché, chargé de délivrer le certificat de salubrité.

V - LA CEINTURE DE PARIS ET LE TYPE H.B.M. LA PRODUCTION DE L'ILOT, L'ORDONNANCEMENT URBAIN.

L'établissement de l'ensemble des projets H.B.M. sur la ceinture de Paris posera deux types de problèmes nouveaux pour l'office.

La production massive de logements imposera la résolution d'une production en série par :

- la généralisation du principe des plans types de logements ;
- la définition plus précise du statut spatial et formel de l'habitat
- l'élaboration du vocabulaire architectural dans le choix de certains éléments et thèmes développés.

Le changement d'échelle de l'intervention permettra à l'office d'apporter une réponse spatiale à l'échelle de Paris. Il amènera le développement d'une forme urbaine spécifique s'appuyant sur les règles de composition précises.

A - LES REGLES DE COMPOSITION.

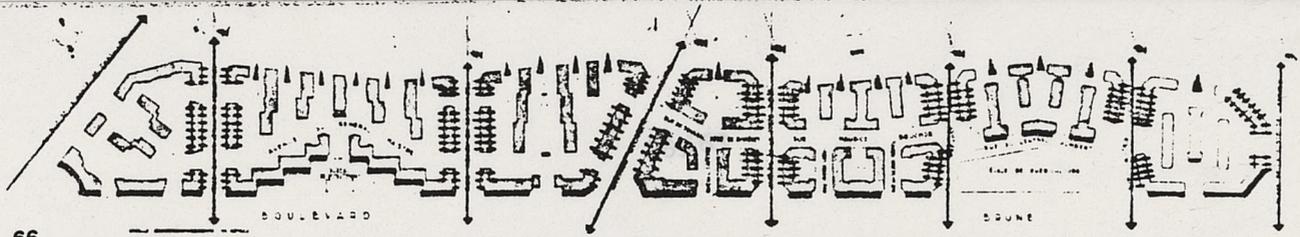
La forme urbaine projetée sur la ceinture de Paris obéit à certaines règles de composition contradictoires représentant, à des niveaux divers, les différentes tendances urbanistiques qui se confrontent au début du siècle, l'héritage académique de l'école des Beaux-Arts, le courant "importé" des cités-jardins et les nouvelles propositions hygiénistes et rationalistes.

S'appuyant sur une division de la ceinture en îlots, deux principes dominent les règles de composition.

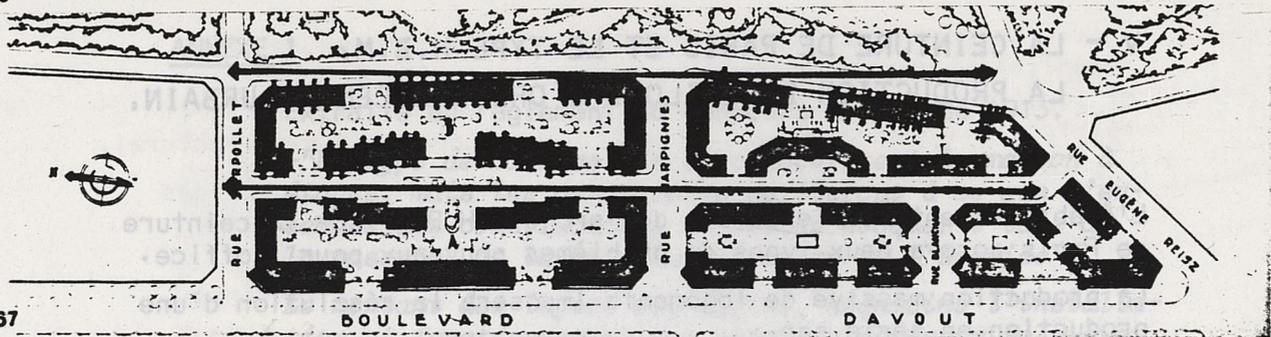
• L'axe nord-sud ; axe héliothermique lié directement à l'orientation est-ouest des façades du logement. Ce principe est appliqué quelle que soit la position géographique des ensembles autour de Paris, et entraîne des modifications dans la composition des îlots : les recommandations des hygiénistes sont adoptées et érigées en système urbain. (fig.66 et 67).

• les perspectives "bloquées" et l'ouverture des îlots sur les espaces verts (zone verte ou cour plantée) ; ce principe de composition urbaine est influencé par les cités jardins anglaises, avec les rues obliques, sinueuses, en T, et le statut des espaces plantés. Les textes de l'office revendiquent clairement cette influence aussi bien pour la composition des "plans masses" que pour le traitement des façades (fig.68 et 69).

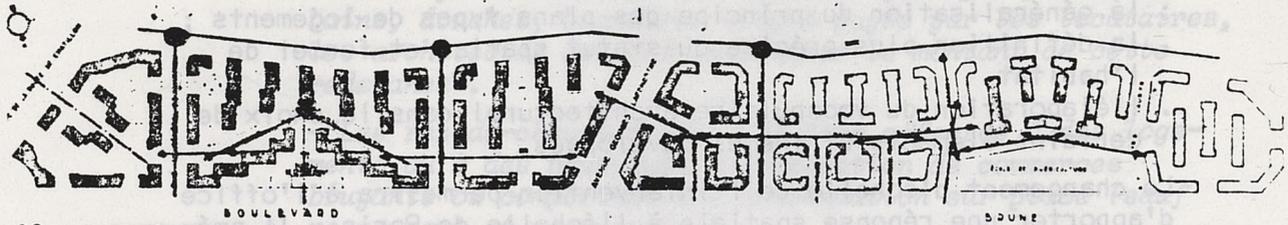
" La composition des plans tendra à éviter des perspectives trop longues qui créent une impression d'ennui ; elle comblera le jeu des pleins et des vides de façon à donner un caractère aux masses d'architectures, elle ménagera des échappées, sur les cours parsemées d'arbres, de massifs d'arbustes et décorées de pergolas".



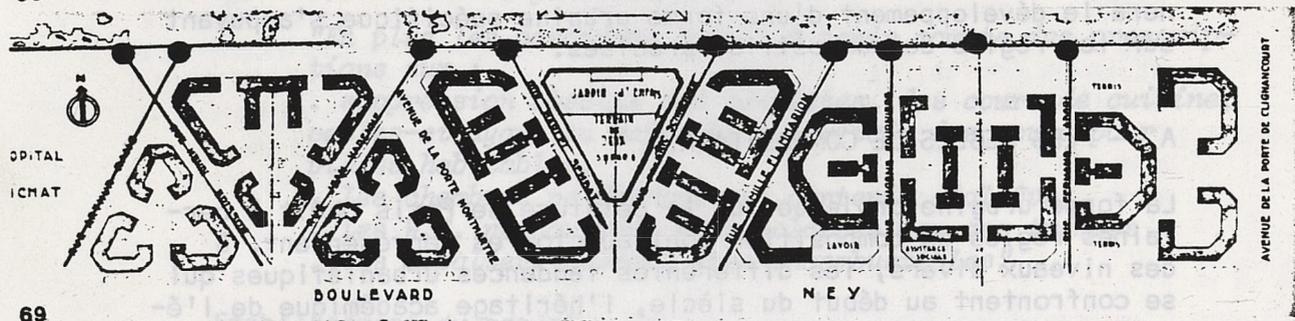
66



67



68



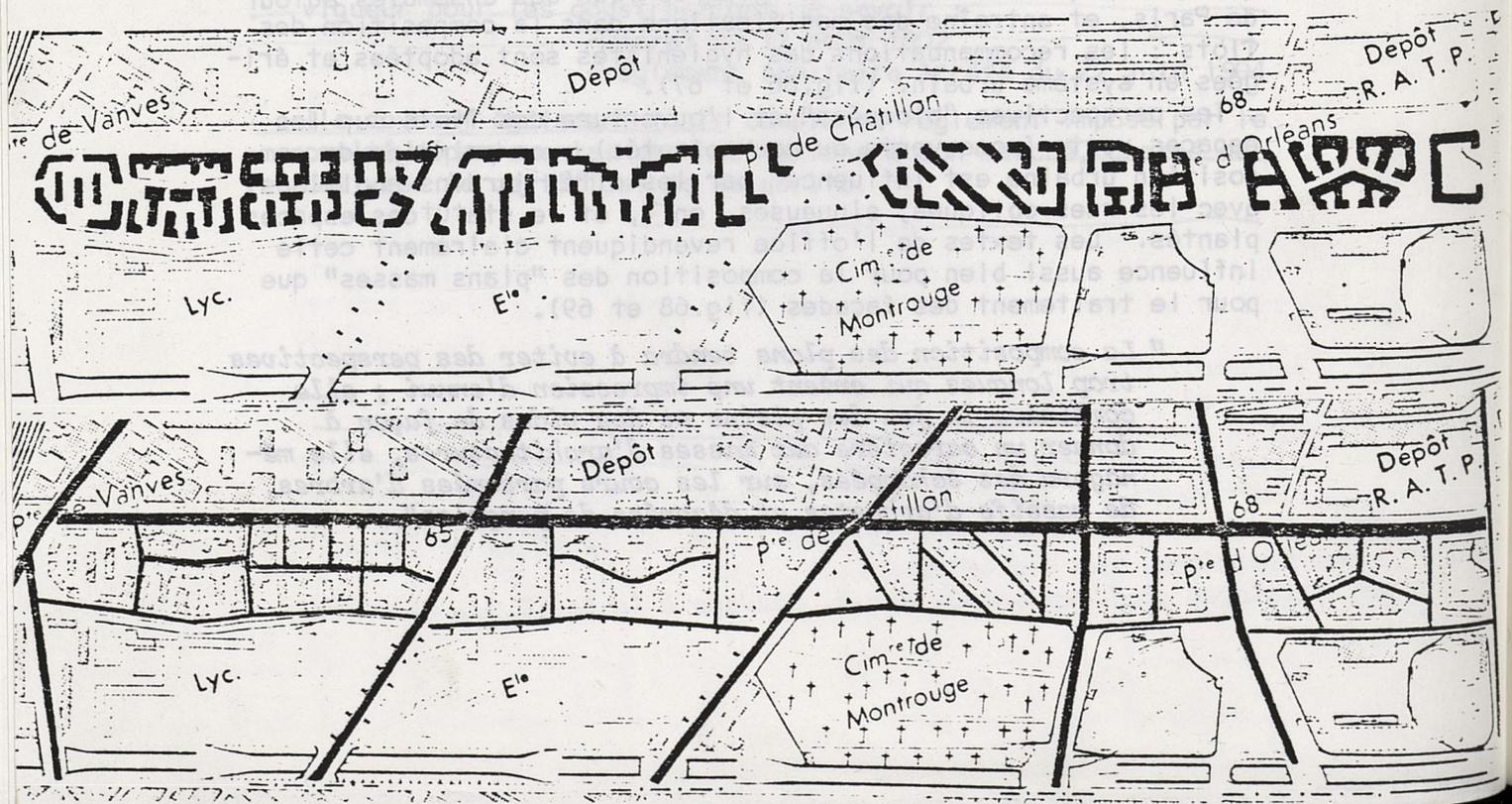
69

les H.B.M. de la ceinture : 66 et 67 Orientation N-S des voies, Est-Ouest des façades, constitution de la facade sur le boulevard des Maréchaux, ouverture des îlots sur la zone verte.

68 et 69 Perspectives bloquées et composition symétrique.

70 Fragmentation de l'Habitat.

71 Hiérarchie des voies.



"Les façades devraient surtout leur variété aux mouvements de toitures, aux décrochements horizontaux ou verticaux,...." (1)

Malgré ces influences, la proposition urbaine sur la ceinture de Paris reste fortement marquée par la ville haussmannienne et par l'héritage classique de l'école des Beaux-Arts. D'une part, la préservation de l'îlot en tant qu'unité et élément du système générateur du tissu urbain, et d'autre part l'application des règles de composition classique (axialité, symétrie,...) modifient les principes des perspectives bloquées ou d'orientation nord-sud ; l'application rigoureuse de ces principes est encore détournée pour former la façade principale et continue sur le Boulevard. La composition urbaine reprend aussi les éléments de la monumentalité, mais si celle-ci est quelquefois liée à la présence d'équipements ou "d'événements urbains", elle ne soutient la plupart du temps qu'une composition non signifiante qui sert seulement à structurer l'espace.

Il n'y a pas de rupture radicale avec la forme urbaine haussmannienne mais continuité du développement de la Ville. On reprend en les déformant les éléments et la structure de l'espace urbain du 19ème siècle par :

- . le fractionnement en îlots de l'habitat selon un réseau de voies hiérarchisées ;
- . un rapport dans l'îlot entre la périphérie et le centre (construction en périphérie, cour au centre)
- . une reprise de la "complexité" de la ville, variation volontaire de la taille et de la forme des îlots, pour briser l'homogénéité d'une trop grande agglomération (fig.70 et 71) (La méthode s'oppose à celle de toutes les concentrations ouvrières de la Mitteleuropa", des Siedlungen à Karl Marx Hoff).

B - FILIATION ET RUPTURE AVEC L'ESPACE HAUSSMANNIEN.

Il ne s'agit pas ici de faire l'historique de la morphologie urbaine et de l'évolution de l'îlot parisien depuis le 18ème siècle, mais de montrer l'îlot H.B.M. en tant que rupture/continuité avec les formes anciennes.

Si l'îlot semble l'unité morphologique privilégiée de la production H.B.M., c'est en référence avec l'îlot post-Haussmannien dont il évoque naturellement les formes constitutives.

S'il reprend donc en partie l'image de l'îlot Haussmannien, l'îlot H.B.M. lui fait aussi subir une transformation radicale. Cette transformation tient d'abord à la nature du programme.

L'îlot Haussmannien est le résultat d'une opération de spéculation immobilière ; il fait appel pour sa réalisation à un grand nombre de propriétaires privés, promoteurs ou compagnies

(1) L'Office Public d'Habitations à Bon Marché de la Ville de Paris, 1937.

d'assurance ; il est l'expression de la structure de la propriété foncière et des investissements fonciers à Paris au 19^{ème} siècle.

Par contre l'opération de la ceinture des fortifications repose sur un programme de logements sociaux réalisés par un petit nombre de promoteurs publics ; la S.A.G.I., la R.I.V.P. et principalement l'office H.B.M. de la Ville de Paris.

A une reconduction du type qui s'appuie sur un parcellaire celui du lotissement post-Haussmannien, s'oppose une division du terrain en îlots à partir des règles de compositions spatiales définies plus haut.

La nouvelle entité spatiale est l'*îlot*, remplaçant ainsi la parcelle ou l'association de parcelles. Sa forme et ses dimensions sont définies arbitrairement dans le sens où elle ne s'appuie pas sur la propriété foncière.

D'autre part, le règlement de 1902 qui définit les nouveaux gabarits imposés aux constructions élargit le champ d'application des précédents règlements d'urbanisme, détermine *l'espace interne de l'îlot*, et fixe la dimension minimum des cours et courettes intérieures ; les décrets antérieurs de 1784, de 1859 ou de 1894 réglementaient *uniquement l'espace public*, l'influence des constructions privées sur le domaine public, la rue.

Cette nouvelle préoccupation est essentielle si l'on veut comprendre le passage à l'îlot H.B.M. par rapport à l'îlot post-Haussmannien qui tendait à investir d'emblée, dans une perspective de rentabilisation maximum du sol, la totalité de l'îlot, la bordure et le centre.

Le respect des recommandations hygiénistes, des nouveaux gabarits sur cour et sur rue, l'application des règles de composition, ainsi que les nécessités de la densification du sol contribuent à définir la nouvelle silhouette de l'îlot H.B.M. ; il en résulte un éclatement de l'îlot Haussmannien : le cœur de l'îlot est libéré, de larges brèches sont pratiquées dans le bâti qui se situe en périphérie et ouvre l'intérieur directement sur la rue. L'espace urbain pénètre et ordonne l'intérieur de l'îlot ; il y a constitution d'un nouvel espace, la cour H.B.M.

A ce niveau de définition, on voit apparaître une différence importante entre le type H.B.M. de l'office et le type I.L.M. spéculatif de la S.A.G.I. et de la R.I.V.P., où l'existence d'une cour de service généralement linéaire rapproche ce dernier de la production des îlots post-Haussmannien traditionnels.

C - TYPOLOGIE DES ILOTS H.B.M. : LE TYPE PRODUIT L' ILOT.

Le tableau (p.168) présente les 2 types d'îlots qui correspondent à deux types de bâtiments ; les combinaisons de ces deux types, leurs variantes, leurs formes.

Le processus de "travail" sur la ceinture procède de la division ; l'échelle est la "parcelle de terrain" qui est soit redivisée par des voiries publiques et forme alors des *petits îlots* ou unités, soit conservée dans son intégrité et détermine des types d'*îlots à redan*.

1) Les petits îlots.

Ce sont des îlots de formes simple, triangulaire, rectangulaire ou carrée ; le bâti s'installe sur la périphérie autour de la cour ouverte, (p.168,1,a). L'ouverture de la cour correspond en principe à la partie du bâtiment la plus mal orientée, mais dans de nombreux cas, le respect des autres règles de composition vient contredire ce principe (p.168,1,b).

Les petits îlots sont des fragments d'une composition, le groupement de ces unités obéit à certaines règles d'axialités et de symétries et répond au principe des perspectives bloquées : à l'ouverture d'une cour répond généralement la façade d'un autre immeuble (p.168,1,c)

La combinaison définit une hiérarchie dans les voies : voies ceinturant l'ensemble et voies de desserte de chaque bâtiment. Elle permet sur les voies importantes, le boulevard des Maréchaux et les "Portes" notamment, de développer un maximum de façades qui deviendront le support d'activités commerciales ou d'équipements (p.169,1).

2) Les grands îlots.

Dans le second cas, l'introduction de bâtiments à redan permet de résoudre l'occupation d'îlots de plus grande échelle (p.168,11).

Le bâtiment à redan répond au principe d'une occupation rationnelle de *l'intérieur de l'îlot* et permet de conserver les recommandations appliquées aux immeubles du premier type : l'occupation périphérique de l'îlot et le principe de fractionnement de l'espace, et partiellement les principes de perspectives bloquées et ceux d'orientation nord-sud.

La composition reprend les principes précédents d'axialité et de symétrie et ceux de hiérarchie des voies ; le redan accentue cependant la différence entre les deux façades de l'îlot, une façade continue sur le boulevard et les "Portes" et une façade largement ouverte sur la zone verte ou les cours plantées, formées par les têtes de redan.

I - LES PETITS ILOTS

II - LES GRANDS ILOTS

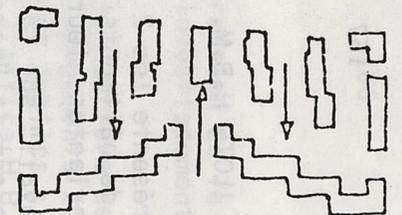
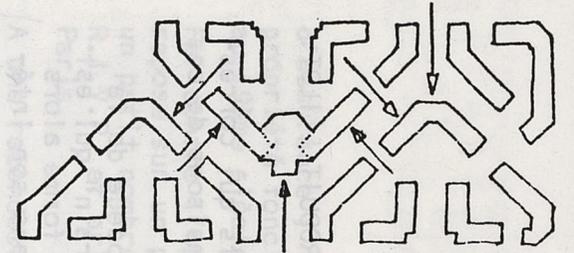
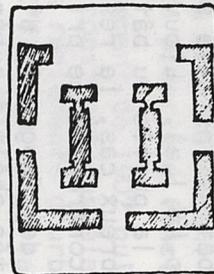
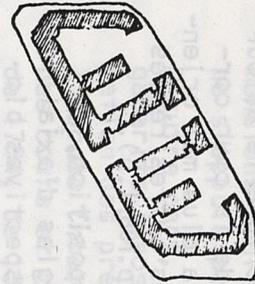
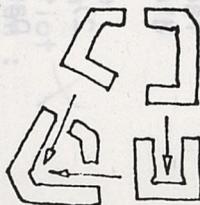
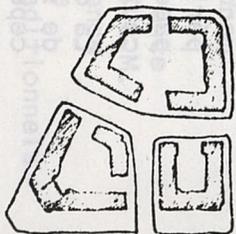
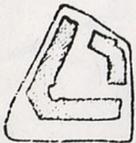
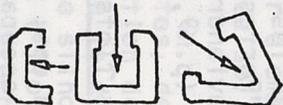
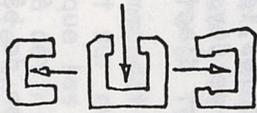
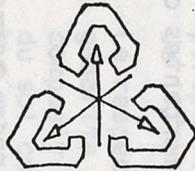
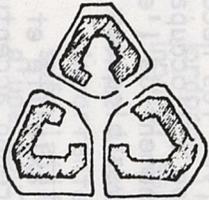
III - LA DEGENERESCENCE DE L'ILOT

a) Les Unités

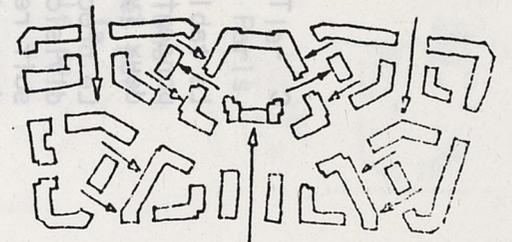
b) orientation
c) perspective bloquée

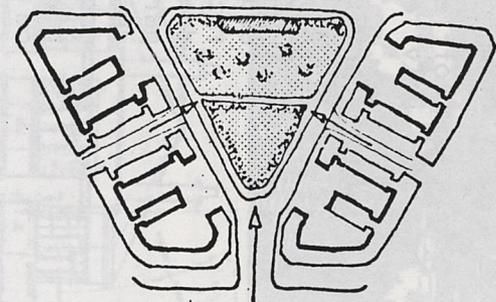
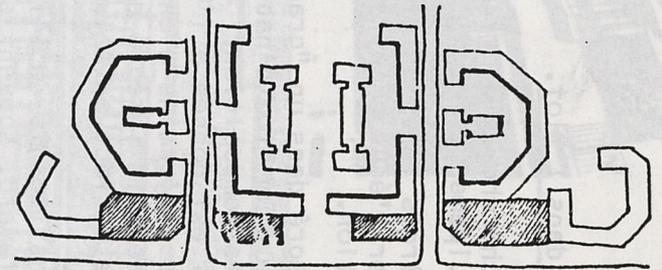
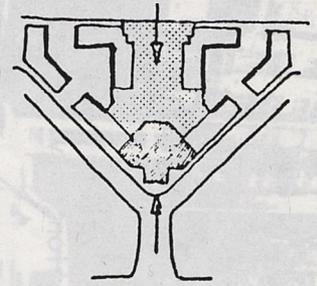
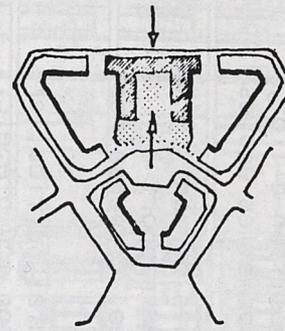
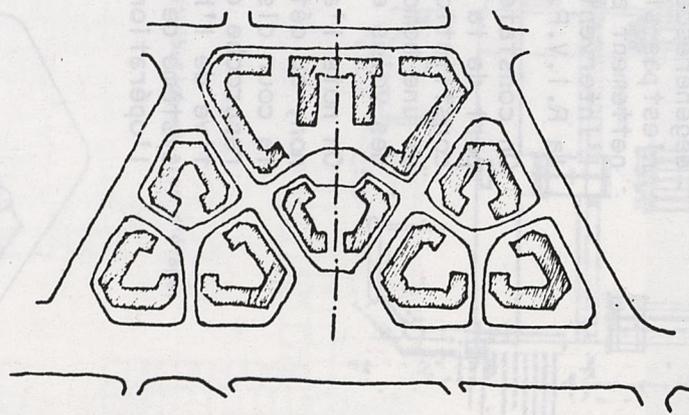
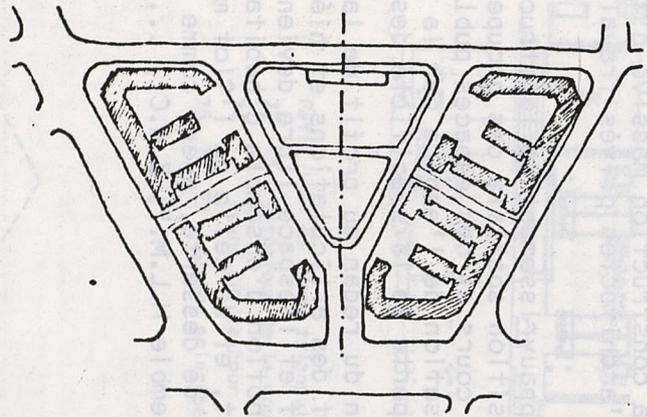
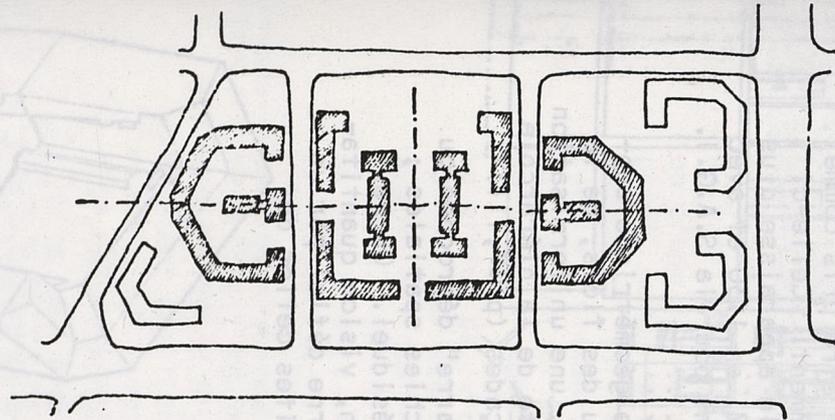
Les types à redan

"vers la barre"



168





3) Les équipements dans l'îlot.

L'office H.B.M. a cherché à mener une politique d'intégration privilégiée des équipements (p.169,11).

On peut remarquer trois types d'intégration qui avaient tous la volonté de placer l'équipement dans une position privilégiée de la composition.

- a- équipement intégré dans un "grand îlot", qui occupe le rez-de-chaussée d'un bloc d'habitation, souvent situé dans l'axe de la composition. L'une des cours formée par le logement est donnée à l'équipement ; la plupart des maternelles et jardins d'enfants sont sur ce type.
- b- équipement isolé mais intégré dans une composition d'îlot, nécessitant une surface au sol importante comme les écoles ou les squares.
- c- équipements constituant de l'îlot, bâtiments formant façade sur boulevard, souvent en avancée par rapport à l'aplomb de la façade ; on y trouve laveries, dispensaires, bains douches,

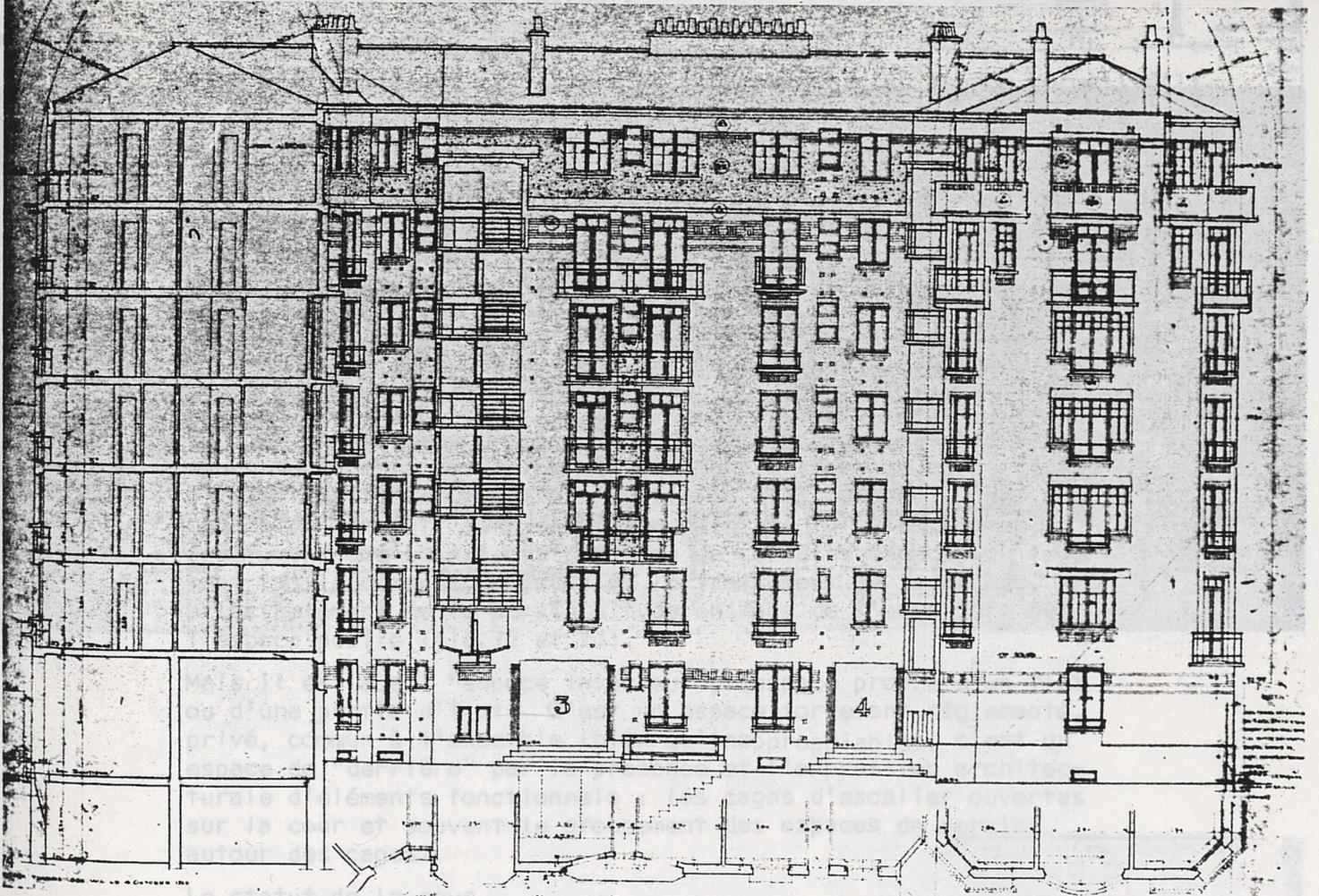
Les équipements reçoivent un traitement ornemental particulier, monumentalisation des systèmes d'entrées, fronton sculpté, etc.. et l'intérieur "décoré" se couvre de fresques en mosaïques de couleurs.

4) Evolution et dégénérescence de l'îlot : "vers la barre".

Un certain nombre d'occupations d'îlots peuvent être pris comme dégénérescence des deux types étudiés précédemment. Celle-ci n'est pas strictement chronologique bien qu'elle apparaisse plus nettement avec la construction massive d'I.L.M. en 1930 et avec l'intervention d'architectes privés travaillant pour la S.A.G.I. la R.I.V.P.,

On constate un appauvrissement de la structure géométrique support de la composition spatiale des groupes ou des îlots, de la constitution des cours et des espaces publics, une uniformisation et une homogénéisation de l'espace par la perte de la hiérarchie des voies et la perte de la spécificité des façades (p.169,111)

On note l'abandon du redan au profit de la "barre" décrochée ou non, au détriment des articulations et hiérarchies spatiales ; la cour disparaît et l'espace libre devient résiduel. On se rapproche de la notion d'ensemble d'habitation, vision quantitative de l'habitat, et de celle de l'îlot moderne défini par un système de voies de desserte, ayant comme limites celles de l'opération "ensemble H.L.M.", Z.A.C.,

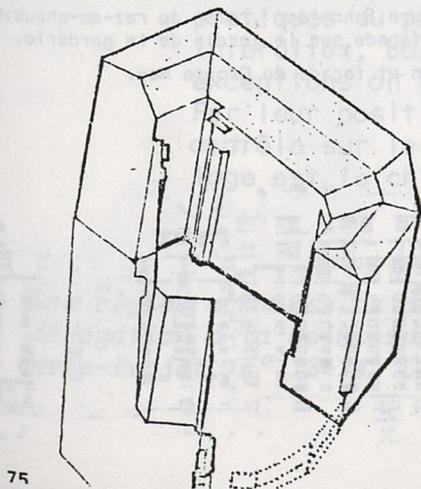


Petit îlot de forme triangulaire.

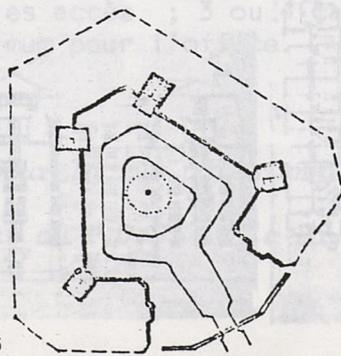
72 73 Intérieur de la cour

74 coupe sur la cour

75 76 77 volume, principe de distribution et plan d'étage.



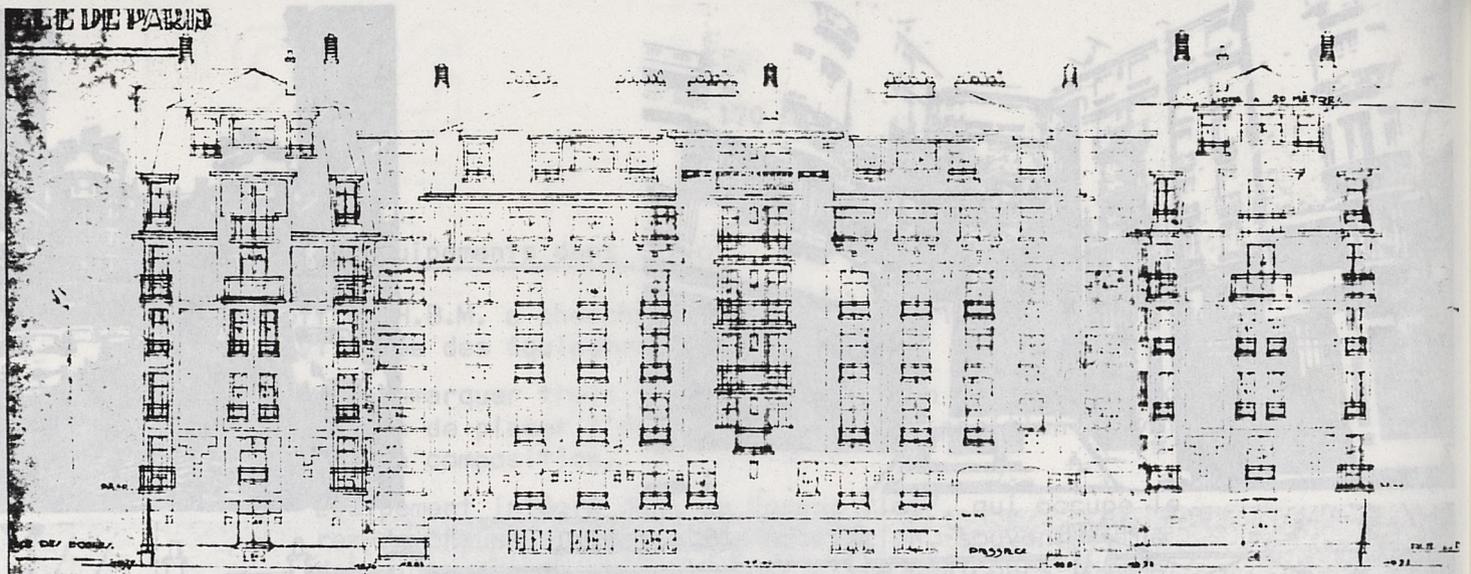
75



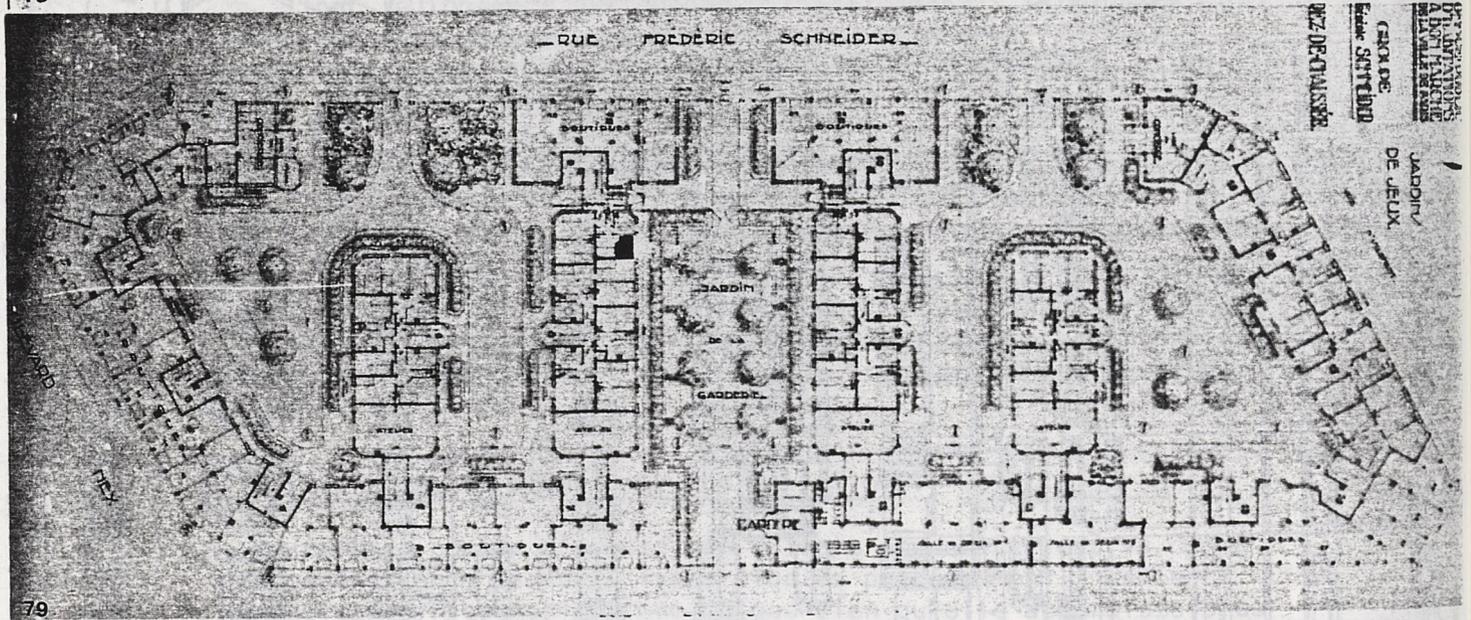
76



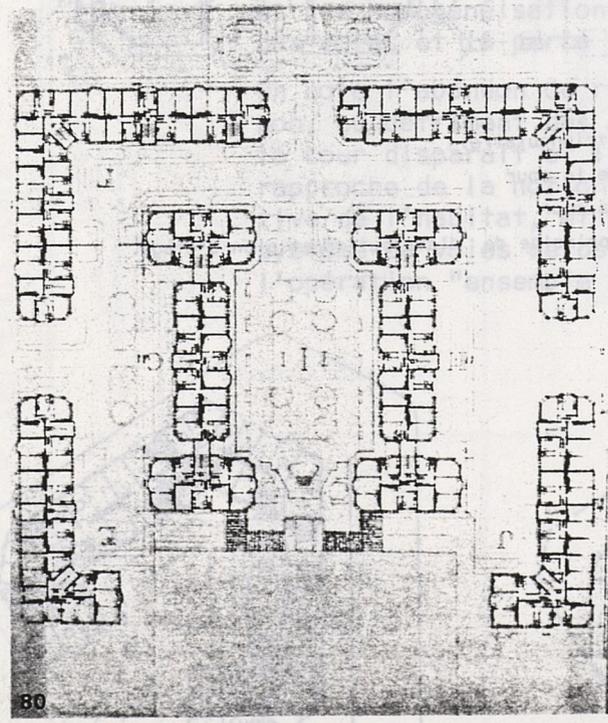
77



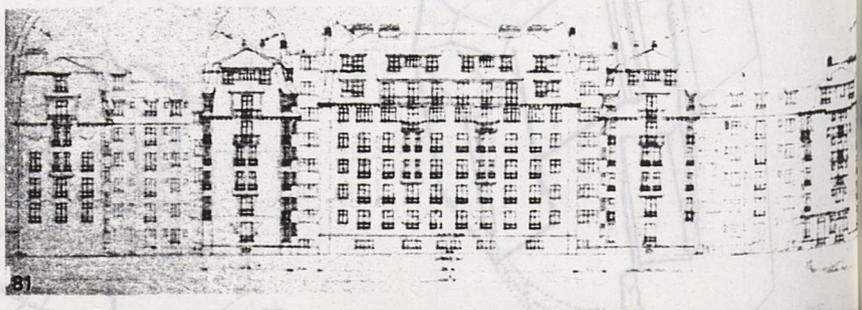
78



79



80



81

Grand Ilot, le type à Redan.

78 et 79 Groupe Schneider, plan du rez-de-chaussée et façade sur le Jardin de la garderle.

80 et 81 plan et façade du Groupe Ney.

(1)
(2)

D - TYPOLOGIE DU H.B.M. , l'ENSEMBLE "BATI-COUR OUVERTE".

L'étude se fera à partir de deux exemples, bâtiments de formes simples (fig.72 à 77, type à redan (fig.78 à 81), qui correspondent aux deux types d'îlots définis précédemment ; le lien entre forme et type est direct.

Les composants principaux du type sont :

- . la cour ouverte : espace fortement constitué ;
- . le bloc réglé par le gabarit et le prospect : un espace normalisé(1)

1 . La cour :

Il y a contradiction entre les impératifs des normes d'hygiène et ceux de l'occupation maximale du sol (densité). Le volume de la cour est le résultat de ces données contradictoires.

- . Le prospect, bien plus important que celui de 1902, il est de 10m au sol pour 20m de hauteur, produit un espace minimal (2).
- . la densité, le C.O.S. de 3,5 par îlot impose des bâtiments de 7 à 9 étages.

La cour est un espace ambigu qui possède une double nature. Par son ouverture il participe visuellement à l'espace public établissant de fortes relations spatiales avec la rue. C'est un espace du "devant" par le système d'entrée (grilles, loges, traitement des coins), la présence de certains espaces du logement (salle commune, séjour) et le traitement de la façade, principalement de la partie située en face de l'ouverture sur l'espace public (fig.72 et 73).

Mais il est aussi "espace intérieur", l'espace propre d'un îlot ou d'une partie d'îlot. C'est un espace fortement réglementé, privé, commun à l'ensemble (bien qu'inappropriable), c'est un espace de "derrière" par la présence et l'expression architecturale d'éléments fonctionnels : les cages d'escalier ouvertes sur la cour et souvent le groupement des espaces de service autour des cages.

Le statut de la cour.

La cour par ses dimensions et son ouverture reste un espace hygiénique destiné à la circulation, la sécurité, l'apport de lumière. Le rôle "bienfaisant" de la nature dans la cour H.B.M. se réduit à la présence d'une nature dérisoire et domestiquée.

C'est un espace fait pour être montré, contemplé, limité aux pratiques du passage et de la rencontre. Les pelouses sont interdites, bordées d'allées étroites de macadam ; sauf quelques exceptions on n'y trouve pas de bancs, de jeux pour les enfants... Par leur position stratégique, les loges de concierge exercent un contrôle sur la cour et les accès ; 3 ou 4 cages d'escalier par loge est le chiffre optimum pour l'office.

(1) Les règles communes de prospect pour la rue parisienne sont appliquées sans dérogation à la ceinture.

(2) Paris-Projet, n° 13-14. Le règlement du P.O.S. et le Paysage de Paris. Octobre 1975

2 . Les bâtiments.

a) Typologie des appartements.

L'office a retenu quatre types d'appartement.

- 1) deux types H.B.M. ; le type Henri Becque (fig.82)
le type Emile Zola qui deviendra le type normal fig.83)

Ils ont été créés à la suite du concours de 1913 organisé par la Ville de Paris et normalisés ensuite par l'office (surfaces, prestations). Ils sont l'aboutissement des recherches sur le logement collectif des années 1900 à 1914.

La caractéristique commune de ces logements est le groupement des services autour de l'escalier.

- pour le type Henri Becque, c'est la salle commune, le W.C. et la douche.
- pour le type normal, la cuisine, le W.C. et la douche.

La douche étant commandée soit par la cuisine, soit par la pièce commune.

Le type Henri Becque, pour une population sortant des bidonvilles et des quartiers insalubres, se caractérise par la salle commune commandant toutes les pièces sauf le W.C. et par un confort sommaire : absence de chauffage et de débarras.

Le type H.B.M. normal sépare les espaces fonctionnels de la pièce commune et rend indépendantes toutes les pièces :

- séparation cuisine, salle à manger
- entrée desservant les chambres
- débarras.

2) le type I.L.M. et le type H.B.M.A.(fig.84 et 85)

Ces deux derniers types marquent la déformation des deux types initiaux, en prenant modèle sur l'appartement bourgeois post-Haussmannien. On conserve cependant les principes de groupement des services autour de l'escalier et de la dualité devant-derrrière (public-privé) du logement.

C'est à la suite d'un concours (1923) sur l'édification du premier groupe I.L.M. (destiné aux classes moyennes) que les caractéristiques du type sont fixées (fig.61 et 62).

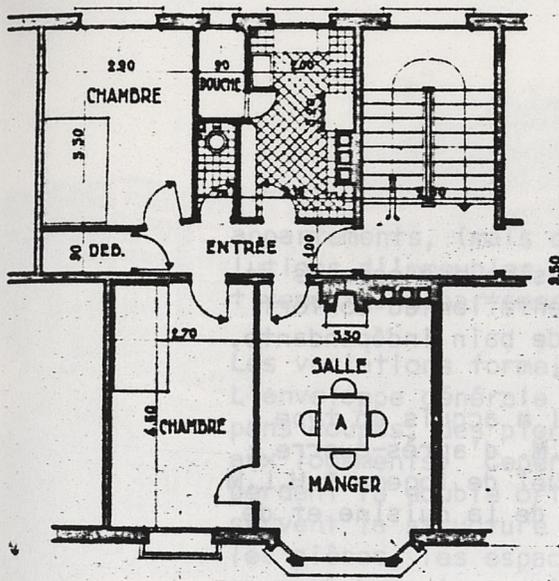
L'I.L.M. reprend les espaces connotés de l'appartement bourgeois.

- l'ensemble vestibule, salon, salle à manger ("vestibule réservé à la réception, que l'on peut clore")
- le système de desserte rendant les chambres indépendantes du premier ensemble.

- les deux entrées, leur hiérarchie ; porte double de l'entrée principale et porte de service sur la cuisine.

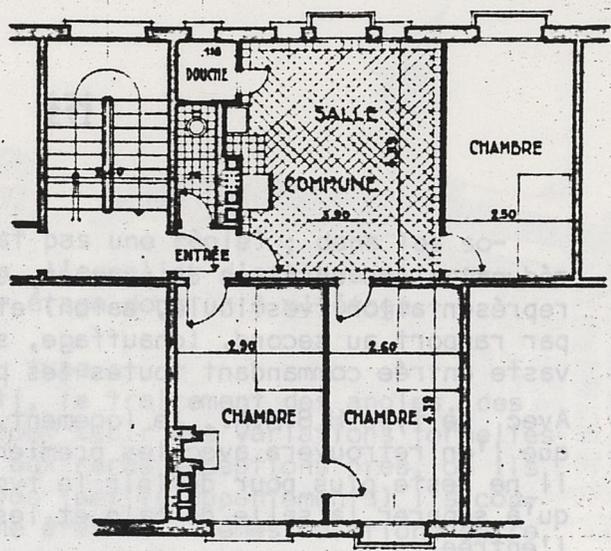
Il introduit de nouveaux éléments de confort : chauffage, salle de bain, ascenseur, et accroît les surfaces de rangement.

Le type H.B.M.A.(amélioré) ou type intermédiaire, créé à la suite de la Loi Loucheur pour la frange supérieure de la classe ouvrière se situe entre l'I.L.M. et l'H.B.M. normal ; il y a



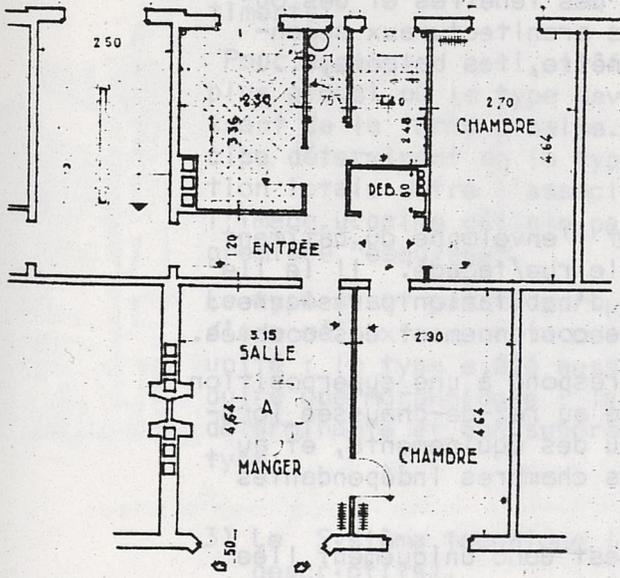
Logement du type normal.

82



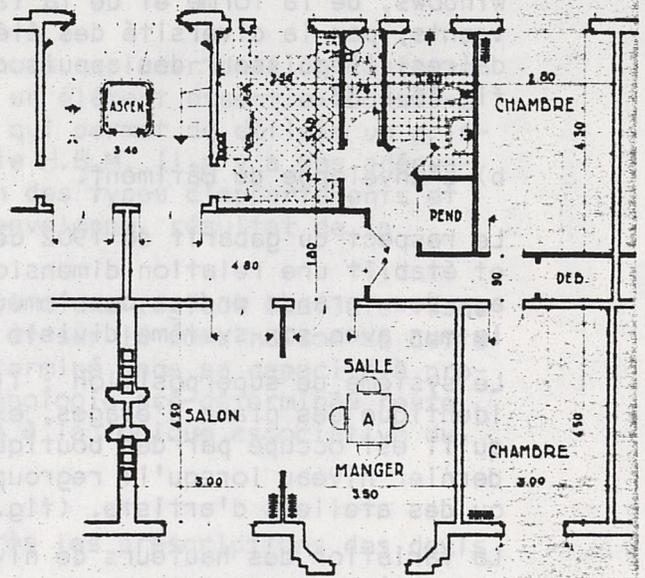
Logement du type Henri Becque.

83



Appartement du type intermédiaire.

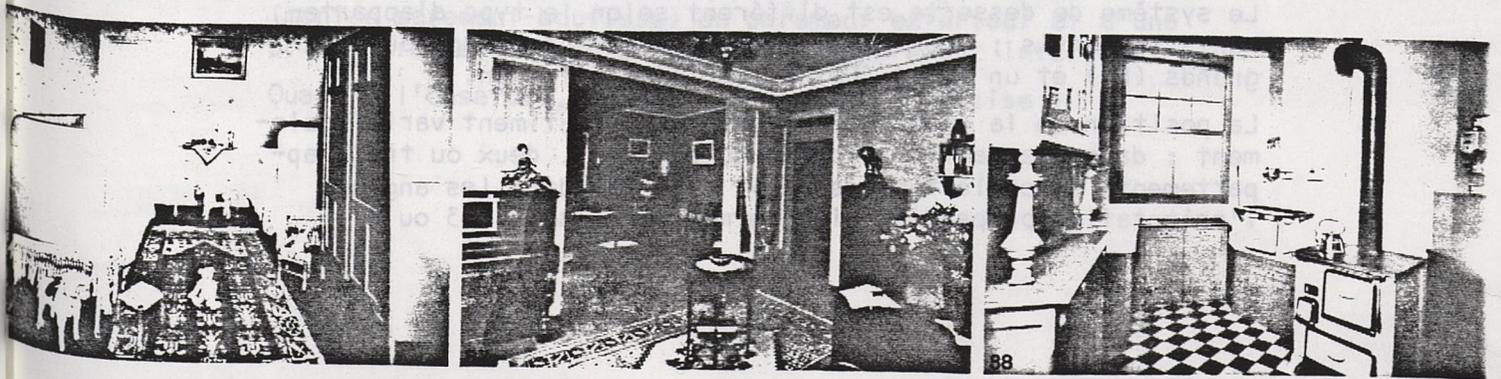
84



Appartement à loyer moyen.

85

82 83 84 85 Appartements types de l'office
86 87 88 Intérieur des appartements H.B.M.A. et I.L.M.



réduction des surfaces du premier, suppression des espaces de représentation (vestibule, salon) et augmentation du confort par rapport au second, (chauffage, salle de bain indépendante, vaste entrée commandant toutes les pièces.

Avec le type H.B.M.A., le logement social a acquis un type que l'on retrouvera avec les premiers H.L.M. d'après-guerre ; il ne reste plus pour définir le type actuel de logement H.L.M. qu'à séparer la salle de bain et les W.C. de la cuisine et de l'entrée.

Face à la pauvreté actuelle du logement social, malgré la réelle augmentation de surface, les H.B.M. tranchent par une plus grande qualification spatiale et identité des pièces et des différents lieux de l'appartement, par le jeu des bow-windows, de la forme et de la taille des fenêtres et des ouvrants, par la diversité des éléments architecturaux secondaires, l'épaisseur des appuis de fenêtre, les balcons,...) fig.86 à 88.

b) L'enveloppe du Bâtiment.

Le respect du gabarit de 1902 définit l'enveloppe du bâtiment et établit une relation dimensionnelle rue/façade. Il le lie aux deux grands ordres des immeubles d'habitation parisienne : le mur avec son système divisif et le couronnement des combles.

Le système de superposition : il correspond à une superposition identique des plans d'étages, excepté au rez-de-chaussée lorsqu'il est occupé par des boutiques ou des équipements, et au dernier niveau lorsqu'il regroupe des chambres indépendantes ou des ateliers d'artiste. (fig.74)

La variation des hauteurs de niveau est donc uniquement liée au système des registres :

- 2,80 m pour le rez-de-chaussée et le premier étage
- 2,65 m du 2ème au 5ème étage
- 2,60 m au dessus du 5ème étage.

L'association du type, le rapport typologie-morphologie.

L'association du type s'effectue généralement par le regroupement de 2 appartements autour de la cage d'escalier.

Cependant de nombreux cas d'espèce font subir des transformations soit aux appartements soit aux système de desserte.

Le système de desserte est différent selon le type d'appartements desservis ; deux grands appartements par étage ou deux grands (F4) et un petit (F2) à simple orientation.

La position de la cage d'escalier dans le bâtiment varie également ; dans les parties droites du bâtiment, deux ou trois appartements selon le type desservi (F2, F4) dans les angles l'orientation perpendiculaire permet de desservir 3 ou 4

appartements, (mais ce n'est pas une règle) ; dans les solutions d'immeubles à redan, l'escalier distribue alternativement 3 appartements par étage dont un à mi-étage.

Les variations formelles du type :

L'enveloppe générale du bâti, le traitement des angles, des pans coupés, des pignons, font subir des variations formelles aux logements. Cependant, aux rares exceptions près, ou ils perdent la double orientation (petits appartements) ils conservent la structure interne établie : mêmes relations entre les pièces, les espaces ou groupes d'espaces entre eux, même rapport avec le système de desserte ou avec l'extérieur.

En fait il est difficile d'effectuer une classification du système associatif des appartements ; le type courant d'association devenant l'exception dans de nombreux cas de bâtiments.

Pour expliquer ceci, il faut nous replacer dans un contexte plus global où le type devient un élément essentiel constituant de la forme urbaine. Ce qui permet de définir un principe déterminant de la typologie H.B.M. Il n'y a pas adéquation totale entre l'association des types d'appartements et l'image urbaine définie par l'enveloppe, résultat de la première "esquisse".

Le type n'est pas le pur produit d'une logique spatiale issue d'une réflexion sur la cellule et sur la combinaison de cette unité : le type a été aussi déterminé dans sa capacité à produire une morphologie ; la morphologie pré-déterminée reste déterminante et non subordonnée à la logique associative du type.

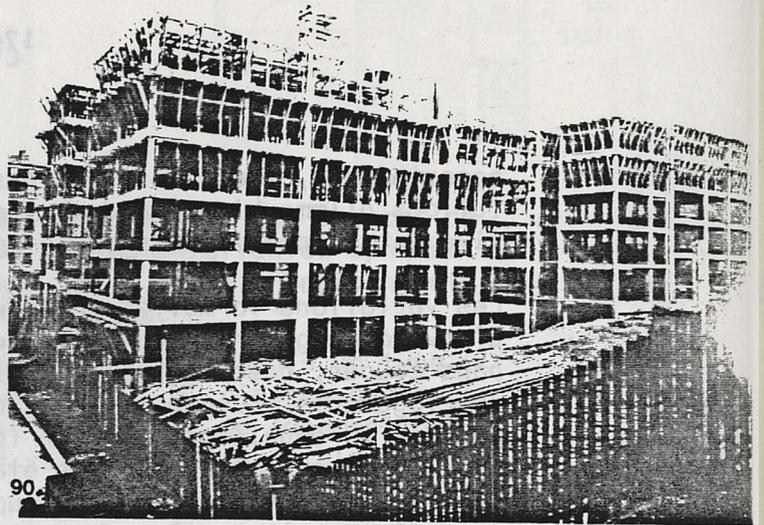
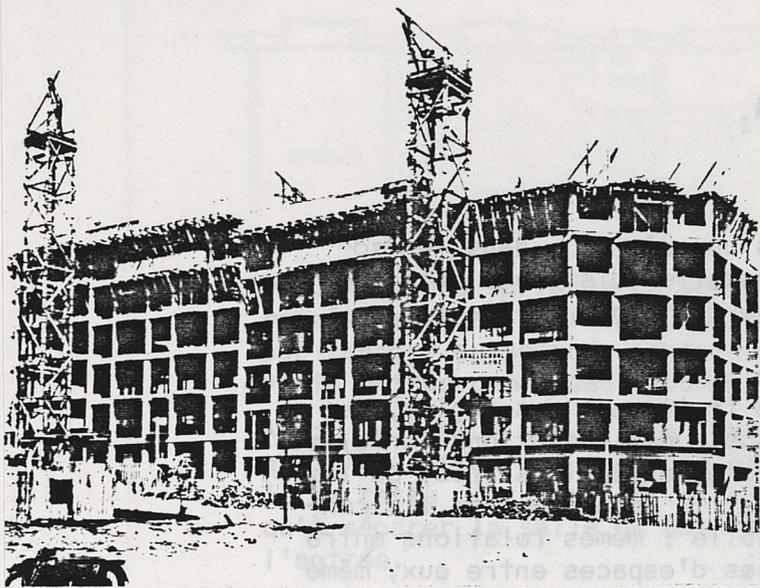
3) Le Système technique (d'après les prescriptions des devis descriptifs).

Dès 1920, les bâtiments s'édifient autour d'une ossature entièrement en béton armé. (fig.89 à 92).

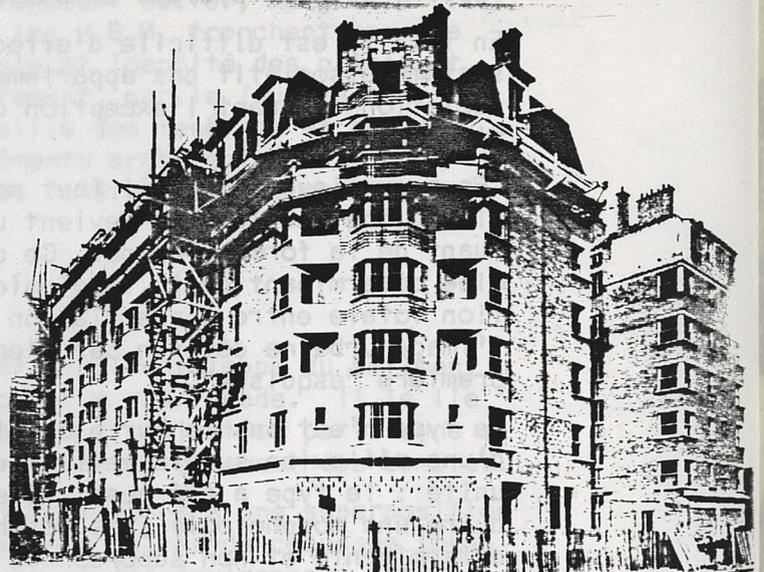
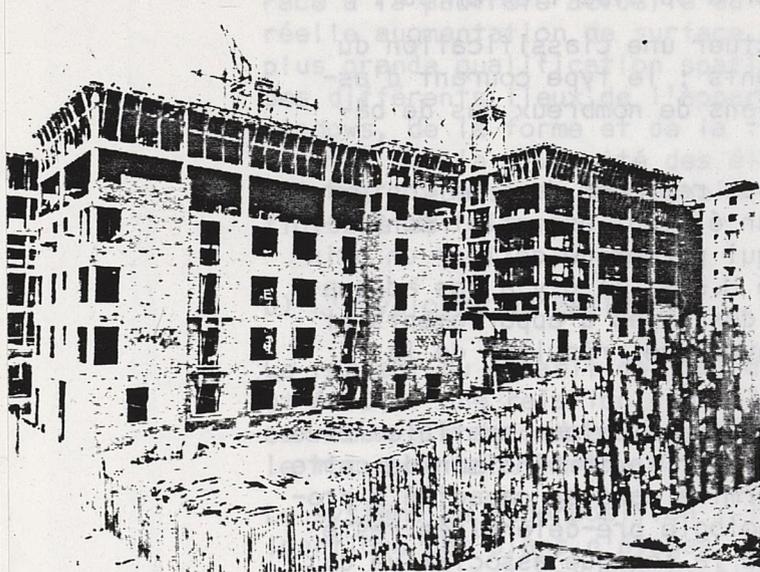
Les planchers, d'une épaisseur inférieure à 25cm, prévus pour une surcharge de 200 kg, sont constitués d'éléments creux en terre cuite ou en éléments de machefer ; les poutres et poutrelles de béton sont disposées de telle façon qu'aucune saillie n'est apparente dans les locaux.

Les murs de façade ont 28cm d'épaisseur, enduits compris, et sont constitués d'une brique pleine de 11cm d'épaisseur (montée parement-boutisse) en parement extérieur et d'une brique creuse de 13cm d'épaisseur en parement intérieur.

Quant à l'ossature, le devis gros oeuvre précise :



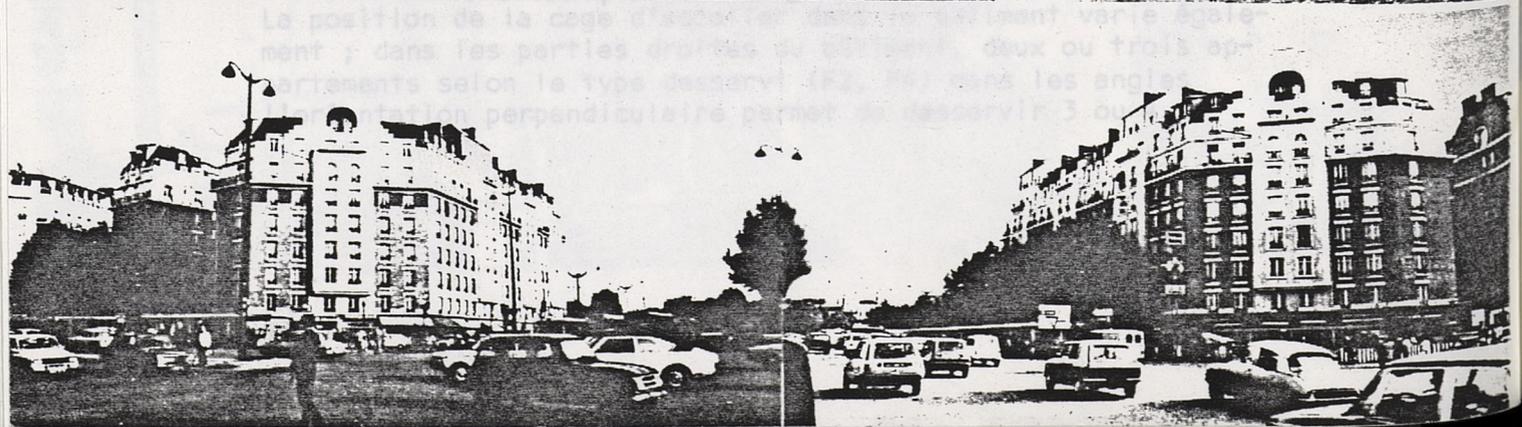
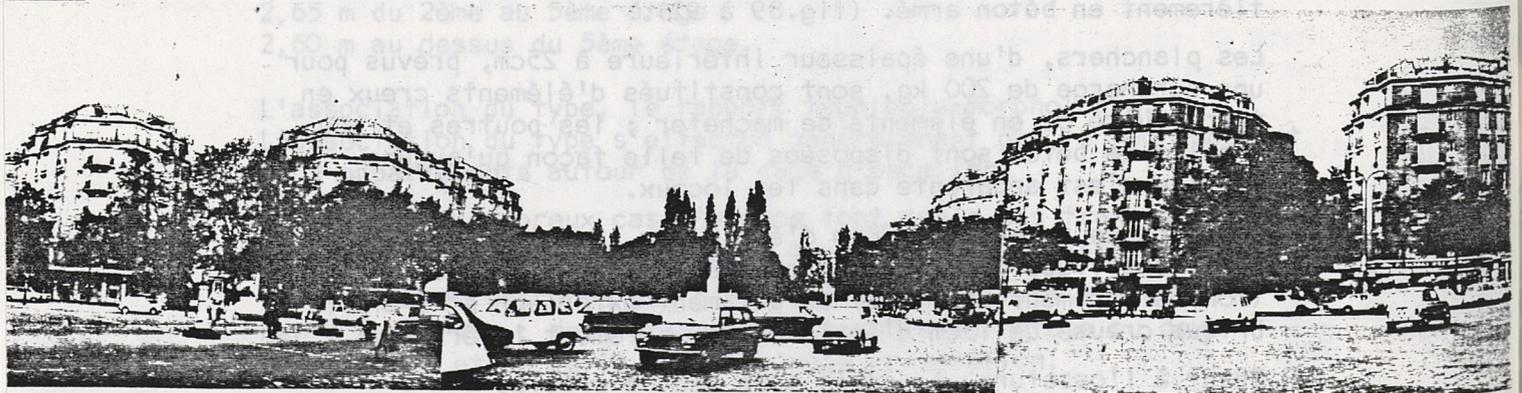
90



89 90 91 92 Edification des H.B.M. , structure en béton armé poteaux - poutres, et remplissage de briques.

93 Composition monumentale de la Porte Dorée

94 Le traitement de la Porte d'Orléans



"L'ossature des murs de façade, sera constituée par des poutres ou poteaux en ciment armé non apparent en parement de manière à ne modifier en rien le point de vue esthétique des projets" ; de même "L'ossature pour ne pas saillir à l'intérieur des appartements pourra n'être seulement en retrait du parement de la brique pleine extérieure que de l'épaisseur d'un mulot".

L'utilisation d'une technologie moderne, le béton armé, si elle est liée au mode de construction des grandes entreprises, n'influence pas directement l'image de l'objet produit : poteaux ou poutres restent invisibles, noyés dans les parois.

Par ailleurs, sous le contrôle du service destravaux de l'office, une certaine rationalisation du chantier est rendue possible par une conjonction entre la production de masse et le mode de production des grandes entreprises du bâtiment.

L'ampleur du programme sur la ceinture a permis l'emploi d'éléments standardisés du second oeuvre (portes, fenêtres, ...) tout en conservant une certaine diversification.

Le système technique employé est un système souple, capable de prendre en compte les "anomalies" de la production architecturale (variation des portées, complications techniques nécessaires à la réalisation de certaines articulations du bâtiment). L'édification des H.B.M. a profité du "fâtonnement" d'une technique dont les aboutissants n'avaient pas encore été exploités et codifiés.

Le système constructif a été occulté par les architectes de l'office, ce qui permet aux H.B.M. de donner l'impression d'être une structure de masse ; cette impression était voulue par les architectes, le système constructif ne devant en aucun cas venir troubler le traitement du "mur", le travail de composition des façades.

4) Les Façades.

Au moment de la création du type, une des recommandations essentielles des concours était d'éviter l'image de la caserne ouvrière. Il s'agissait donc pour les premiers architectes des H.B.M. de définir une nouvelle image du logement social. Ce que l'office résumait en objectifs plus idéologiques qu'architecturaux :

- de simplicité et de vérité : "façades simples et sobres, exprimant la destination de l'édifice et son aménagement intérieur".
- et de variété : "Il faut se garder de donner une impression de sécheresse ou de monotonie en créant des agglomérations de type uniforme".

a . La composition des façades.

Elles sont l'élément le plus brillant et le plus maîtrisé des H.B.M. et révèlent la culture académique des architectes des Beaux-Arts.

Structurellement elles diffèrent peu des façades haussmanniennes caractérisées principalement par un système de registres divisifs horizontaux :

- le soubassement : rez-de-chaussée et premier étage
- l'ordre monumental : deuxième à cinquième étage
- le couronnement : au-dessus du cinquième étage et le toit.

Mais la division du bâtiment ne s'appuie pas sur la même technique d'ornementation; la réduction au minimum du prix de revient notamment interdit l'emploi de matériaux de luxe, d'éléments décoratifs, de sculptures...

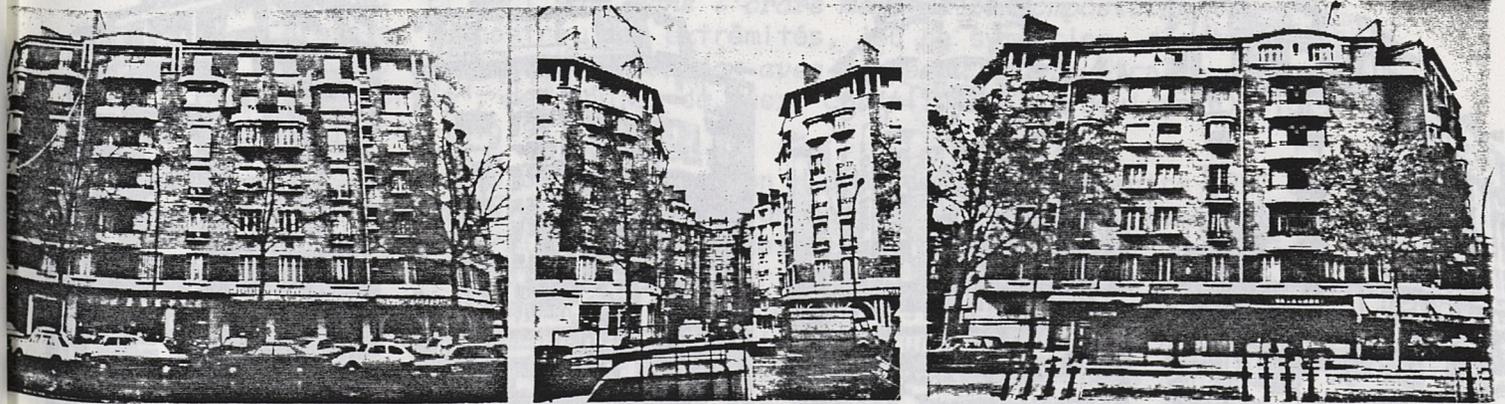
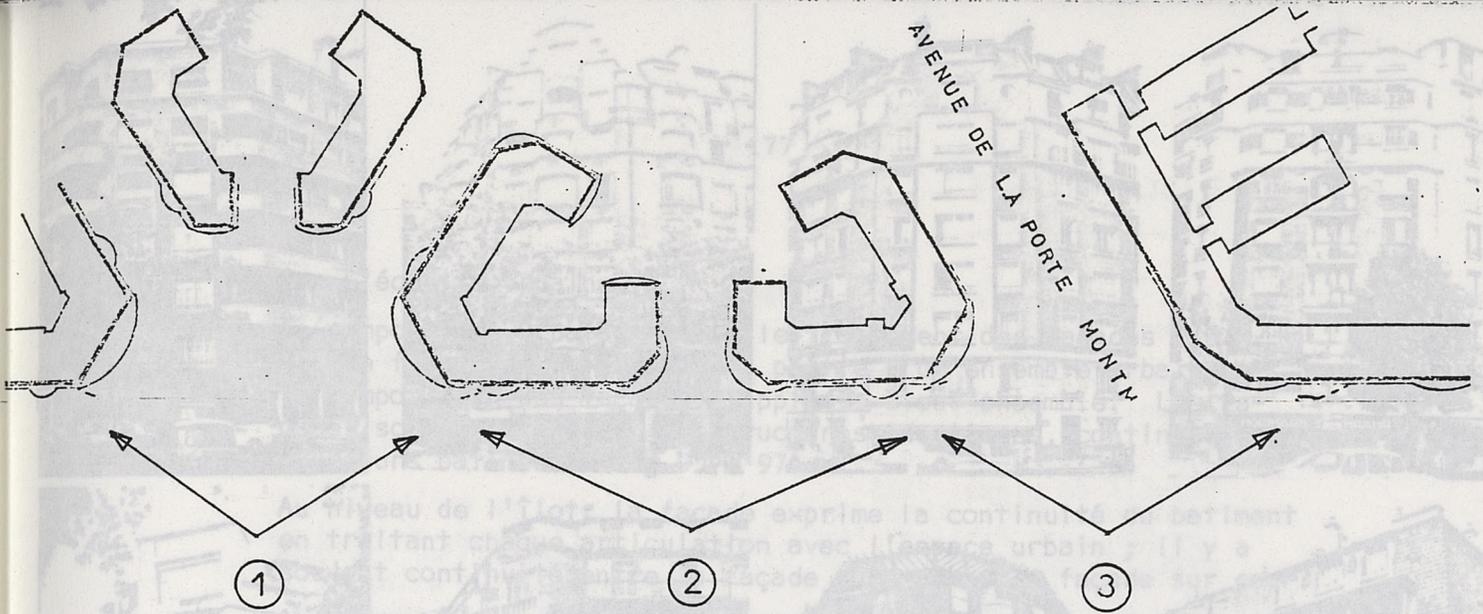
Le système ornemental se transforme et subit de nouvelles influences, d'abord des exemples étrangers puis de l'Art Déco. Le vocabulaire architectural est simplifié et repose surtout sur la mise en valeur des éléments secondaires de la façade ; bow-windows, balcons et entourages de fenêtres sont soulignés par des matériaux, des couleurs et des appareillages de briques différents ; la variété est aussi recherchée pour des éléments mineurs de l'édifice tels que les rembarbes de fenêtres ou les boiseries des ouvertures. (fig.111 à 113).

La différenciation entre les trois registres est mise en évidence par l'emploi de matériaux différents, béton, brique, enduit de ciment ou par des variations de mise en oeuvre d'un même matériau, plusieurs sortes d'appareillages de briques, enduits différents, striés, lissés, mouchetés.

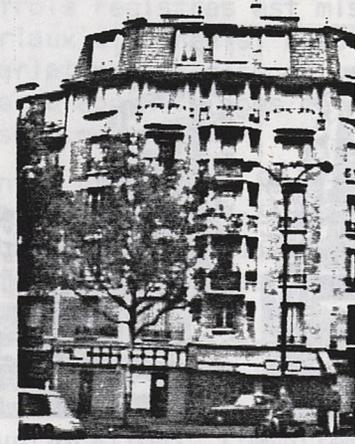
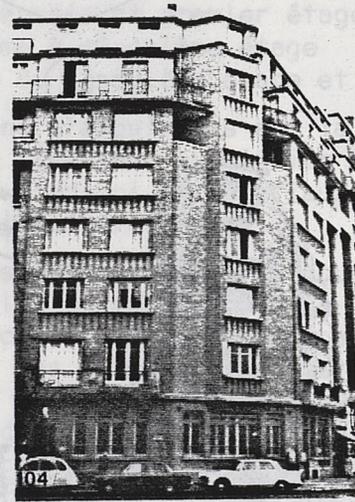
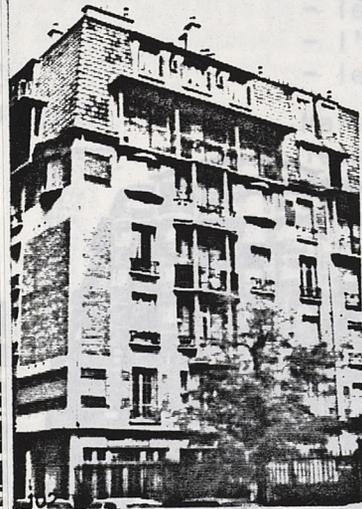
Le travail sur l'ordre monumental privilégie le traitement du "mur" et de son percement. Il porte essentiellement sur la variété des ouvertures, et leur association dans le sens horizontal et vertical pour former des ensembles. La variété des ouvertures et la constitution d'ensembles correspondent à l'association de plans d'appartements différents sur un même niveau, mais dans le sens vertical les variations sont artificielles et soumises au traitement de l'ensemble de la composition du mur (division et unification), l'empilement des niveaux étant identique du premier au dernier étage. (4)

Le couronnement vient achever l'ensemble du traitement en reprenant certains éléments du soubassement qu'il réorganise pour affirmer les choix de la composition par rapport à l'espace urbain. Dans de nombreux cas, on y trouve les grandes verrières de l'atelier d'artiste, un des éléments les plus caractéristiques et réussis du programme et de l'image des H.B.M. qui disparaît des ensembles actuels. (fig.100; 105 et 107).

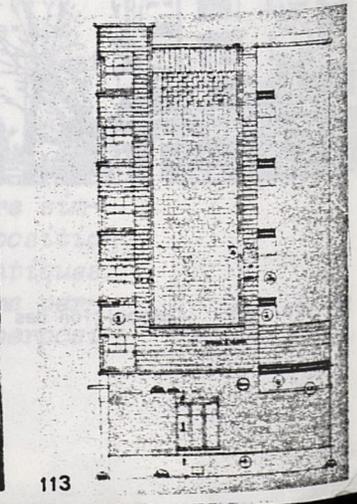
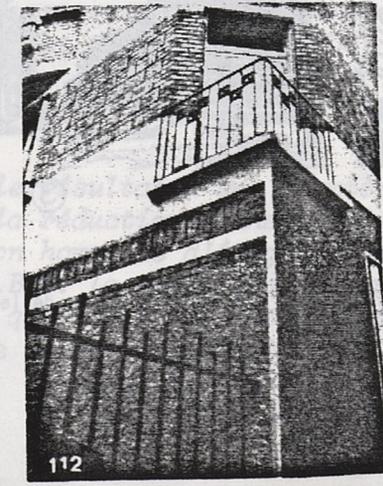
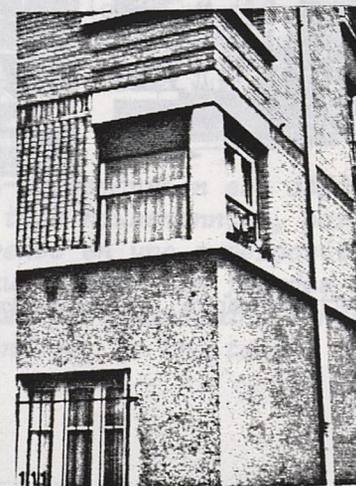
- (4) *L'immeuble post-Haussmannien est déjà le résultat d'une première simplification du type haussmannien, par la réduction d'une superposition d'étages différents en une superposition homogène d'étages identiques. On peut noter aussi dans les façades H.B.M. la reprise du rythme vertical des façades post-haussmanniennes qui est donné par la superposition des bow-windows, le traitement des tourelles d'angles....*



95 96 97 Composition des façades : 1 et 2 Groupe de la porte Montmartre , 3 Groupe Montmartre et Groupe Zône



98 à 110 Unité et variété du traitement des angles sur le boulevard : les façades de la Ceinture
111 112 113 détails : traitement des coins et appareillage de briques.



b . L'échelle urbaine.

La composition urbaine domine le traitement des façades H.B.M. Chaque façade de bâtiment fait partie d'un ensemble urbain et la composition des façades s'applique à cet ensemble. Les façades sont symétriques, de structures identiques, continues sur plusieurs bâtiments (fig.95 à 97).

Au niveau de l'îlot, la façade exprime la continuité du bâtiment en traitant chaque articulation avec l'espace urbain ; il y a souvent continuité entre la façade sur rue et la façade sur cour.

Au niveau du groupe, l'ensemble se définit :

- par l'utilisation d'un matériau commun dominant (brique rouge, brique jaune, enduit, crépis..)
- par un traitement unitaire des couronnements, (toits couvrants les deux derniers niveaux, toits débordants, finition du mur par une corniche, pergolas sur terrasses, ...)
- par la reprise ou la variation sur les mêmes éléments architecturaux secondaires (éléments décoratifs, balcons, loggias, éléments standardisés du second oeuvre ...)

L'ensemble ainsi constitué n'est pourtant pas homogène. Le traitement de l'ordre monumental, par la composition d'éléments simples formant un tout (ensemble de percements), ou par l'emploi d'éléments à plus grandes échelles (groupe de loggias, fronton, verrière d'atelier, pignon, pan coupé, ..) vient hiérarchiser le groupe. Et ceci soit *dans l'ordre même de la composition* (expression du centre, des extrémités, jeu de symétries, d'axialités...) soit *dans sa relation avec l'espace urbain* (traitement des "portes", des angles de rues, constitution du Boulevard)(fig.98 à 110) et (fig.93 et 94).

Sur l'ensemble de la production H.B.M. de l'Office, entre 1920 et 1939, on assiste à une évolution dans le traitement ornemental des façades : simplification des éléments secondaires, appauvrissement des détails, et à partir de 1930 l'influence de la mode "Art-Déco". Cette évolution d'ordre "esthétique" ne provient pas d'une transformation du type, la structure spatiale et constructive des H.B.M. ne varie pas, et ne remet pas en cause non plus l'organisation structurelle des façades pour l'îlot ou pour le groupe dans sa relation à l'urbain.

Les façades H.B.M. ceinturent Paris, facilitent l'identification et la reconnaissance de l'ensemble et proposent une image de la Ville. Par la reprise d'éléments signifiants de l'édification Haussmannienne, elles renvoient au Paris du 19ème ; elles contiennent la réponse admirative et savante des architectes de l'office au développement de la ville et de son histoire. L'ensemble des façades forme un décor poétique parfois grandiose comme le traitement de certaines portes et marque par son encerclement une ultime et ambiguë tentative d'embellissement monumental de la capitale.

BIBLIOGRAPHIE

Les Habitations à Bon Marché ; Concours de 1901 ;
recueil de plans.

LEFFOL Gaston, Grandes Constructions à Loyers Economiques ;
recueil de plans, 1912

Concours de la Ville de Paris pour la Construction d'H.B.M. ;
recueil de plans, 1913

Les Concours Publics d'Architecture ; périodique, recueil de
plans 1903-1913

Concours pour la Construction d'Immeubles à Loyer Moyen ;
recueil de plans 1923

L'Office Public d'Habitations de la Ville de Paris ; publica-
tion de l'Office sur son fonctionnement, son financement, ses
réalisations, 1937

L'Exposition Internationale Urbaine de Lyon ; 1914

L'Architecture ; périodique (1900-1914) et (1918-1924)

La Construction Moderne; périodique (1918-1924)

-

FORESTIER, Grandes Villes et Systèmes de Paris ; Paris 1906

HENARD et le Musée Social, Les Espaces Libres ; mémoires et
documents du Musée Social , 1908

RISLER, les Espaces Libres dans les Grandes Villes et les Cités-
Jardins ; mémoires et documents du Musée Social, Nov.1910

La Vie Urbaine, Organe de l'Institut d'Urbanisme de l'Université
de Paris, 1919-1922.

Où en est l'Urbanisme ? Congrès de la Société Française des
Urbanistes de 1923

JOYANT, Ed., Traité d'Urbanisme, Paris 1923

VACHEROT, Parcs et Jardins au Commencement du 20ème siècle, 1925

L'Architecture d'Aujourd'hui, 20 ans d'Urbanisme : Mars 1939

BARDET, G., Pierre sur Pierre - Paris 1945

LAVEDAN, Histoire de l'Urbanisme, Renaissance et Temps Modernes,
Ed. H. Laurens, tome II, 1959.

-

HENARD, Etudes sur les Transformations de Paris, 1903

Ligue des Espaces Libres, Propositions sur la ceinture, Paris 1908

THOMAS, A., Espaces Libres et Fortifications, Les cahiers du
Socialisme n° 4, 1908

POETE, M. et BONNIER, L., L'extension de Paris, aperçu Historique
Considérations techniques préliminaires, 2 tomes 1913.

Rapports et Documents du Conseil Municipal de Paris,
 1908 n° 46, 73, 76, 91, 168
 1909 n°110
 1928 n°117, 134, 166
 1929 n° 60
 1930 n° 30 et 80.

Délibérations du Conseil Municipal de Paris, 1908...1930.

Mémoires du Préfet de la Seine au Conseil Municipal de Paris
 mémoire du 30 juin 1924
 mémoire du 15 décembre 1933

BRICET, A., L'enceinte et la zone de Paris, mémoire de
 l'Institut d'Urbanisme de l'Université de Paris, 1938

CACHEUX, E., Les Habitations Ouvrières, Paris 1882

CACHEUX, E., Etat des Habitations Ouvrières à la fin du 19ème
 siècle, 1891

de FOVILLE, A., Enquêtes sur les conditions de l'Habitation en
 France, 1894.

de FOVILLE, A., Les Maisons Types, Comité des Travaux Historiques

CHEYSSON, E., Cité insalubre et expropriation, Le Taudis, ses
 Dangers, ses Remèdes, 1907

PROVENSAL, L'Habitation Salubre et à Bon Marché, 1908

FERRAND, Hygiène et Habitation à Bon Marché, 1908

REY, A., Le Cri de la France, des Logements, 1912.

RISLER, G., Les Plans d'Amenagement et d'Extension, 1912

Rapport de la Commission des Habitations à Bon Marché, 1905, 1911, 1912

LUCAS, Ch., Les Habitations à Bon Marché en France, 1913

RISLER, G., La crise du Logement, 1922

LECLERC et GUILLEMOT, Traité pratique sur les H.B.M., 1922

R.I.V.P., Son Activité, 1923 - 1933

NICOULAUD, I., Les Cités Jardins, in A.M.C. (Architecture, Mouvement,
 Continuité) n° 34 Juillet 1974

LAISNEY, F., Quand les H.L.M. étaient roses.... in A.M.C. n° 35, 1974

GUERRAND; R., Aux Origines de la cité Radieuse, l'Architecture
 Phalanstérienne in A.M.C. n° 12, Mars 1969

COTTEREAU, A., L'Apparition de l'Urbanisme comme Action Collective :
 l'Agglomération Parisienne au Début du Siècle, in Sociologie du
 Travail : La Politique Urbaine, I, Oct-Déc.1969

COTTEREAU, A., Les Débuts de Planification Urbaine dans l'Agglomération
 Parisienne, Sociologie du Travail : La Politique Urbaine, II, Oct-
 déc. 1970

BIBLIOGRAPHIE

Le Règlement du P.O.S. et le Paysage de Paris, Paris-Projet
n° 13-14, 4ème trimestre 1975

The earliest Worker's Housing in Europe, Lotus International
Architecture, revista de architettura, Milan, N° 9, février 1975

BASTIE, La Croissance de la Banlieue Parisienne, P.U.F. 1964

GUERRAND, R., Les origines du Logement Social en France,
Editions Ouvrières, 1967

PAWLOWSKI, Tony Garnier et les Débuts de l'Urbanisme fonctionnel
en France, Paris C.R.U. 1967

TAYLOR, B.B., Le Corbusier - Pessac 1914 - 1928, 1972

BENEVOLO, L., Aux Sources de l'Urbanisme moderne, édition
originale, 1963, édition française 1972

REBERIOUX, La République Radicale, 1898-1914, Seuil 1975.

Le Règlement du P.O.S. et le Paysage de Paris, Paris-Projet n° 13-14, 4ème trimestre 1975

The earliest Worker's Housing in Europe, Lotus International Architecture, rivista de architettura, Milan, N° 9 février 1975

BASTIE, La Croissance de la Banlieue Parisienne, P.U.F. 1964

GUERRAND, R., Les origines du Logement Social en France, Editions Ouvrières, 1967

PAWLOW
en Fran

TAYLOR

BENEVO

origine

REBERI

fonctionnel



MORPHOLOGIE URBAINE ET TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

Directeurs de recherche

A. Gülgönen

F. Laisney

J.F. Chiffard

J.C. Delorme

M. Pietu

Y. Roujon

J. P. Scalabre

IERAU - CORDA 1977

VILLE RECHERCHE DIFFUSION
E.A.N. Rue Massenet - 44300 NANTES

LAURENT M. DELORME M. PIETU Y. HOLLON J.P. SCALABRE



UNIVERSITÉ DE LAOUCHE 1981

