



**HAL**  
open science

## Les grands ensembles

Jean-Henri Fabre, Bruno Fayolle-Lussac, Paulette Girard, Pierre Weidknnet

► **To cite this version:**

Jean-Henri Fabre, Bruno Fayolle-Lussac, Paulette Girard, Pierre Weidknnet. Les grands ensembles : études croisées, la Benaugé à Bordeaux, Empalot à Toulouse. [Rapport de recherche] 0946/96, Production de la ville et patrimoine (PVP); Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux; Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse; Bureau de la recherche architecturale (BRA). 1996, pp. 169. hal-03101651

**HAL Id: hal-03101651**

**<https://hal.science/hal-03101651>**

Submitted on 7 Jan 2021

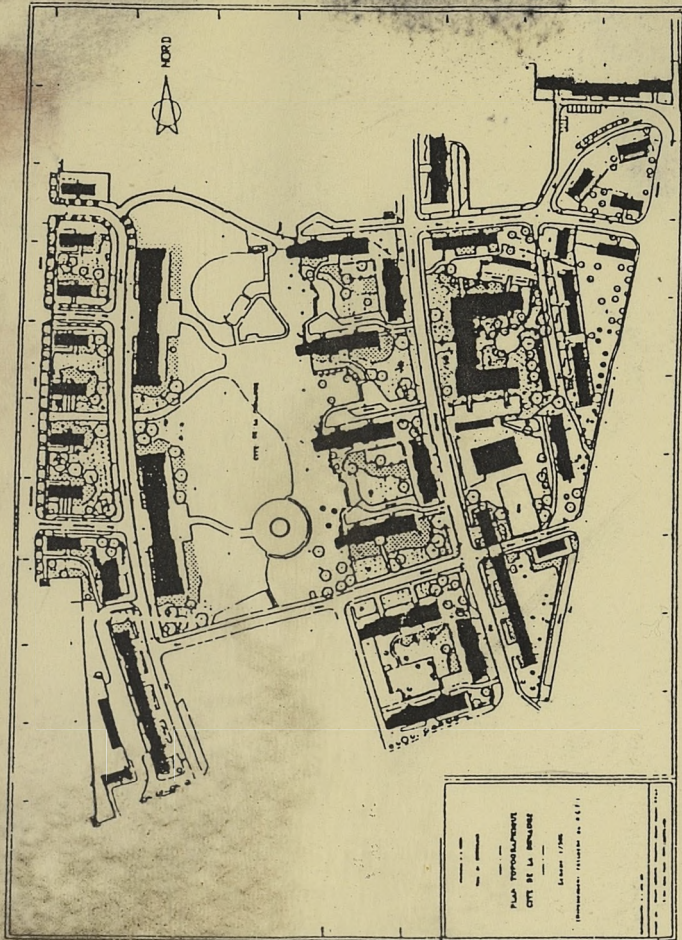
**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

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.



946  
H. Threl

MINISTÈRE DE LA CULTURE  
DIRECTION DE L'ARCHITECTURE  
BUREAU DE LA RECHERCHE ARCHITECTURALE  
programme pluri-annuel 1996-1997



## LES GRANDS ENSEMBLES

ETUDES CROISÉES :  
LA BENAUGE À BORDEAUX  
EMPALOT À TOULOUSE

PRODUCTION DE LA VILLE ET PATRIMOINE  
*Rapport de recherche juin 1996*  
ÉCOLE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE DE BORDEAUX  
ÉCOLE D'ARCHITECTURE DE TOULOUSE



**BUREAU DE LA RECHERCHE ARCHITECTURALE  
RAPPORT DE RECHERCHE  
JUN 1996**

**LES GRANDS ENSEMBLES**

**ETUDES CROISEES  
LA BENAUGE A BORDEAUX  
EMPALOT A TOULOUSE**

**ONT PARTICIPE A CETTE RECHERCHE :**

**J.H. FABRE  
B. FAYOLLE-LUSSAC  
P. GIRARD  
P. WEIDKNETT**

**STAGIAIRES :**

**L. MOURET, EA Bordeaux  
M. DAHURON, EA Toulouse  
P. DESPLATS, EA Toulouse  
A. JONQUIERES, EA Toulouse**

**AVEC LE CONCOURS DE LA REGION AQUITAINE.**



<b>AVANT PROPOS.....</b>	<b>1</b>
<b>De la cité Pinçon. à la cité de la Benauge.....</b>	<b>5</b>
- Introduction	
<b>I - Contexte local de l'après-guerre B. Fayolle-Lussac</b>	
A - Relations entre la municipalité bordelaise et les services du MRU .....	5
1- Le rôle de la municipalité et du maire dans la modernisation de la ville.....	5
2- La réorganisation des services municipaux d'urbanisme et d'architecture	
3- Création des services du MRU	
B- Politique du logement social à Bordeaux dans l'après-guerre.....	11
1- Démographie et état du logement à Bordeaux à la fin de la guerre. ....	11
2 - La politique municipale de la reconstruction des logements sociaux en périphérie.....	12
 <b>II- La cité Pinçon dans le quartier de la Bastide (1946- 1955)</b>	
<b>B. Fayolle-Lussac.....</b>	<b>13</b>
A - Un site aux limites de la ville, un terrain marécageux.....	13
B - Histoire des projets municipaux avant 1946 .....	14
1- Projet pour un abattoir et un marché à bestiaux par Charles Durand en 1881.....	14
2- Projet de lotissement Pinçon en 1932 (?)	
3- 1940/41	
"un terrain de jeux" sur les terrains Pinçon, à la Bastide (Jacques .....	15
C- Le projet municipal de 1946	
l'aménagement des terrains Pinçon, par Paul VOLLETTE. ....	18
D- Les contraintes financières et l'avenir social du programme. ....	20
E- Les plans masse de la cité de la Benauge de Jean Royer et Claude Leloup (1948-1952) .....	21
1- Les premiers plans masse de Royer et Leloup de 1948 et 1949. ....	21
2- L'élimination de Vollette et les plans de 1950 à 1952. ....	24
3- Le plan de Royer et Leloup en 1952	
un plan de cité moderne ? .....	26
F- La cité de la Benauge	
cité atypique des années cinquante sur le plan social ? .....	27
G- La politique locale des extensions de la Benauge à partir de 1958.....	28
1- Première extension	
1958-1960 .....	29
2- Deuxième extension	
1971-1974. ....	30
H- Réhabilitation de la cité Pinçon par l'OPAC Aquitanis 1990-1995	
I- La cité Pinçon	
élément du patrimoine architectural et urbain du XX° siècle ?.....	30



<b>III- Une Architecture de l'habitat locatif P. Weidknnnet.....</b>	<b>31</b>
1- Paul Vollette, l'héritage de la modernité des HBM.....	33
2- J. Carlu	
"Le palais de Chaillot du peuple ?" .....	35
3- M. Babin, M. Joly, J. Carlu	
de la standardisation de la construction à celle de l'habitat, de	
l'immeuble à la barre .....	39
systèmes constructifs .....	41
<b>LES GRANDS ENSEMBLES A TOULOUSE</b>	
<b>LA CITE EMPALOT.....</b>	<b>43</b>
Introduction .....	43
<b>I- Histoire du lieu P. Girard.....</b>	<b>43</b>
A- Remembrement.....	44
B- La question du parcellaire	
C- Historique du terrain au niveau du foncier .....	45
<b>II- Le contexte de l'après-guerre P. Girard</b>	
la reconstruction à Toulouse.....	46
<b>III- Les Projets P. Girard.....</b>	<b>49</b>
A- Histoire du premier projet.....	49
B- Le premier projet	
ses caractéristiques.....	50
C- Le plan de 1959 de D Marien .....	52
D- Les dernières densifications et évolutions.....	54
E- Conclusion	
approche sociale d'Empalot.....	55
<b>IV- Une architecture du locatif P. Weidknnnet .....</b>	<b>57</b>
A- I.S.A.I., H.B.M. ....	57
systèmes constructifs.....	59
B- Procédé O.P.I.P. (utilisé par J. Carlu à la Bénauge et par Chini	
à Empalot). ....	59
C- Grandes Barres.....	61
Dufau, Castaing, Chini, Montier 1959-62.....	61
Bâtiments R+12 n° 17 18 19 23 24.....	61
D- Bâtiments 25 26 27 (secteur industrialisé), Dufau, Castaing,	
Chini, Dontien 1959-62.....	62
E- BAT F.G.....	63
Chini, Armandary Montier, Barbu, Castaing 1955-58.....	63
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>64</b>



## AVANT PROPOS

Commençant l'étude des sites de la Bénauge et d'Empalot, nous avons initié notre recherche autour de lectures d'ouvrages afin de mieux asseoir nos hypothèses et nos problématiques. Les ouvrages traitant des grands ensembles sont nombreux, souvent relevant du domaine de la sociologie, alors que nos préoccupations sont également et plus particulièrement d'ordre architectural, morphologique, et historique. Sur les conditions de création des grands ensembles l'ensemble des travaux consultés, (hormis la thèse de D. Voldman mettant en rapport les structures décisionnelles du M.R.U. avec les histoires locales effectuées sur un certains nombres de sites en France, et le premier rapport de l'équipe VAH, en particulier le texte de F. Tomas), le jeu d'acteurs et les mécanismes de décisions sont analysés au travers de la seule administration centrale et de ses représentants. Il nous est apparu encore plus nécessaire de développer une étude des mécanismes locaux du consensus qui a permis de mettre en oeuvre une politique étatique très affirmée autour du logement collectif comme réponse au développement de la ville; les cas de Bordeaux et Toulouse présentent une pertinence comparative : si Bordeaux est, dans l'après-guerre une municipalité particulière, du fait de la personnalité du maire Jacques Chaban-Delmas, Toulouse est une ville dans une situation somme toute banale, en pleine expansion du fait de l'exode rural, dépourvue de personnalité charismatique et proche du pouvoir. De fait, cela se traduira par un rôle très différent des acteurs locaux, en particulier des instances municipales : si la mairie de Bordeaux prend en charge la politique locale du logement, travaillant en étroite collaboration avec les représentants du M.R.U., le conseil municipal et le maire de Toulouse se contentent de répondre aux demandes du conseil départemental et de l'office, conservant dans leur champ de compétence le logement d'urgence, dans une sorte de partage des tâches implicites entre les différents acteurs locaux. Cette première remarque confirme bien le déroulement d'histoires différentes et particulières sur un moment de fabrication de la ville française considérée toujours globalement comme s'il n'existait plus d'histoire locale et que le planisme avait réduit les individus à de simples exécutants. Cela étant, les études que nous venons de conduire confirment le rôle de l'administration centrale et des techno-structures qui ont souvent été mises en avant comme base de la politique des grands ensembles. L'idéologie planiste et progressiste a touché l'ensemble des services de l'État notamment les nouveaux services départementaux. Un large consensus politico-culturel paraît alors avoir fonctionné, amenant à privilégier le choix de grands collectifs comme alternative moderniste et rationnelle à la politique de l'habitat individuel utilisée comme repoussoir. Les critiques de gauche contre le développement des lotissements, et l'individualisme pavillonnaire porté par exemple par le plan Nicod à Toulouse, en dépit d'ancrage et de position électoralo-politiques souvent contradictoires se mêlent à ce rejet moderniste du désordre.

La diversité va se retrouver au niveau des structures spatiales. Si l'ouvrage de B. Vayssié<sup>1</sup> présente l'intérêt de dresser un premier inventaire aussi complet que possible des premiers plans-masses, (ce qui rend sa contribution infiniment précieuse), chaque grand ensemble a connu une évolution et une réalisation qui

---

<sup>1</sup> Reconstruction Déconstruction, B. Vayssié, Picard, Paris 1988.



inscrit ces constructions dans l'histoire de chaque ville ce qui impose de ne pas en rester aux premières archives. Cette première étude comparative met à mal quelques idées reçues sur cette période : d'une part comme l'écrivait Claudius-Petit<sup>2</sup>, présentant quelques réalisations dans diverses villes françaises "ils montrent à l'évidence qu'on ne peut parler d'uniformité, de doctrine desséchante et imposée, d'art officiel, que sais-je encore..." En effet, nôtre étude confirme cette diversité, qui, bien loin d'être apparente traduit des cultures modernes différentes: pour la Bénauge, nous sommes en présence d'un premier plan-masse d'inspiration académique, fait de symétrie, autour d'un parc, qui traduit dans ses évolutions non seulement une politique mais aussi un ordre d'une cité moderne répondant à de nouvelles aspirations sociales.

La cité d'Empalot est à l'origine une cité très "environnementale" comme on pourrait la qualifier aujourd'hui. En effet, R. Chini présente son projet en privilégiant les questions de site, les rapports à l'air, le soleil et les vents; ses principes de composition sont l'orientation et l'insertion sur les berges de Garonne.

Les premiers plans d'ensemble des cités possèdent de grandes qualités et les premières constructions participent d'une architecture parfois tout à fait remarquable, par exemple les bâtiments de P. Vollette à la Bénauge, correspondant ainsi au vœux de E. Claudius-Petit: "*faire entrer l'Architecture dans le jeu n'est affaire de rêveurs ou d'esthètes, ...lui demander de régner sur un ensemble que l'oeil peut embrasser d'un coup, ... c'est permettre à l'homme de reprendre contact avec la nature, les arbres et le soleil, c'est construire des logements pour éviter de construire des sanas.*"<sup>3</sup>

Cela étant, il ne serait pas suffisant d'en rester à l'étude des premiers projets; en effet, pour la Bénauge comme pour Empalot, non seulement le projet s'est transformé en cours de réalisation, mais, entre 1953 et 1958, de nouveaux plans-masse se sont substitués au premier, apportant de profondes transformations spatiales et architecturales.

La conception statistique du logement, dominée par la programmation, liée à une politique nationale soutenant une notion d'homogénéité, est le plus souvent associée à la normalisation, normes souvent antérieures aux réalisations ; à partir des deux cas étudiés, nous pouvons avancer l'hypothèse que la mise en place d'une telle politique ne s'impose pas réellement et immédiatement après-guerre, elle semble correspondre à une deuxième phase de construction des grands ensembles, liée à la politique du secteur industrialisé et à une recherche effrénée d'un système rationnel, global et de moindre coût. Il en est de même pour les systèmes constructifs qui sont, dans un premier temps, diversifiés.

Malgré tout, ces transformations dans le processus de réalisation ne s'effectuent pas de la même manière suivant le site. Avec les densifications régulières qui s'inscrivent dans la cité, rarement fidèles aux premiers plans-masse des années 50, ces constructions qui ont été effectuées en rupture et souvent en conflit avec la ville historique s'historicisent et entrent dans les temporalités de la ville. Après une architecture du moindre coût souvent médiocre, les bâtiments les plus récents ont parfois des grandes qualités architecturales et constructives, il en est de même pour certains bâtiments d'équipements ; quant aux espaces plantés, ils sont également de nature très différentes : du parc très bien composé de la Bénauge aux espaces vides d'Empalot, ils participent aux différenciation des grands ensembles.

<sup>2</sup> Architecture Aujourd'hui, n° 32, octobre / novembre 1950.

<sup>3</sup> cf. op. cité.



Le principe de plan-masse revendiqué comme "point de contact entre l'urbaniste et l'architecte, le point où s'arrête l'urbaniste et où l'architecte commence- toujours en pleine coordination d'idées et de disciplines."<sup>4</sup>, ne répond pas aux vœux exprimés par ses promoteurs. Si cette prise de position permet de penser que le plan-masse participe d'une invention, d'une architecture par un corps de règles, certes parfois confus, mais même implicites, répondant à l'esthétique d'une époque et s'inscrit comme élément de syntaxe de la modernité, une étude fine de l'évolution des grands ensembles permet de penser qu'un plan-masse, si composé, si rigide soit-il, n'arrête pas des processus de transformations correspondant à de nouveaux usages de l'espace, à de nouvelles exigences de sociabilité. D'autre part, la diffusion des textes modernes et la culture architecturale de chaque architecte joue également un rôle dans la diversification des plans-masse. R. Chini trouve ses sources auprès des modernes de l'avant-guerre, P. Vollette développe une composition Beaux-Arts, tant décriée par un certain nombre d'architectes contemporains, corroborant pour parti l'hypothèse que les grands ensembles seraient un avatar de la grande composition "des Grand Prix de Rome". Le débat reste ouvert sur cette question. Si comme l'affirmait G. Candilis, le plan-masse "donne à l'habitation son esprit collectif et social", il crée une telle rupture avec la ville qu'il devient répulsif; en comparant La Bénauge et Empalot, on peut faire une constatation, la cité la Bénauge est organisée autour d'un espace très structuré, architecturé, le parc; Empalot dont les espaces extérieurs ne possédaient aucune qualification voit ses espaces extérieurs se différencier : le mail, espace structuré, devient espace public, et les densifications continuent sur les lieux non caractérisés.

Le plan-masse considéré à ses origines, comme une oeuvre achevée, permet ou plutôt induit des évolutions contradictoires, et sans règles préalables, il semble que tout espace non construit et non qualifié puissent être considéré comme terrain à bâtir possible, rejoignant ainsi l'hypothèse que les grands ensembles ne peuvent pas être considérés comme entité définitive. Il reste à considérer comment le grand ensemble évolue en rapport aux tissus qui lui sont proches : pour Empalot, après le plan de De Marien qui étendait le grand ensemble sur le faubourg, ont été expropriées quelques parcelles à l'est du grand ensemble permettant de construire des équipements communs à l'ensemble du quartier : crèche, bibliothèque, etc... Grand ensemble et lotissements se côtoient sans interpénétration, c'est vrai pour la Bénauge et pour Empalot. Le grand ensemble malgré ses transformations reste très visible dans la structure physique et sociale de la ville.

Pour ce qui est de l'importance des filières des grands groupes B.T.P. et le monopole du béton qui en suit, l'histoire des deux grands ensembles prouvent que le processus est rendu complexe par le jeu des acteurs locaux : par exemple avec le procédé O.P.I.P. : La Bénauge et la cité Daste ont en commun le recours au procédé "O.P.I.P". à base d'éléments moulés en béton de pouzzolane, et à des "pieux Franki". Le choix de ces procédés et leur contexte socio économique diffère cependant.

A Toulouse le procédé est proposé par une entreprise coopérative locale dans le cadre du premier projet M.R.U. confié à R. Chini. L'essentiel des entreprises sont des entreprises locales héritières de la culture constructive moderne déjà repérée dans la production de l'entre deux guerres, portée par les groupements coopératifs et l'immigration italienne.

A Bordeaux ce procédé est imposé dans le cadre du remplacement de Vollette par Carlu et les entreprises locales s'émeuvent d'une concurrence parisienne déloyale introduite par le biais du choix de ce système constructif.

---

<sup>4</sup> G. Candilis, *Architecture Aujourd'hui*, n°32, 1954.



A Toulouse, au contraire ce procédé sera abandonné ensuite lorsque le ministre imposera l'architecte Dufau.

Qu'une procédure de ZPPAUP ait été envisagée sur le site de la Bérauge va dans le sens d'un regard nécessairement sélectif permettant de rendre compte des histoires, des lieux et de leurs potentialités différentes.

Au delà d'une vision générale et obligatoirement réductrice, ces études croisées de lieux particuliers devraient participer à une entrée raisonnée de cette production dans le champ du patrimoine du XXème siècle.



## DE LA CITÉ PINÇON. À LA CITÉ DE LA BENAUGE

### - Introduction :

La cité Pinçon, plus connue aujourd'hui sous le nom de cité de la Benauge, est le premier grand ensemble, réalisé à Bordeaux dans le contexte de la reconstruction, dans une ville au demeurant peu concernée par les destructions, sauf dans quelques îlots de faible dimensions (la rue Neuve, Bacalan ...).

Ce programme était considéré comme stratégique par la municipalité de l'époque car situé au coeur du quartier de rive droite acquis par la ville en 1865 et utilisé comme exutoire pour les industries lourdes ou les chantiers navals. Un quartier majoritairement occupé par les "classes laborieuses", et ne disposant pas, ou peu d'équipements publics. C'est par contre certainement l'un des quartiers les plus intéressants par la continuité des programmes de logement social depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle.

La municipalité va donc prendre en charge la maîtrise d'ouvrage de l'opération : un programme de terrain de sport et de jardin public à l'origine et qui va évoluer à partir de 1946 vers un programme de logements sociaux accompagnant puis enserrant l'espace vert public originel, géré par l'office public d'HLM de la ville de Bordeaux, devenu l'OPAC AQUITANIS le premier janvier 1993 et propriétaire à la même date de l'ensemble de la cité.

La cité des années cinquante fera l'objet de deux extensions au nord, sur des terrains en bordure de nouvelles voies rapides, en limite communale. Ces opérations seront réalisées toujours sous l'égide de la municipalité, mais par une société d'économie mixte : la Société Bordelaise Mixte d'Urbanisme et de Construction. Tout récemment, la cité originelle fait l'objet d'une opération de réhabilitation et de rénovation.

La cité Pinçon ou de la Benauge devrait en principe faire l'objet d'une étude préalable en vue d'une ZPPAUP, après avoir frôlé en 1994, l'inscription sur la liste supplémentaire des M.H. au titre du patrimoine architectural du XX<sup>e</sup> siècle.

Sur le plan national, c'est d'après Bruno Vayssière (p. 207), une opération un peu exceptionnelle : *"Encore mesurées, aux dimensions contrôlées par un contexte précis, Bordeaux-la-Benauge, la Viste, Richambeau-Nancy ou le Havre Applemont (avec ses 600 logements et ses 3000 résidents, soit une petite sous-préfecture du XIX<sup>e</sup> siècle) appartiennent à des cas d'espèce isolés"*, par opposition aux opérations de grande envergure qui vont suivre ou, même aux grands programmes qui sont réalisés en Algérie à la même époque, fondés notamment sur des plans organiques à croissance illimitée.

### I - Contexte local de l'après-guerre :

#### A - Relations entre la municipalité bordelaise et les services du MRU

##### 1- Le rôle de la municipalité et du maire dans la modernisation de la ville.

A la fin de la guerre, Jacques Chaban-Delmas s'empare de la mairie de Bordeaux dès 1947, mais va, dans un premier temps s'inscrire dans une politique de continuité en ce qui concerne les questions d'urbanisme et d'architecture, en maintenant les hommes de l'art en place et en acceptant de repartir des outils élaborés dans l'entre-deux-guerre, maintenus et actualisés de 1940 à 1945.



Dans l'entre-deux-guerres, la politique urbaine était dominée par les personnalités d'Adrien Marquet et de l'architecte en chef de la ville, Jacques d'Welles. Adrien Marquet, maire de 1925 jusqu'en août 1944, le grand maire des années 30, s'efforce notamment de faire aboutir les travaux préparatoires pour l'établissement du Plan d'Aménagement, d'Extension et d'Embellissement (PAEE) de l'agglomération bordelaise (le plan Marquet), en s'appuyant sur le service d'architecture de la mairie dirigé par Jacques d'Welles, assisté d'un comité d'architectes conseils<sup>5</sup>. Celui-ci, toulousain d'origine, présent à Bordeaux dès 1919, est nommé ingénieur-architecte de la ville en 1921 et architecte en chef en 1929. Il préside en 1931 le comité des architectes-conseils de la ville et en 1937, dès sa création, le comité technique du Comité régional du centre d'urbanisme des communes de l'agglomération bordelaise (CRUCAB)<sup>6</sup>. Confirmé dans certaines de ses fonctions dès 1944, Jacques d'Welles assurera la continuité de cette vision urbanistique dans l'immédiate après-guerre.

A la fin de la guerre, Jacques Chaban-Delmas, succédant à J.F. Audeguil élu en avril 1945, tête de liste du parti radical, est élu député en 1946 et s'installe à la mairie de Bordeaux en octobre 1947. C'est du reste dans le cadre de la campagne pour les élections municipales de 1953, dans un contexte politique difficile pour lui, qu'interviendra la pose de la première pierre des grands immeubles de 10 étages de la nouvelle cité Pinçon.

Le nouveau maire fonde notamment ses campagnes sur le souci de prendre en charge les intérêts économiques de la ville et de définir de façon précise une politique sociale et sportive. Surmontant la crise politique locale de 1953, Chaban-Delmas entre en 1954 au cabinet Mendes-France, comme ministre des Travaux Publics. Les journaux de l'époque ne manqueront pas de souligner l'importance de cette nomination pour le développement local, dont la construction de logements sociaux et l'implantation de foyers sociaux<sup>7</sup>.

Ce programme de la cité Pinçon deviendra dans ce contexte, un enjeu sur le plan de la politique locale, d'abord par le souci "d'accrocher" la Bastide à Bordeaux. Dans le numéro spécial de la revue régionale Bordeaux et le Sud-Ouest, présentant la XXVII<sup>e</sup> foire internationale de Bordeaux inaugurée par le président Vincent Auriol le 13 juin 1948<sup>8</sup>, la présentation du programme municipal de logement donne l'occasion de faire la publicité des travaux en cours, notamment de la cité Claveau à Bacalan, mais surtout de la cité Pinçon, sous le titre "la riante cité future". On insiste sur le fait que la Bastide "ne tient au coeur de la ville que par une artère : le pont de Pierre", la cité nouvelle "rétablira un équilibre sensible à l'amour propre des habitants soucieux à juste titre de ne pas paraître, comme ce fut le cas dans le passé, les parents éloignés de l'autre côté du fleuve". Le lancement de l'opération est d'autre part présenté comme le résultat d'une concertation directe :

*on peut tenir pour remarquable le fait que la cité de La Bastide sera le fruit d'une collaboration originale de la municipalité et de la population. En effet, le 13 avril de cette année, M Chaban-Delmas, député-maire, accompagné des membres de son conseil municipal et de techniciens de la Mairie, se rendait à la Maison cantonale de La Bastide, exposait les plans de la cité future, et, prenant note des désirs exprimés par la population bastidienne et par ses représentants des comités de quartier, décidait sur-le-champ d'apporter un certain nombre de modifications pratiques au plan original.*

*C'est, croyons-nous, un cas unique en France de séance de travail réunissant*

5 - Louis Madeline, Jacques Debat-Ponsan, Roger Expert.

6 - Bordeaux et l'Aquitaine 1920-1940 Urbanisme et Architecture, Paris, 1988, p. 35-37. Paulette GIRARD Bruno FAYOLLE LUSSAC, Bordeaux-Toulouse (20-40) entre pragmatisme et idéologie, Quels desseins pour les villes, Dossiers Techniques, Territoires, Sociétés, D.R.I., 1992, p. 201-218.

7 - Bordeaux au XX<sup>e</sup> siècle, ss. la dn. de J. LAJUGIE, Bordeaux, 1972, p. 281-295.

8 - Bordeaux vous invite, Bordeaux et le Sud-ouest, n° 2, 1949, Bordeaux, p. 144-147.



*dans un contact direct le premier magistrat municipal et ses administrés."*

Ce texte, publié en 1949, se veut sans doute comme une réponse aux inquiétudes et aux requêtes présentées au moins dans un rapport<sup>9</sup> du 29 novembre 1948 par l'Union des Comités et Groupements bastidiens, dans lequel l'Union insiste, au-delà de son apolitisme, sur le fait que le quartier est devenu "*morne, asphyxié dans son commerce, qu'on traverse mais où l'on ne s'arrête pas...*". L'Union insiste sur l'importance des "besoins essentiels" en équipements publics devant compléter le programme de logements du "village en formation" sur le Pré Pinçon, et dans certains domaines, envisagés à l'échelle du quartier de la Bastide. Du point de vue des habitants, le programme présenté et dessiné de 1946 et 1948, semble bien perçu à l'image d'une cité-jardin avec son grand parc central, ses immeubles d'habitation au milieu de la verdure et ses équipements associés.

La cité Pinçon, présentée comme une réalisation exemplaire pour l'époque, fournit aussi l'occasion de proposer une image plus moderne de la ville de Bordeaux, en s'éloignant d'abord des types de lotissements connus. A Pinçon, comme à Claveau, "*L'originalité de telles constructions (dont les plans ont été confiés à un Urbaniste en chef de la Reconstruction) réside dans le fait qu'elles s'écartent résolument du << déjà vu >> et de la formule des logements alignés en caserne, et vont constituer de véritables cités*"<sup>10</sup>.

Cet avis est partagé par le MRU, sous la plume de l'Inspecteur départemental en 1952<sup>11</sup> qui, après avoir souligné la qualité des rapports entre les immeubles et le soleil, la lumière, les espaces verts, la libération du sol tout en conservant une densité normale, resitue cette réalisation à l'échelle nationale et européenne :

*" Mieux ! la Cité de la Benauges, véritable << unité de résidence >> pouvant abriter 3.000 âmes environ, en sus d'un équipement public exceptionnel (centre social, piscine crèche, groupe scolaire), présente des immeubles bâtis dans un parc qui n'a pour limites que celles imposées par les rues existantes. Que cette audacieuse réalisation qui constitue dans le domaine de l'Habitat une étape du progrès, qui honore Bordeaux et le département et qui peut se comparer aux meilleures réalisations françaises et étrangères, fasse tâche d'huile et nous aurons la joie de voir des villes bâties dans d'immenses parcs ayant cet aspect de liberté que sont loin de refléter nos longues, nos interminables rues sans arbres, sans accident, sans amabilité, nos << déserts de pierres >> "*

L'expérience de la Benauges est présentée comme exemplaire du visage de la ville de demain, dans le numéro spécial de la revue Urbanisme consacré à Bordeaux en 1953<sup>12</sup> :

*"Nous avons voulu mettre sous les yeux des bordelais, comme autant d'indications pour demain, ces réalités d'aujourd'hui : maisons claires, ensoleillées, entourées d'arbres et de fleurs, auprès desquelles on disposera de l'équipement collectif le plus complet, où il fera bon vivre, où les nouvelles générations pourront s'élever dans la joie et la dignité. A cet égard, il paraît convenable de citer l'exemple de la réalisation de la Benauges qui est sur le point d'être achevée..."*

La cité constitue donc un "Témoignage de la cité nouvelle", dans une vision encore proche de l'hygiénisme municipal de l'entre-deux-guerres, en raison notamment de la toujours brûlante question de la résorption des taudis en centre ville :

<sup>9</sup> - A.M. Bx. (Archives Municipales de Bordeaux) : 9150 - M 69

<sup>10</sup> - Bordeaux vous invite, ... p. 146.

<sup>11</sup> - Jean-Baptiste PHILIPPON, L'habitation en Gironde, Bordeaux et la Gironde, Richesses de la France, 1<sup>o</sup> trim. 1952, p. 94-96.

<sup>12</sup> - Jacques Chaban-Delmas, 1953 - panorama de Bordeaux, Urbanisme, n<sup>o</sup> 27-28, 1953, p. 90-91.



*“Le confort, la lumière, les moyens d'éducation intellectuelle et physique, de prévention contre la maladie, sont ainsi offerts à une population transplantée dans un nouveau milieu, qui a également pour souci de respecter l'individualité et la famille”.*

Dans le cadre de la préparation de l'exposition “Bordeaux en marche” du 6 au 31 mars 1953, le ministre Claudius Petit vient à Bordeaux le 22 novembre 1952 et visite les principales réalisations municipales ou en cours d'exécution, dont la cité de la Benauges, mentionnée sous plusieurs rubriques, faisant ressortir l'importance du programme de logements (plus de la moitié des réalisations) et des équipements (de loin, le plus complet)<sup>13</sup> :

- Opérations d'urbanisme : assainissement et aménagement (15 ha), extension (9 ha.).
- Habitat (1022 logements) : cité de la Benauges, 612 logements.
- Équipement sportif : centre de jeunesse, piscine
- Enseignement : groupe scolaire (création, 43 classes)
- Oeuvres sociales : crèche et centre social

Cette exposition était l'occasion de mettre en valeur le nouveau programme de la Benauges, lors de la visite du ministre de la reconstruction Pierre Courant le 6 mars<sup>14</sup>. Celui-ci posa avec le maire la première pierre des grands immeubles de 10 étages, non sans arrière-pensées électorales de la part de ce dernier, les élections municipales devant avoir lieu en octobre dans un contexte peu favorable. Cette inauguration, prématurée sur le plan technique - modification des types de pieux de fondation imposée pour gagner du temps - fut l'occasion de très vifs débats dans la presse comme au conseil municipal, en raison des désordres causés aux bâtiments concernés<sup>15</sup>.

A l'occasion de cette exposition, le ministre visita, outre la cité de la Benauges (par Vollette, Royer/Leloup, Carlu, Babin et Joly), la nouvelle caserne des pompiers de la Bastide (Claude Ferret, assisté de Salier et Courtois), le groupe de logements Parc des Sports (Vollette), la cité Claveau (Royer/Leloup, Carlu, Babin et Joly). Dans le bâtiment de l'exposition, était d'autre part présentée une “cellule Carreire” témoin grandeur nature de la nouvelle cité d'urgence (Royer/Leloup, Carlu, Babin et Joly). On y constate de fait la prédominance des urbanistes et des architectes travaillant en étroite collaboration avec le MRU (Royer/Leloup, Carlu, Babin et Joly), sur les architectes locaux (Vollette, Ferret). En outre, dans les trois circuits organisés notamment à l'intention des journalistes pour montrer l'ensemble des nouvelles réalisations municipales, les trois programmes de logement social, celui de la Benauges faisait l'objet d'une présentation plus détaillée. Pour la Benauges, comparée sur un document technique à “l'unité résidentielle de Strasbourg”, on insistait notamment sur les équipements publics (le groupe scolaire de 43 classes, “le plus grand de France”), le jardin public de 5 ha., l'assainissement.

---

13 - A.M. Bx. : 724 - D 12.

14 - A.M. Bx. : 4553 - K 1

15 - Conseils municipaux du 15 juin et 24 octobre 1953 ; entretien avril 1996/M. Jean-Baptiste Philippon ; A.M. Bx. : 9150 - M 89. Les bâtiments en danger avaient en effet été fondés sur des pieux coulés et non sur des pieux battus, comme pour les bâtiments de la première tranche. Au fond, le retrait prématuré des moules avait laissé un béton encore humide au contact de la nappe d'eau. Le MRU accepta de prendre en charge la consolidation des fondations.



Cette exposition fut aussi l'occasion de replacer ces réalisations dans le cadre d'une restauration et d'une modernisation de la cité à l'initiative de la municipalité :

*"... nous pouvons dans un avenir prévisible, jeter bas une maison sur trois de notre vieille Cité, nous allons pouvoir, avant de nous engager dans cette démolition, poursuivre l'édification des quartiers nouveaux, affirmation du XX<sup>e</sup> siècle et de l'an 2.000 en face de l'admirable Cité du XVIII<sup>e</sup> siècle que nous allons sauver de sa lèpre et dégager des taudis qui l'enserrent"* (Discours de Jacques Chaban-Delmas, 6 mars 1953).

On se doit enfin de signaler la visite de la cité de la Benauge, dont la première extension était en voie d'achèvement, par le Président Kroutchev le 19 mars 1960, lors de sa visite officielle à Bordeaux (18-19 mars) qui put même visiter un appartement : ce fut la seule réalisation contemporaine aperçue, dans le cadre de cette visite.

## 2- La réorganisation des services municipaux d'urbanisme et d'architecture :

Dans le cadre de la reconstruction, la loi d'urbanisme du 15 juin 1943, réintroduisant l'obligation des groupements d'urbanisme, entérine le travail effectué dans le cadre du Comité Régional du Centre d'Urbanisme des Communes de l'Agglomération Bordelaise (CRUCAB, créé en 1941) sur le plan directeur de l'agglomération à partir du PAEE, finalement mis au point en 1940 (plan d'Welles). Jacques d'Welles, nommé urbaniste de la ville, le 21 juin 1944<sup>16</sup>, est en effet chargé par arrêté du maire du 28 juillet, en application de l'article 39 de la loi, d'établir le nouveau projet communal d'aménagement<sup>17</sup>. Il sera également chargé par le MRU du projet de reconstruction et d'aménagement des quartiers sinistrés de la ville, classée le 15 mai 1945 parmi les localités sinistrées<sup>18</sup>. La commission municipale d'urbanisme est créée le 28 février 1950 : on y trouve naturellement l'urbaniste de la ville et l'architecte en chef de la ville, Paul Vollette (élève puis collaborateur de Jacques d'Welles avant guerre), nommé architecte en chef de la ville en 1946 (Pierre Mathieu occupera ce poste de janvier à septembre 1947).

D'autre part, Pierre Mathieu et Jacques Carlu sont nommés architectes conseils de la ville à partir de 1949, J.B. Philippon fera partie de ce comité à partir de 1953<sup>19</sup>. Enfin Jean Royer est nommé urbaniste conseil de la ville à partir de 1949. A l'exception de Jacques Carlu, ils exercent en outre une fonction officielle au sein du MRU.

## 3- Création des services du MRU :

La délégation départementale permanente du M.R.U. est en effet créée en 1944 pour la Gironde. Elle est dirigée par un inspecteur départemental ("urbaniste en chef du département"), notamment Jean-Baptiste Philippon de 1947 à 1954<sup>20</sup>. Le MRU est dès lors en mesure de contrôler tous les projets de la municipalité, comme le remarquera du reste amèrement le maire de Bordeaux<sup>21</sup>. Une commission départementale et locale de la

16 - A.M. Bx. : 724 - D 5.

17 - Procès-verbal de la commission municipale d'urbanisme, A.M. Bx, 724 - D 13.

18 - Jacques d'Welles est également nommé dès 1945 commissaire régional aux travaux de la région océan.

19 - Ainsi que Claude Ferret, constructeur de la caserne des pompiers de la Benauge.

20 - Architecte DPLG de formation, celui-ci mènera une carrière d'urbaniste au service de l'Etat dès 1937, notamment dans le grand sud-ouest : membre du comité des architectes conseils de Bordeaux en 1953, inspecteur général de la région Aquitaine en 1954, succédant à Jean Royer ... cf. LECHNER Gabrielle, *l'architecture régionale et la commande publique : exemple de la Gironde (1919-1960)*, Ministère de la Culture, (s.d.), dactylographié (à paraître), p.109.

21 - Conseil municipal du 3.8.1951, cité par Gabrielle LECHNER, *l'architecture*, p.32.



reconstruction est créée, conformément au décret du 30 mars 1946, pour assister la délégation. Celle-ci ne semble pas avoir beaucoup fonctionné à propos de la cité Pinçon<sup>22</sup>.

C'est dans ce cadre que commencent les travaux du premier PUD de Bordeaux (plan Métraux), établi par l'agence départementale du MRU en collaboration avec le service d'urbanisme de la ville de Bordeaux et qui sera publié en 1951, prévoyant notamment la mise en état de vastes terrains destinés à l'habitation (marais de Luze - Le Grand Parc)

Signalons enfin que dans le cadre de cette loi de 1943, est créé un service d'urbanisme pour la circonscription de Bordeaux (Gironde, Lot-et-Garonne, Basses-Pyrénées, Landes) relevant de la Délégation Générale à l'Équipement National, dirigé par Urbain Cassan, inspecteur régional qui sera remplacé en 1945 par Pierre Mathieu, lui-même remplacé par Jean Royer, en 1947<sup>23</sup>.

L'opération de la cité Pinçon va de fait concerner, voire opposer les conceptions des architectes et urbanistes de la mairie et leurs confrères en poste à Bordeaux au titre du MRU : Paul Vollette dessinera par exemple le premier plan-masse en 1946, alors que Jean Royer, assisté de Claude Leloup, réalisera les plans masse définitifs. Vollette et Carlu se "partageront" la maîtrise d'oeuvre des différents bâtiments de logements. Pierre Mathieu sera chargé de la réalisation de l'équipement scolaire.

---

22 - VOLDMAN Danièle, *Histoire d'une politique : la reconstruction des villes françaises de 1940 à 1954*, Thèse d'Etat, Paris, 1994, volume II, p. 242-248. Voir AD - 33 : Vt. 433, liasse 351. La commission intervient les 1/6/51, 18/1/52 et 28/4/52, à propos du contrôle des travaux des trois tranches de travaux de la cité Pinçon.

23 - LECHNER, *L'architecture...*, p.30-31.



## B- Politique du logement social à Bordeaux dans l'après-guerre.

### 1- Démographie et état du logement à Bordeaux à la fin de la guerre.

Dans un contexte économique peu favorable en raison de l'effet négatif de la guerre pour le bilan de l'économie locale et qui restera difficile jusqu'à la fin des années cinquante, la population de la ville de Bordeaux reste stationnaire : 275.000 h. en 1906, et 253.751 h. selon l'enquête de 1946, alors que le mouvement centrifuge vers les banlieues, bien amorcé au XIX<sup>e</sup> siècle, se poursuit<sup>24</sup>. Du reste l'explosion de la natalité qui suivra la fin de la guerre n'endigera pas ce mouvement : 254.122 h. en 1962 pour la ville de Bordeaux.

Les études de l'époque soulignent essentiellement la vétusté du parc de logements et le taux excessif d'occupation. En 1945, 19% des logements datent d'au moins 95 ans et l'on peut estimer qu'à cette date 28% des logements sont à démolir, le parc immobilier étant réparti selon trois grandes catégories : les échoppes, les maisons de villes et hôtels, les immeubles de rapport. En 1954, 58% des immeubles sont à Rez de Chaussée, produisant un paysage de ville basse, étendue, peu dense, caractérisé par trois types d'habitat : des échoppes (RdC), des "hôtels" (R +1 à 2), des immeubles de rapport (R +1 à 5).

L'évaluation des besoins de logements fait d'autre part ressortir l'importance des conditions d'insalubrité et de surpeuplement. Une estimation de 1946 fait apparaître un déficit brut immédiat d'environ 6.000 logements. On évalue à 7.000 demandes de logement en instance auprès de l'office municipal d'HLM<sup>25</sup>. Un bilan de 1954 évalue les besoins à environ 51.300 logements neufs pour supprimer la vétusté ou le surpeuplement et tenter de conserver ses habitants intra-muros<sup>26</sup>.

En ce qui concerne le quartier de la Bastide (485 ha)<sup>27</sup>, sur la rive droite, on sait que la population totale du quartier s'élève à 22.287 habitants (8,7 % de la population de la ville) en 1946, avec 3 % d'étrangers. On y compte 7.164 ménages (3,01 personnes/ménage). La densité est assez faible pour l'ensemble (46 h./ha) et plus forte en réalité dans les secteurs d'habitat, en raison de l'importance de l'emprise des zones industrielles et des zones marécageuses. Les quartiers d'habitat ont une densité en général supérieure à 100 et la zone d'habitat la plus forte entre la rue de la Benaugue (ancienne route de Paris) et l'avenue Thiers construite au XIX<sup>e</sup> siècle (au débouché du pont de pierre) présente une densité de 200 h./ha.. Il s'agit pour l'essentiel d'une population urbaine dont on connaît mal la répartition, mais dominée par les milieux ouvriers. Le nombre de 4.044 logements, trop faible, est par ailleurs mal connu quant à ses équipements et aux conditions de confort. Ici, les échoppes sont dominantes ainsi que de petits immeubles en général à un étage.

C'est l'un des secteurs de choix pour l'implantation de cités ouvrières dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et jusque vers 1930, correspondant à des opérations publiques ou de lotissements privés, comme la cité Cazalet en 1893. Le groupe Dreyfus est en 1894 la première réalisation de la Société Bordelaise d'HBM : le site de la cité Pinçon est lui-même mitoyen d'un lotissement de petites maisons en bandes, le "groupe Jules Simon"

24 - Pour ces données, voir Jean-Jacques PLANES, *La construction à usage d'habitation dans l'agglomération bordelaise de 1945 à 1961*, IERSO, n° 5, Bordeaux, 1965 ; Jean-Baptiste PHILIPPON, *L'habitat bordelais, Urbanisme*, n° 27-28, 1953, p.93-96 ; *Bordeaux au XX<sup>e</sup> siècle*, p.525-527.

25 - Les estimations de l'époque divergent selon les sources : ainsi Paul Vollette estime les besoins à 10 000 logements, en ajoutant les taudis des îlots insalubres du centre-ville (LECHNER, p. 39).

26 - 22.200 en raison du surpeuplement, 4.600 correspondant à des conditions anormales d'habitat (meublés, baraquements), 24.500 logements insalubres (PLANES, p.33).

27 - Jean Louis RANCIEZ, *Le quartier de la Bastide la population et les conditions de logement*, TER, Université de Bordeaux III, 1972, p. 24-25.



construit en 1897 par cet organisme. La cité Paul Boncour (113 logements et 10 locaux commerciaux) par Jacques d'Welles en 1928/32, est l'une des principales réalisations de l'office municipal d'HBM<sup>28</sup>.

## 2 - La politique municipale de la reconstruction : les logements sociaux en périphérie.

Comme un certain nombre de municipalités, la ville de Bordeaux s'est trouvée dans l'obligation de prendre l'initiative en matière de construction de logements sociaux à la fin de la guerre<sup>29</sup>, devant l'importance de la crise du logement (plus de 18.000 demandes recensées au 31 décembre 1948). Les ressources limitées de l'office HLM municipal déficitaire depuis plusieurs années (blocage des loyers), ne lui permettent pas d'entreprendre des opérations d'envergure. L'office départemental reste dans une situation difficile jusqu'en 1954. Dans ces conditions, la municipalité va dès 1946, décider de procéder elle-même à la réalisation de logements sociaux, avec l'accord du MRU, lui permettant d'obtenir les prêts spéciaux prévus par la loi du 3 septembre 1947. Chaban-Delmas met en place, dès cette année-là, le système de montage des opérations faisant appel à des sociétés du secteur public : offices publics, sociétés anonymes et sociétés coopératives d'HLM.

On retiendra ici l'expérience originale des "castors" du Comité ouvrier du logement fondé en novembre 1948, qui réalisera le premier ensemble important dans l'agglomération : 150 habitations achevées en 1951 à Pessac. Très curieusement, un seul groupe de 50 logements de type ISAI, instaurés par l'ordonnance du 8 septembre 1945, sera par ailleurs construit à Bordeaux, dans un quartier sinistré<sup>30</sup>. Cette formule, largement utilisée dans d'autres villes, permettait la mise en oeuvre de logements normalisés et standardisés par le MRU : Bordeaux, il est vrai, n'était pas considérée comme une ville "suffisamment" abîmée pour bénéficier d'un apport massif de l'Etat<sup>31</sup>.

La municipalité s'associe également avec des sociétés de crédit immobilier pour assurer le financement des opérations de logements sociaux et notamment les sociétés de Crédit immobilier de la Gironde, des Prévoyants de l'Avenir, de Bordeaux sud-ouest<sup>32</sup>. On retiendra donc l'importance des réalisations du secteur public au moins jusqu'en 1954 (loi sur les primes et les prêts).

Dans un premier temps, outre les deux exemples déjà mentionnés, seront réalisées les cités d'urgence de Carrière (268 logements) à partir de 1951, Claveau et Labarde à partir de 1952 (326), ces dernières avec leurs équipements, constitueront un premier palliatif en l'attente d'une politique de constructions à grande échelle qu'inaugure la cité Pinçon, alors même que s'amorce une politique de rénovation des îlots insalubres de Mériadeck près du centre ville, prévoyant le relogement de 6797 personnes. L'absence de terrains vides dans la ville ancienne adaptés à la construction de logements sociaux ne

28 - GINESTOUS E. *Les taudis Les habitations à bon marché à Bordeaux*; Bordeaux, 1933. FAYOLLE LUSSAC Bruno et alii, L'interprétation des idées sur les cités-jardins chez les acteurs de l'agglomération bordelaise (1919-1935), *Cités, cités-jardins : une histoire européenne*, Bordeaux, 1996, p. 232-233.

29 - Pour la politique locale de cette période, voir essentiellement LECHNER Gabrielle, *L'architecture ...* ; L'architecture à Bordeaux dans les années 50, *Le Festin*, n° 4, 1990, p. 29-39. Jean-Jacques PLANES, p. 37-46.

30 - Nous retrouverons l'un des deux architectes de ce programme, André Conte (avec Bruno Lamy), collaborateur de d'Welles avant-guerre, pour l'extension de la cité de la Benauge entre 1958-1961 (Logecos).

31 - BOUCHER Frédérique, Abriter vaille que vaille, se loger coûte que coûte, in *Images, discours et enjeux de la reconstruction des villes françaises après 1945*, *Les cahiers de l'IHTP*, n° 5, juin 1987, p. 119-141 (p. 131-135)

32 - *Urbanisme*, 27-28, 1953, p. 97-98.



permettent que la réalisation de petits ensembles peu significatifs : groupes Bouguereau et cité du parc des sports, réalisés par Paul Vollette entre 1947 et 1951 (170 logements).

Le service technique d'architecture de la ville est donc chargé, dès la fin de la guerre des premiers projets de reconstruction, en relation avec les services du MRU. C'est dans ce cadre qu'apparaît le premier projet de la cité Pinçon, daté de novembre 1946 et signé par Paul Vollette, dans la continuité des plans d'urbanisme du PAEE et des projets de d'Welles sur ce site de 1940/41. Le conseil municipal décide, le 26 mars 1947, d'acheter les terrains Pinçon. En 1949, d'Welles sera chargé de dresser le projet, finalement non retenu, d'une cité d'HBM sur le site de Claveau, à partir du modèle de la cité Pinçon<sup>33</sup>

L'initiative du projet de la cité Pinçon revient bien à la municipalité bordelaise dès 1946. La cité Pinçon/de la Benauge, achevée en 1955, et dont la gestion sera assurée par l'office public d'HLM municipal, sera d'une part la première cité d'importance à Bordeaux (612 logements HLM) et, d'autre part, la première à être équipée des services publics de proximité. A l'échelle de la ville, le premier plan masse de Mériadeck par Jean Royer en 1955, concerne à l'origine une opération d'ilot insalubre à proximité du centre, visant à remplacer des taudis par une cité H.L.M. (2.500 logements). Le projet de la cité du Grand Parc, le premier grand ensemble bordelais, sur le terrain de Luze (50 ha.) acquis par la ville dès 1947, est dressé en 1954 par Jean Royer, mais le chantier de la première tranche (1.200 logements) ne commence qu'en 1959. Sur la rive droite, la cité Carriet (1.500 logements HLM), sur les côteaux de Cenon, est bâtie à partir de 1960, l'année de la création de la première ZUP de l'agglomération à Lormont-Cenon-Floirac.

## II- La cité Pinçon dans le quartier de la Bastide (1946- 1955)

### A - Un site aux limites de la ville, un terrain marécageux

A la fin de la guerre, le quartier de la Bastide constitue toujours "l'annexe" de la rive droite depuis son rattachement à la ville de Bordeaux au 1<sup>o</sup> janvier 1865, à la suite d'un long débat sur l'extension foncière de la commune. Un territoire utile depuis le XIX<sup>e</sup> siècle pour l'implantation d'industries liées notamment au port, un site de delestage sur le plan ferroviaire.

Ce quartier nouveau était surtout devenu un enjeu dès 1821, à l'achèvement du pont de pierre, premier et unique pont pour plus d'un siècle entre les deux rives et qui permit, dès 1852, d'assurer la liaison entre la plus ancienne gare de Bordeaux, la gare d'Orléans, implantées sur les quais de Queyries à la Bastide en aval du pont et achevée en 1852. Cet ensemble de 440, 86 ha. à l'époque, démembré des communes de Cenon, Floirac et Lormont, était constitué vers l'intérieur de terres pour la plupart inondables, marécageuses occupées par des propriétés rurales. L'axe de peuplement restait la vieille route de Paris (rue de la Benauge), qui à partir du port de la bastide, rejoignait la ligne des côteaux formant la limite naturelle du site vers le nord. Cette route aboutissait au débouché du pont en diagonale par rapport à l'axe de ce dernier. Dans le prolongement du pont, au-delà d'une place ordonnancée, la nouvelle route de Paris (avenue Thiers, 28,50 m de large) est achevée en 1826. Elle constitue le nouvel axe d'un plan urbain (1828) destiné au lotissement de tous les terrains disponibles entre cette avenue et la rue de la Benauge.

C'est donc dans la partie nord ce triangle progressivement découpé par des voies nouvelles, entre le boulevard Jules Simon<sup>34</sup>, la rue de la Benauge et les limites de la

<sup>33</sup> - LECHNER, *L'architecture ...*, p. 41.

<sup>34</sup> - Le boulevard Jules Simon a été établi à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle sur le tracé du vieux chemin de la grande Rollande qui bordait initialement le site. ce chemin prenait tout le territoire de la Bastide en écharpe depuis le port du Treguey en amont du port de la Bastide, jusque vers le vieux chemin



commune, dans des terrains particulièrement marécageux et donc délaissés, qu'à la suite de plusieurs projets divers depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, la municipalité décide en 1946 de réaliser la première grande opération de logement social. La revue *Urbanisme* souligne du reste en 1953 à quel point ces terrains étaient impropres à recevoir des bâtiments à étages sans fondations spéciales de 16 à 17 mètres. L'existence, sur l'ensemble du site, d'une nappe d'eau constante de 4 à 7 mètres d'épaisseur dans une couche de gravier à environ -15/-18 mètres, était également bien connue<sup>35</sup>

Au centre de ce territoire, les terrains Pinçon sont cependant progressivement encadrés de petits lotissements depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle : en bordure du boulevard et à proximité du carrefour avec la rue de la Benauge, le groupe Jules Simon (1897, 28 maisons en bande), l'une des premières opérations sociales d'initiative privée bordelaises, à l'est et au nord, les cités du petit Cardinal et Antoine Monnier. La cité Antoine Monnier constitue en outre une zone tampon entre les terrains Pinçon et la voie ferrée implantée en limite communale et achevée en 1855, qui assurait depuis 1860 le raccordement des gares d'Orléans et du Midi. Cette voie, qui traversait l'avenue Thiers, empruntait au départ le tracé de la ligne Bordeaux-Orléans par la plaine de la Bastide, laquelle coupait un peu plus loin l'avenue Thiers. Ces deux passages à niveaux bloquant la circulation, seront également perçus comme coupant la perspective de la grande entrée de ville par le nord. Les projets d'urbanisme prévoient donc dès l'entre-deux-guerres leur suppression, mais celle-ci ne deviendra effective qu'à la fin des années cinquante. L'implantation sur le tracé de cette ancienne voie de raccordement d'une voie routière rapide (bd. Joliot-Curie), avec aménagement d'un échangeur au niveau de l'avenue Thiers et d'un carrefour au niveau de la rue de la Benauge et d'une voie nouvelle créée dans le cadre de l'opération d'aménagement de la cité Pinçon (rue Raymond Poincaré), fige le cadre urbain de la cité de la Benauge dont les deux extensions se sont réalisées après 1955 sur les terrains de la cité Monnier. L'actuelle cité de la Benauge occupe dès lors tout l'espace compris entre le boulevard Jules Simon au sud, la rue de la Benauge à l'ouest, le boulevard Joliot Curie au nord, l'échangeur de l'avenue Thiers à l'est ainsi que la rue de la Cité du petit cardinal, ultime témoin avec le groupe Jules Simon du patrimoine des lotissements ouvriers fin XIX<sup>e</sup>/début XX<sup>e</sup>.

## B - Histoire des projets municipaux avant 1946

### 1- Projet pour un abattoir et un marché à bestiaux par Charles Durand en 1881.

Ce projet s'inscrit dans les débats de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, concernant le choix d'un nouveau site pour les abattoirs de Bordeaux : ces derniers avaient été déjà transférés du cœur de la ville ancienne, sur le cours Saint-Jean en 1833, à peu de distance de la future gare de rive gauche, par Gabriel-Joseph Durand (1792-1858), le père de Charles Durand. Les abattoirs créaient assez de nuisances pour que leur transfert soit envisagé. Il fallut cependant attendre 1925 pour que, décision prise, ils fassent l'objet d'un autre bâtiment réalisé en 1932-1938 sur le quai de Paludate en amont de la gare Saint-Jean. Ici, le projet à la bastide daté du 15 septembre 1881 est de Pierre Charles Durand (1824-1891), fondateur entre autres de la société des architectes bordelais et architecte des constructions municipales<sup>36</sup>. C'est donc sur des terrains pratiquement non bâtis, aux limites de la ville et insalubres mais vastes que l'on envisageait d'implanter ce nouvel établissement

---

côtier de Cenon vers l'aval.

<sup>35</sup> - *Urbanisme*, n° 27-28, p.99. *Bordeaux Aperçu historique, sol, population, industrie, commerce, administration*, Bordeaux, 2 tomes, 1892 : tome I, p. 28.

<sup>36</sup> - *Histoire de Bordeaux au XIX<sup>e</sup> siècle*, Bordeaux, 1969, p. 28-29 ; *Bordeaux et L'Aquitaine ...*, p.147 ; GUERIN Jean et Bernard, *des hommes et des activités autour d'un demi-siècle*, Bordeaux, 1957, p.261.



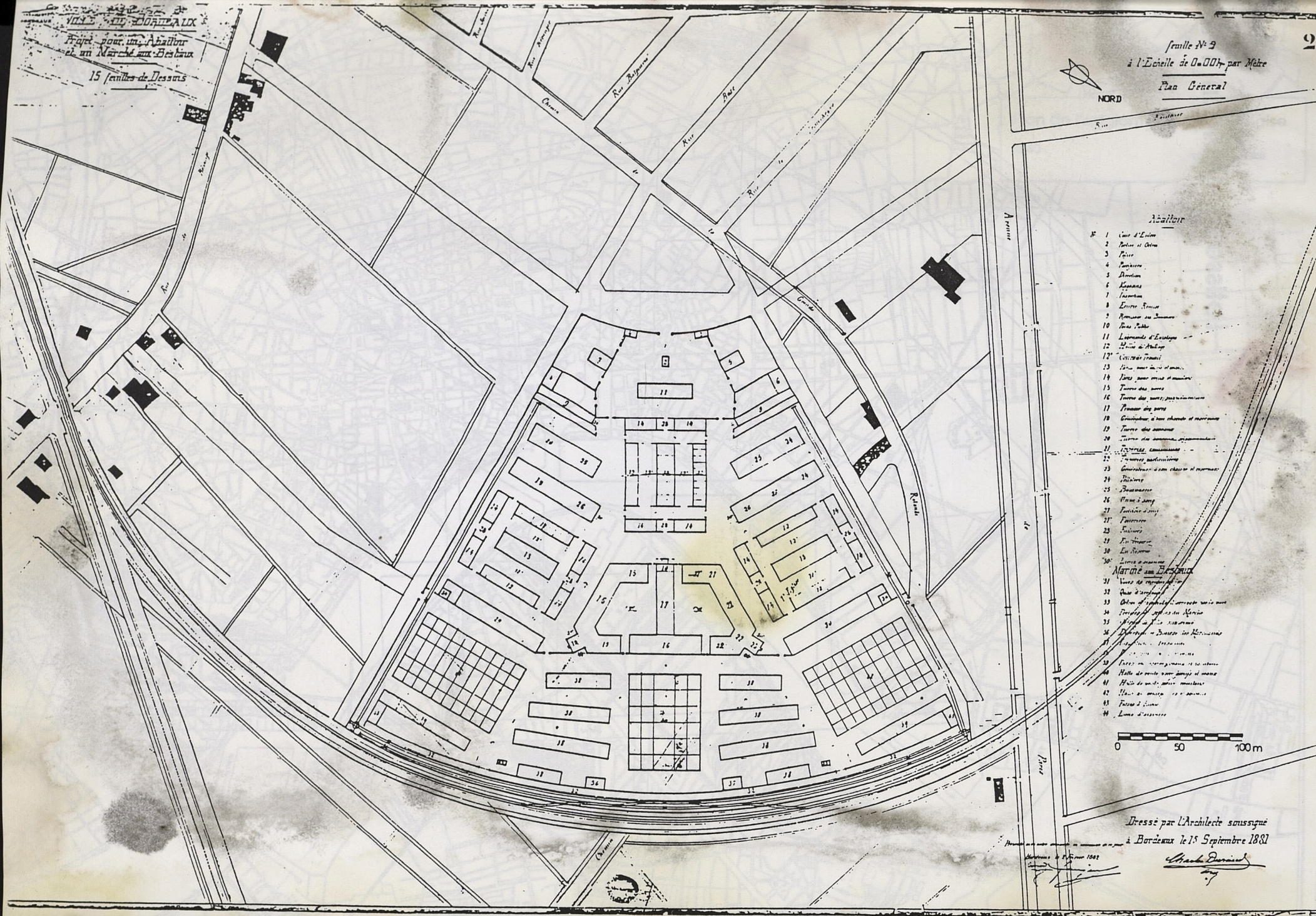
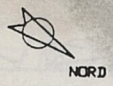
VILLE DE BORDEAUX

Projet pour un Abattoir et un Marché aux Bestiaux

15 feuilles de Dessins

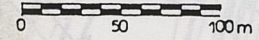
feuille N° 2  
à l'Echelle de 0.001 par Mètre

Plan Général



Abattoir

- 1 Cour d'Enlèvement
- 2 Palais de Caisse
- 3 Palais
- 4 Boucherie
- 5 Dérivés
- 6 Loges
- 7 Lavoirs
- 8 Entrée des Vaches
- 9 Remise des Vaches
- 10 Parc à Foin
- 11 Logement d'Exploitation
- 12 Hall de Peaufinage
- 13 Cour à l'Est
- 14 Loges pour vaches à lait
- 15 Terrain des vaches
- 16 Terrain des vaches pour l'abattoir
- 17 Terrain des vaches
- 18 Construction à base élevée et murées
- 19 Terrain des vaches
- 20 Terrain des vaches pour l'abattoir
- 21 Terrain des vaches
- 22 Terrain des vaches
- 23 Construction à base élevée et murées
- 24 Terrain des vaches
- 25 Terrain des vaches
- 26 Terrain des vaches
- 27 Terrain des vaches
- 28 Terrain des vaches
- 29 Terrain des vaches
- 30 Terrain des vaches
- 31 Terrain des vaches
- 32 Terrain des vaches
- 33 Terrain des vaches
- 34 Terrain des vaches
- 35 Terrain des vaches
- 36 Terrain des vaches
- 37 Terrain des vaches
- 38 Terrain des vaches
- 39 Terrain des vaches
- 40 Terrain des vaches
- 41 Terrain des vaches
- 42 Terrain des vaches
- 43 Terrain des vaches
- 44 Terrain des vaches
- 45 Terrain des vaches
- 46 Terrain des vaches



Dressé par l'Architecte suisse  
à Bordeaux le 15 Septembre 1881

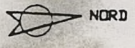
Charles Durieux





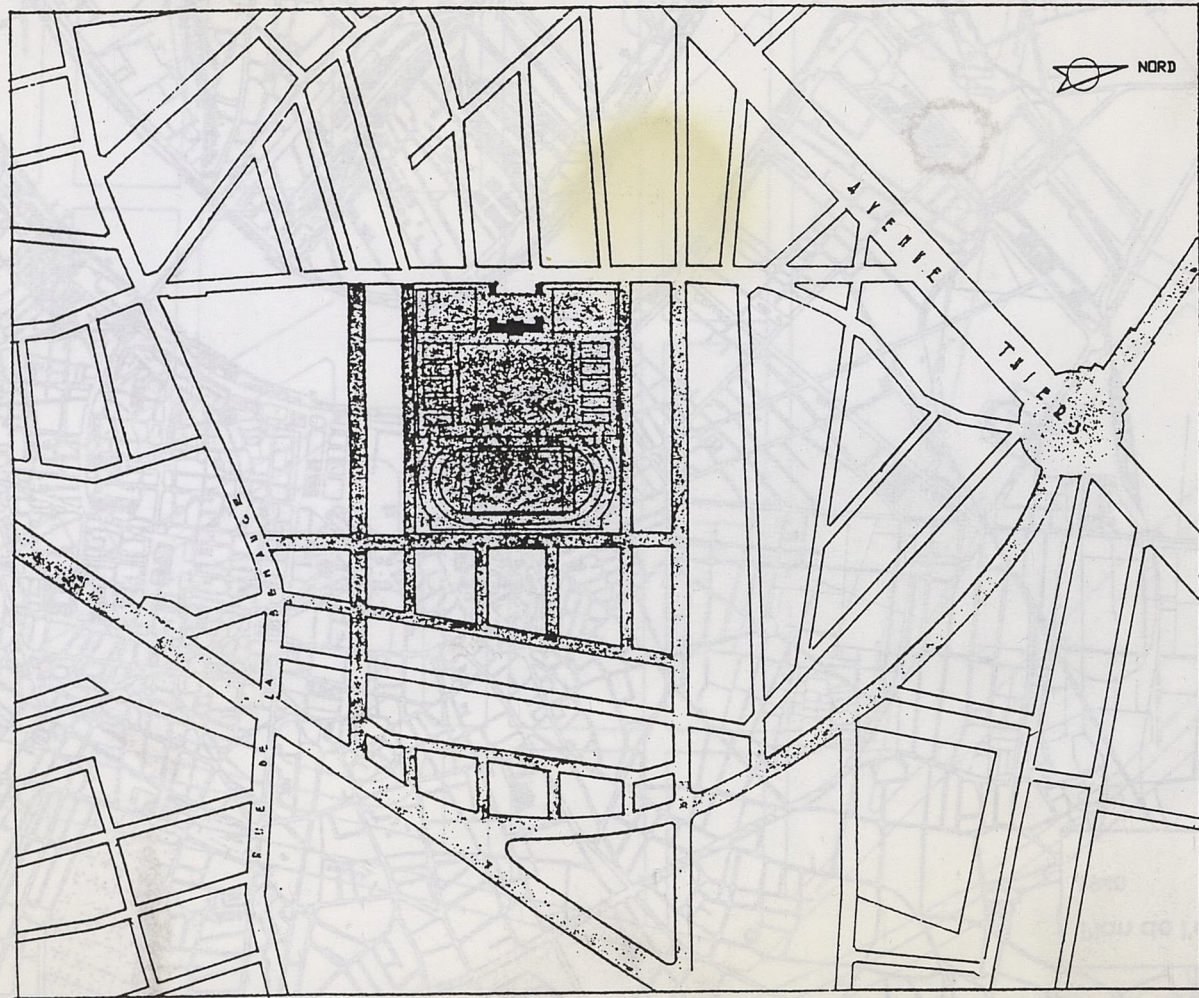


Plan de l'agglomération bordelaise  
1940






# VILLE DE BORDEAUX PROJET DE LOTISSEMENT A LA BASTIDE



LEGENDE

 VOIES NOUVELLES.

BORDEAUX

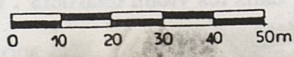
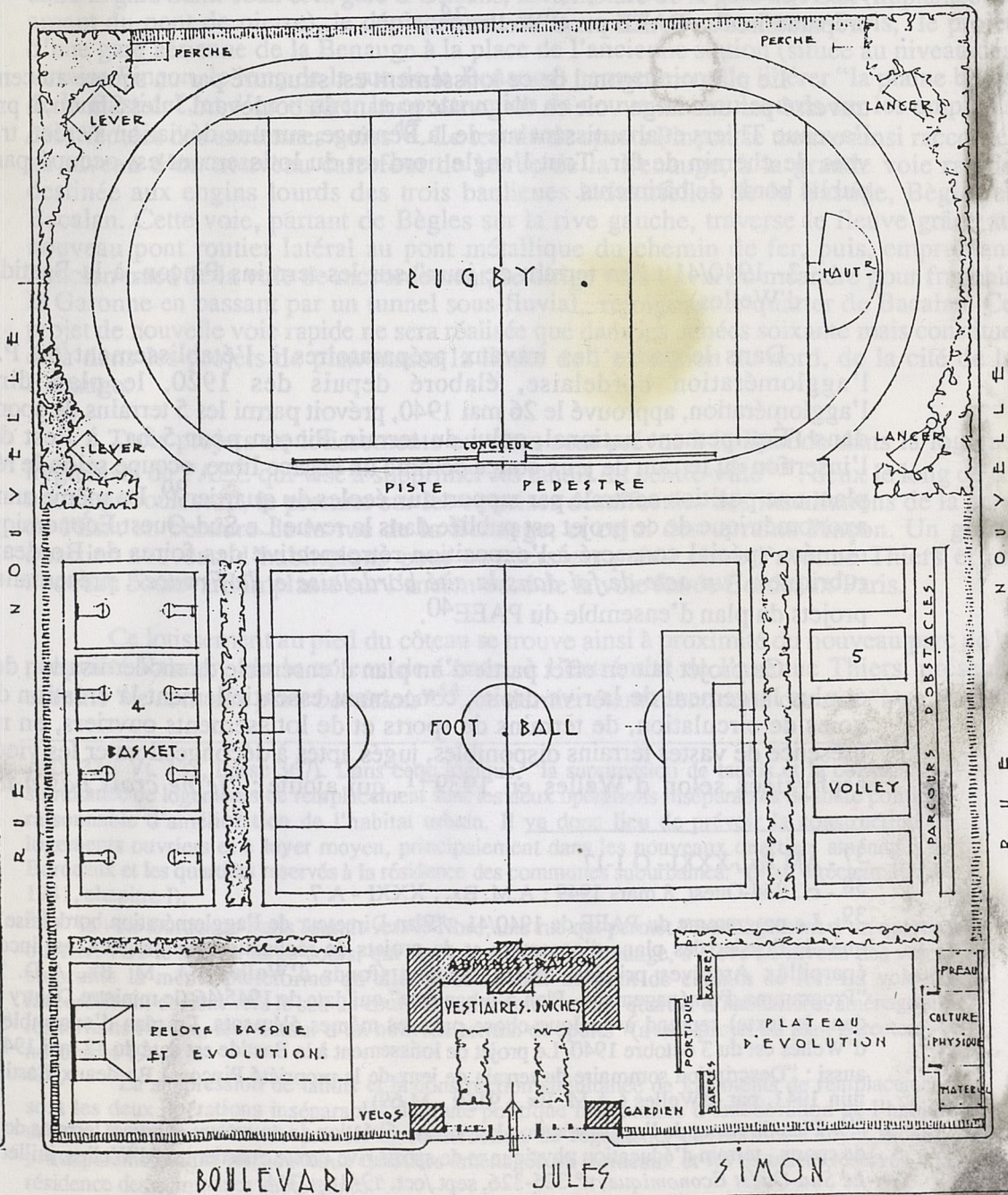
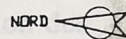
12 Mai 1941



VILLE DE BORDEAUX

AVANT. PROJET - TERRAIN D'ENTRAINEMENT  
DU STADE BASTIDE. BORDEAUX. BENAUGE.

PLAN D'ENSEMBLE A



L'ARCHITECTE EN CHEF DE LA VILLE  
BORDEAUX  
12 Mai 1941

*Benauge*

12 Mai 1941  
BORDEAUX  
VOIES NOUVELLES



Ce projet<sup>37</sup>, dont les contours prennent la forme d'un trapèze régulier, est implanté sur une partie des terrains de la future cité Pinçon, entre le chemin de la Grande Rolande (av. Jules Simon), la rue de la Benauge. Le long côté, formant le fond du plan, épouse la courbe de la nouvelle voie ferrée de raccordement de façon à disposer d'un accès direct pour les arrivages de bêtes par wagons. L'entrée officielle est située à l'opposé sur le côté le plus étroit dans l'axe de symétrie de la composition, l'ensemble des bâtiments étant rangés symétriquement de part et d'autre de cet axe.

## 2- Projet de lotissement Pinçon en 1932 (?) :

On sait seulement que les Pinçon tentèrent sans succès de lotir leur terrain en 1932. Il existe un projet non daté sur l'emplacement, de la cité de la cité Pinçon, qui peut correspondre à cette opération et qu'il faut resituer dans le contexte des travaux préparatoires au PAEE par d'Welles<sup>38</sup>.

Le plan orthogonal de ce lotissement est structuré par un square au centre, square traversé par une large voie en diagonale partant du boulevard Jules Simon, à proximité de l'avenue Thiers et aboutissant rue de la Benauge, sur une déviation à créer, traversant la voie de chemin de fer. Tout l'angle nord-est du lotissement est occupé par un jardin public bordé de bâtiments.

## 3- 1940/41 : "un terrain de jeux" sur les terrains Pinçon, à la Bastide (Jacques d'Welles).

Dans le cadre des travaux préparatoires à l'établissement du P.A.E.E. de l'agglomération bordelaise, élaboré depuis dès 1920, le plan directeur de l'agglomération, approuvé le 26 mai 1940, prévoit parmi les 5 terrains de sports à inclure dans l'Équipement national, celui du terrain Pinçon pour 5 ha., à l'est de la ville : l'insertion du terrain de jeux conçu comme un espace libre, occupe selon le rédacteur du plan, une position centrale par rapport aux écoles du quartier<sup>39</sup>. La même année une vue axonométrique de ce projet est publiée dans la revue *Le Sud-Ouest Économique*, dans un numéro spécial consacré à l'exposition rétrospective des foires de Bordeaux, sous la rubrique : "*un acte de foi dans la cité bordelaise et la France*", présentant plusieurs projets du plan d'ensemble du PAEE<sup>40</sup>.

Ce projet fait en effet partie d'un plan d'ensemble de modernisation de la Bastide et plus largement de la rive droite, concernant essentiellement la création des grandes voies de circulation, de terrains de sports et de lotissements ouvriers, en raison de la présence de vastes terrains disponibles, jugés aptes à décongestionner les vieux quartiers asphyxiés selon d'Welles en 1939<sup>41</sup>, qui ajoute : "*je ne crois pas à la chirurgie*

37 - AM Bx., XXXI - O 1-17.

38 - cf. *Sud-Ouest*, 8 mars 1949 ; A.M. Bx. : XXXI - A 7

39 - Le programme du PAEE de 1940/41 : "Plan Directeur de l'agglomération bordelaise" ainsi que le dossier des plans d'ensemble et de projets de réalisations envisagées, est incomplet, éparpillé : Archives privées, Pierre Mathieu (fonds d'Welles), A. M. Bx, A.D. 33. Le "Programme d'aménagement - Plan d'urbanisme" qui date de 1945/46 (le ministre Dautry est cité dans le texte) reprend à quelque chose près les mêmes éléments. Le plan d'ensemble, signé d'Welles est du 3 octobre 1940. Le projet de lotissement à la Bastide est daté du 12 mai 1941. Voir aussi : "Description sommaire du terrain de jeux de la propriété Pinçon à Bordeaux-Bastide", 21 juin 1941, par d'Welles ( A.M. Bx. : 9150 - M 69)

40 - Plan directeur de l'agglomération bordelaise Création de nouveaux quartiers terrains de jeux et de sports - terrain d'éducation physique et de sports rive droite quartier est (d'Welles, juillet 1941), *Le Sud-Ouest Économique*, n° 325-326, sept./oct. 1941, p. 314.

41 - "Les extensions doivent être préparées dans les terrains faciles à libérer. Il est chimérique de vouloir les obtenir dans les vieux quartiers". (Conférence de d'Welles, Bordeaux, le 3 mai 1939.



*généralisée des villes ; je m'excuse de dire qu'elle coûte trop cher*" et admet donc "la séparation du foyer et du lieu de travail".

La création du quartier Pinçon, implanté comme les autres lotissements en périphérie sur des terrains marécageux, est liée à l'assèchement des marais : la création de ces nouveaux quartiers est rendue possible "par l'utilisation en remblais, du volume très important de terres en provenance des fouilles et des fondations de canalisations du réseau" d'assainissement.

Le plan de circulation de l'agglomération prévoit en effet la suppression des passages à niveaux de l'avenue Thiers, réclamée depuis au moins les années vingt, en raison du blocage de la circulation. Ces barrières cassaient la longue perspective de l'entrée principale de la ville. La fermeture de ce fait de la voie circulaire de raccordement entre la gare Saint-Jean et la gare d'Orléans, la fermeture de la gare de l'État (implantée en amont du pont de pierre), le déplacement de la voie ferrée Bordeaux-Paris, le projet d'une gare aérienne de la Benaugue à la place de l'ancienne station (située au niveau des terrains Pinçon, le long de la rue de la Benaugue) permettaient de libérer "la plaine basse de la Bastide", et d'envisager la construction de nouveaux boulevards sur les emprises désaffectées des anciennes voies<sup>42</sup>. Le terrain de sports Pinçon se trouve ainsi raccordé, au niveau d'un nouveau carrefour de la rue de la Benaugue, à la grande voie rapide destinée aux engins lourds des trois banlieues industrielles de la Bastide, Bègles et Bacalan. Cette voie, partant de Bègles sur la rive gauche, traverse le fleuve grâce au nouveau pont routier latéral au pont métallique du chemin de fer, puis, empruntant l'ancien tracé de la voie de raccordement, se dirige vers l'aval du méandre pour franchir la Garonne en passant par un tunnel sous-fluvial, rejoignant le quartier de Bacalan. Ce projet de nouvelle voie rapide ne sera réalisée que dans les années soixante mais constitue déjà dans les projets de plan-masse la limite de l'extension au nord, de la cité de la Benaugue.

Trois projets de lotissements ouvriers sont prévus à la Bastide dans la logique hygiéniste du PAEE qui vise à supprimer les taudis du centre-ville<sup>43</sup> : deux le long de ce nouveau boulevard, le premier sur les emprises désaffectées des installations de la gare de l'État en bordure de la rue de la Benaugue, et celui des terrains Pinçon. Un grand quartier nouveau d'habitations pour ouvriers est prévu entre l'avenue Thiers et un nouveau boulevard implanté sur l'ancien tracé de la voie ferrée Bordeaux-Paris.

Ce lotissement au pied du coteau se trouve ainsi à proximité du nouveau parc de la propriété Palmer, sur le coteau de Cenon, à l'extrémité de l'avenue Thiers, présenté comme "le nouveau parc bordelais"<sup>44</sup>, ce dernier étant mentionné comme "trop éloigné

---

A.D. 33 - Vt. 433, liasse 367). Dans cette logique, "la suppression de taudis et la construction simultanée de logements de remplacement sont les deux opérations inséparables de toute politique raisonnable d'amélioration de l'habitat urbain. Il y a donc lieu de prévoir la construction de logements ouvriers et à loyer moyen, principalement dans les nouveaux quartiers aménagés de Bordeaux et les quartiers réservés à la résidence des communes suburbaines." (Plan directeur, 10 mai 1941, chapitre I).

42 - "la voie Bordeaux-Paris fournit vers le Nord, une rue qui permet l'aménagement d'un quartier ouvrier, vers le sud un large cours, qui après la gare de la Benaugue, s'élève au niveau des voies, emprunte la même plateforme qu'elles pour aboutir au pont de chemin de fer. La voie de raccordement devient vers le sud un cours. Il dessert un nouveau quartier d'habitations, aménagé sur les terrains Pinçon, tout autour d'un nouveau terrain de sports" (avant-projet du plan Directeur, 7 novembre 1940).

43 - "La suppression de taudis et la construction simultanée de logements de remplacement sont les deux opérations inséparables de toute politique raisonnable d'amélioration de l'habitat urbain. Il y a donc lieu de prévoir la construction de logements ouvriers et à loyer moyen, principalement dans les nouveaux quartiers aménagés de Bordeaux et les quartiers réservés à la résidence des communes suburbaines."

44 - L'un des deux grands parcs de la ville ( avec le jardin public), créé au XIX<sup>e</sup> siècle dans un



des centres ouvriers". Le programme de ce parc de 10 ha. "quatre fois grand comme le parc bordelais", prévoit une gare terminus des transports en commun, un accès par funiculaire, des terrains sportifs. La création du parc de la Bastide rive droite en face des Quinconces, comprenant une esplanade centrale sur un perré, encadrée par deux jardins, vient enfin compléter ce programme d'aménagement du quartier.

Le programme du lotissement Pinçon en 1941<sup>45</sup> prévoit que le terrain de sports "sera entouré de quatre voies desservant un quartier de petites maisons, admirablement ouvert sur les grandes voies de circulation". L'entrée du terrain est située le long du boulevard Jules Simon, les installations étant rangées selon une symétrie rigoureuse, de part et d'autre de l'axe de la composition tracé depuis l'entrée sur le boulevard. Cette ordonnance est prévue en fonction d'une perspective urbaine : "l'entrée du terrain boulevard Jules Simon est à l'ouest côté Bordeaux; par conséquent depuis le pavillon on apercevra l'ensemble des terrains de jeux se détachant sur le fond des collines boisées de la rive droite." Notons que cette question de la perspective sur les côteaux de Cenon restera encore à l'ordre du jour en 1949, au cours des discussions techniques concernant les plantations du jardin public de la cité<sup>46</sup>. Les équipements proposés sont organisés au-delà du pavillon d'entrée en fonction des deux terrains principaux de foot-ball et de rugby, le plus vaste, au fond. La surface du terrain de sports ne permet pas d'implanter toutes les voies nouvelles dans le prolongement des rues donnant sur le boulevard Jules Simon. L'organisation orthogonale du lotissement procède du dessein des grandes voies rapides au nord, s'inscrit plus aisément ici en relation avec les nouveaux tracés de ces voies et intègre déjà au nord les terrains occupés par les maisons situées de part et d'autre de la rue de la cité Antoine Monnier, qui feront l'enjeu dès 1955-1956 du premier projet d'extension de la cité Pinçon.

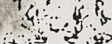
---

nouveau quartier résidentiel au-delà des boulevards, sur la commune de Caudéran.

45 - "Projet de Lotissement à la Bastide", 12 mai 1941, signé d'Welles ;" Avant-projet-terrain d'entraînement du stade Bastide. Bordeaux Benauge", 12 mai 1941, signé d'Welles.

46 - "Aménagement des terrains Pinçon", 31 mai 1949, (A.M. Bx. : 9150 - M 69.).

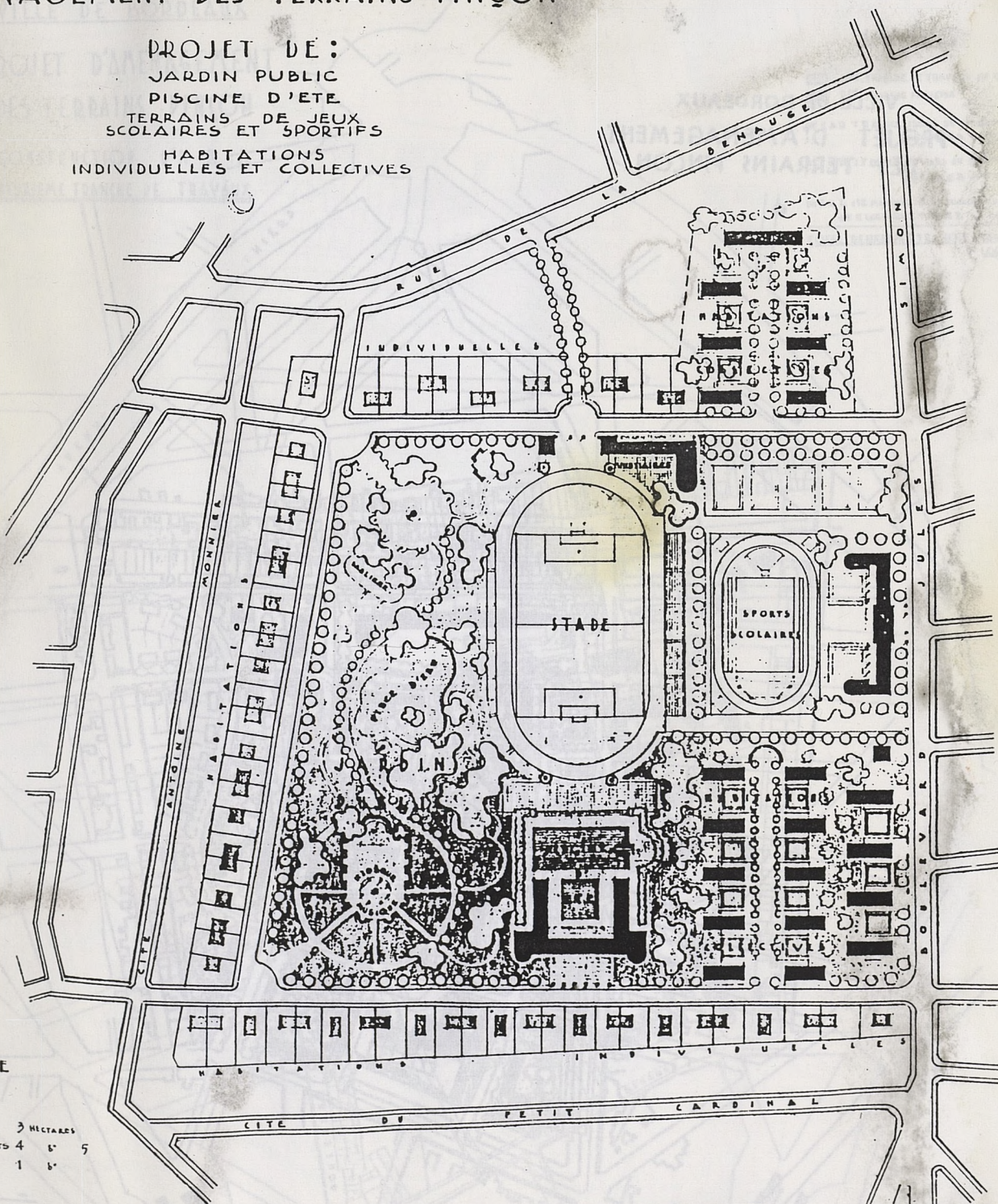


VILLE DE  BORDEAUX

AMENAGEMENT DES TERRAINS D'INÇON

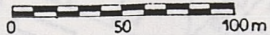


PROJET DE :  
 JARDIN PUBLIC  
 PISCINE D'ETE  
 TERRAINS DE JEUX  
 SCOLAIRES ET SPORTIFS  
 HABITATIONS  
 INDIVIDUELLES ET COLLECTIVES



LEGENDE

- SUPERFICIES :
- JARDIN PUBLIC 3 HECTARES
  - TERRAINS DE SPORTS 4 5
  - PISCINE D'ETE 1 5
- HABITATIONS :
- LOGEMENTS INDIVIDUELS 60
  - LOGEMENTS COLLECTIFS 250



P. VOLLETTE architecte  
 Novembre 1946

DRESSÉ PAR LE SOUS-SECRÉTAIRE  
 ARCHITECTE DE LA VILLE.

*P. Vollette*

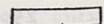
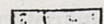
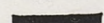
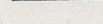
BORDEAUX - NOVEMBRE 1946



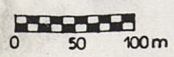
VILLE DE BORDEAUX  
 PROJET D'AMENAGEMENT  
 DES TERRAINS PINÇON



Legende

-  Terrain à aménager
-  Terrain à aménager
-  Terrain à aménager
-  Terrain à aménager

PREMIERE TRANCHE DE TRAVAUX  
 CONSTRUCTION DE 192. LOGEMENTS COLLECTIFS



J. ROYER architecte  
 30 Septembre 1948



Jean ROYER  
 30 Septembre 1948

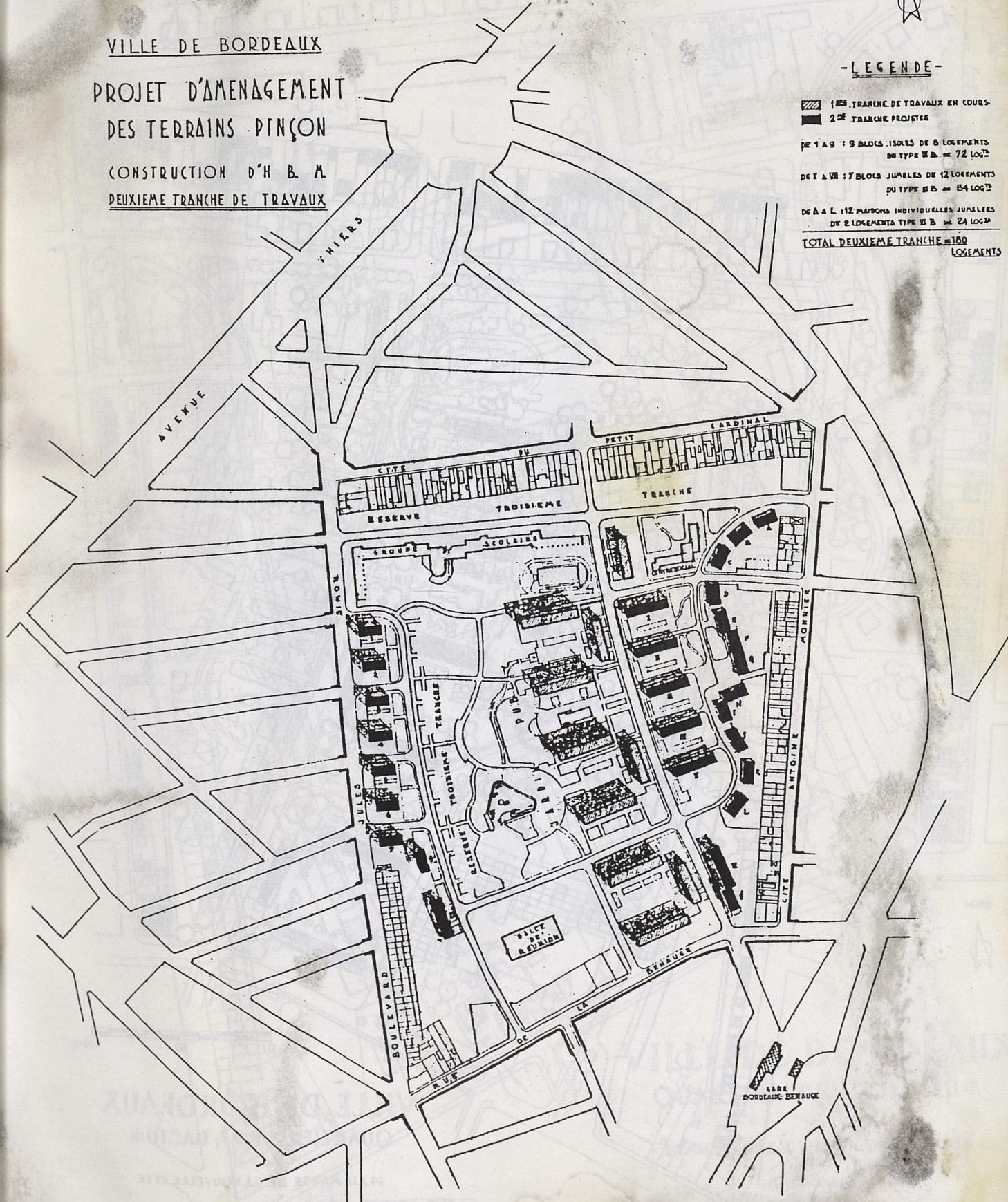


VILLE DE BORDEAUX  
 PROJET D'AMENAGEMENT  
 DES TERRAINS PINÇON  
 CONSTRUCTION D'H. B. A.  
 DEUXIEME TRANCHE DE TRAVAUX



-LEGENDE-

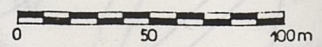
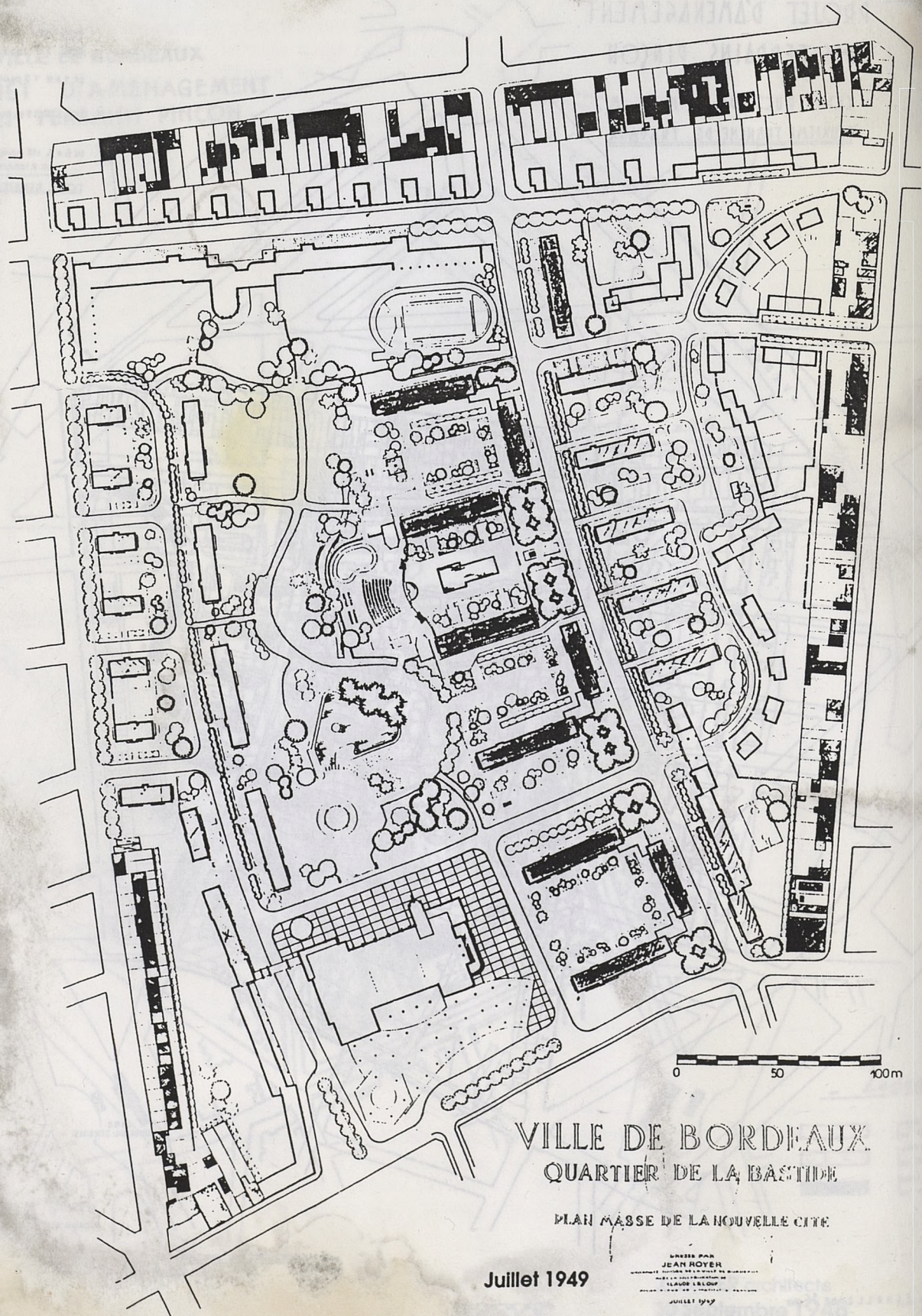
-  1<sup>ère</sup> TRANCHE DE TRAVAUX EN COURS
-  2<sup>ème</sup> TRANCHE PROJETEE
- DE 1 A 9 : 9 BLOCS ISOLES DE 8 LOGEMENTS  
DU TYPE III B = 72 LOG<sup>ts</sup>
- DE 1 A 12 : 7 BLOCS JUMELÉS DE 12 LOGEMENTS  
DU TYPE III B = 84 LOG<sup>ts</sup>
- DE A A L : 12 MAIRONS INDIVIDUELLES JUMELÉS  
DE 2 LOGEMENTS TYPE III B = 24 LOG<sup>ts</sup>
- TOTAL DEUXIEME TRANCHE = 180**  
LOGEMENTS



ECHELLE DE 1/2000

BORDEAUX DECEMB  
 L'ARCHITECTE DE LA  
 P. VILLIOT





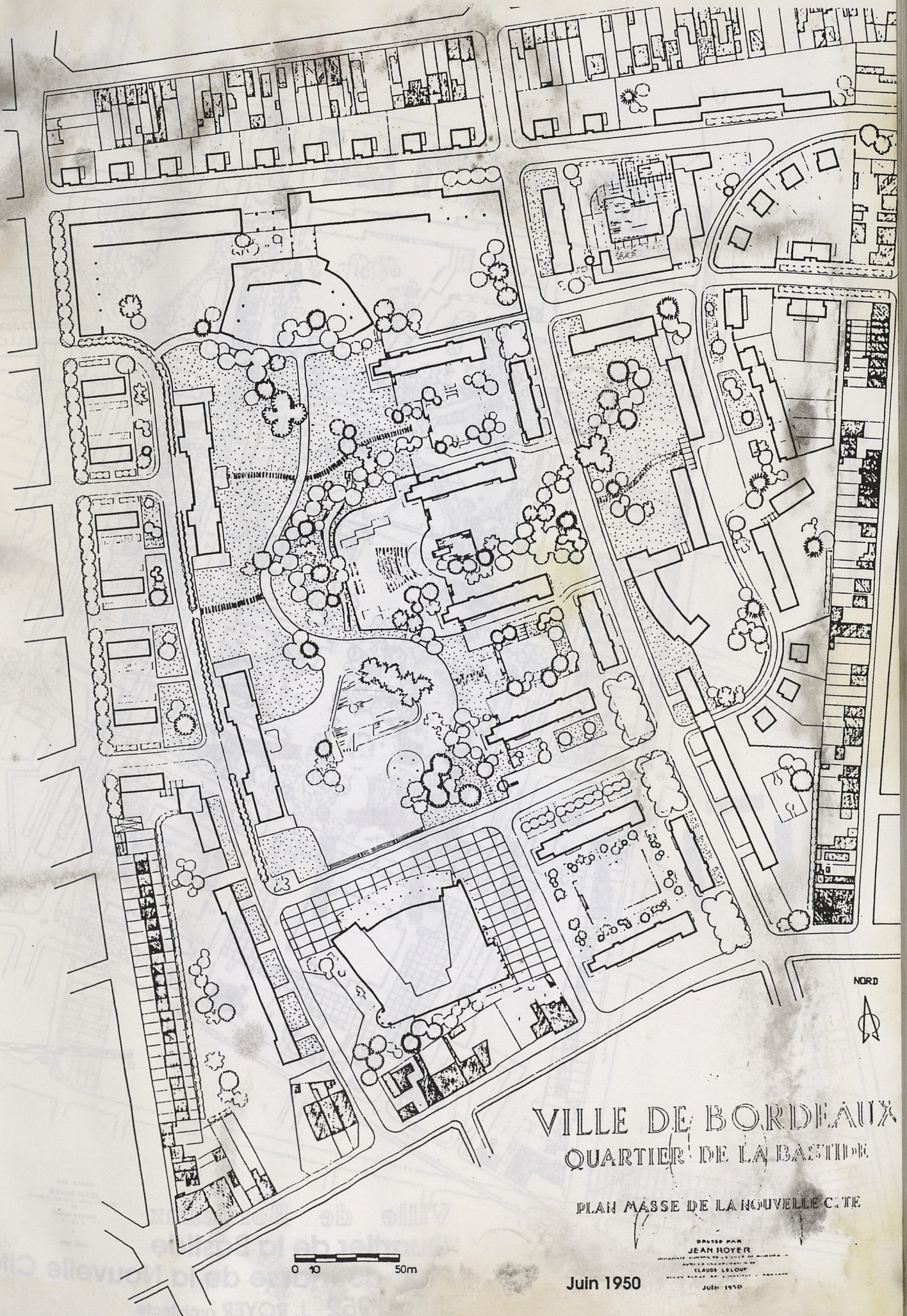
VILLE DE BORDEAUX  
QUARTIER DE LA BASTIDE

PLAN MASSE DE LA NOUVELLE CITE

Jullet 1949

DRESSE PAR  
JEAN ROYER  
ARCHITECTE  
11, RUE DE LA BASTIDE  
BORDEAUX  
JUILLET 1949





VILLE DE BORDEAUX  
QUARTIER DE LA BASTION

PLAN MASSE DE LA NOUVELLE CITE

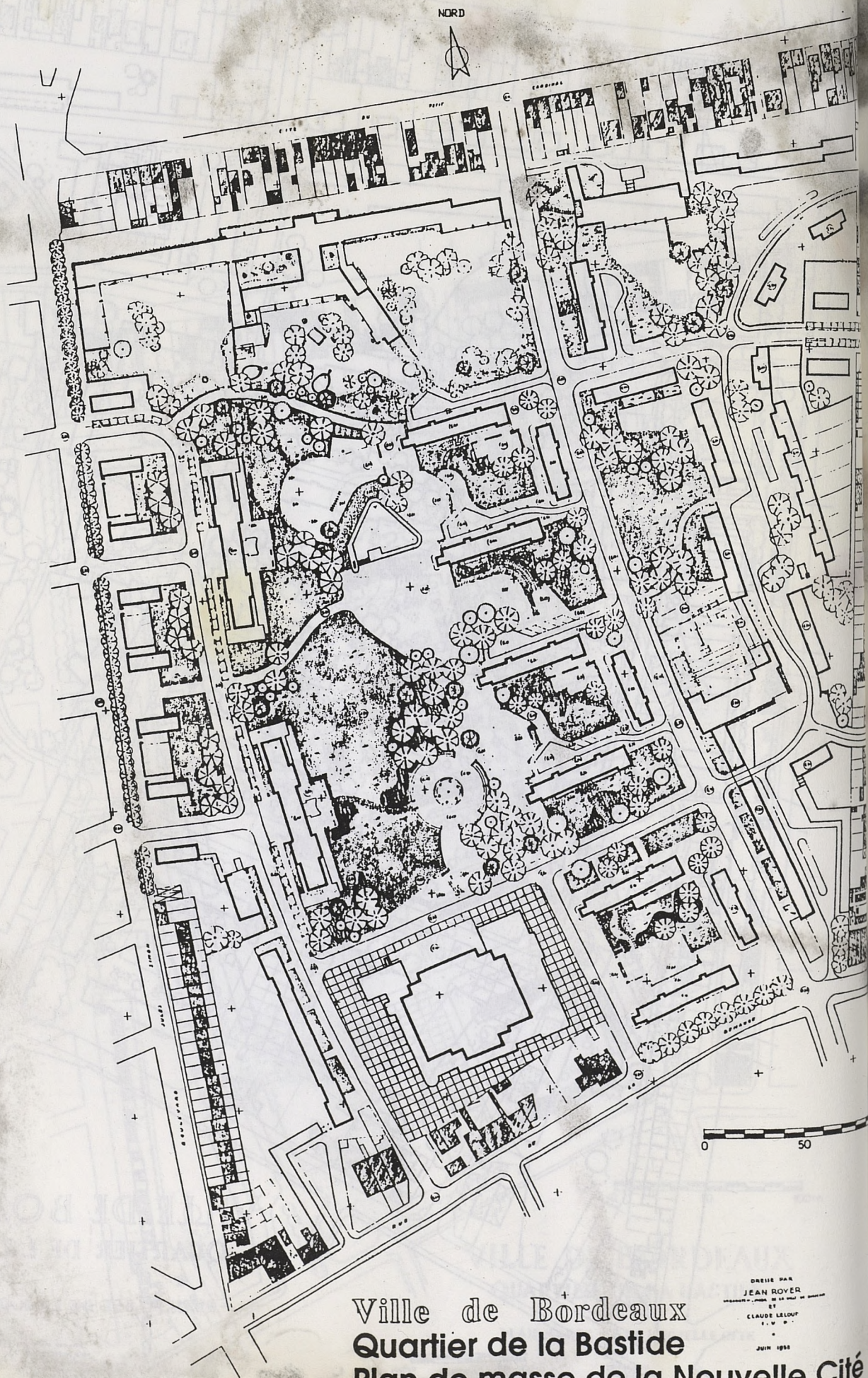
DRESSÉ PAR  
JEAN HOYER  
ARCHITECTE A LA VILLE DE BORDEAUX  
AVEC LE COLLABORATEUR  
CLAUDE ELIOPH  
ARCHITECTE A LA VILLE DE BORDEAUX

Juin 1950

Juin 1950

0 10 50m





Ville de Bordeaux  
Quartier de la Bastide  
Plan de masse de la Nouvelle Cité  
Juin 1952 J. ROYER architecte

DREHE PAR  
JEAN ROYER  
ASSOCIÉS - PAYSAGISTES DE LA VILLE DE BORDEAUX  
ET  
CLAUDE LELOUF  
S. V. P.  
JUN 1952

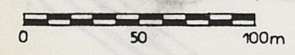




NORD



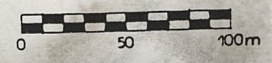
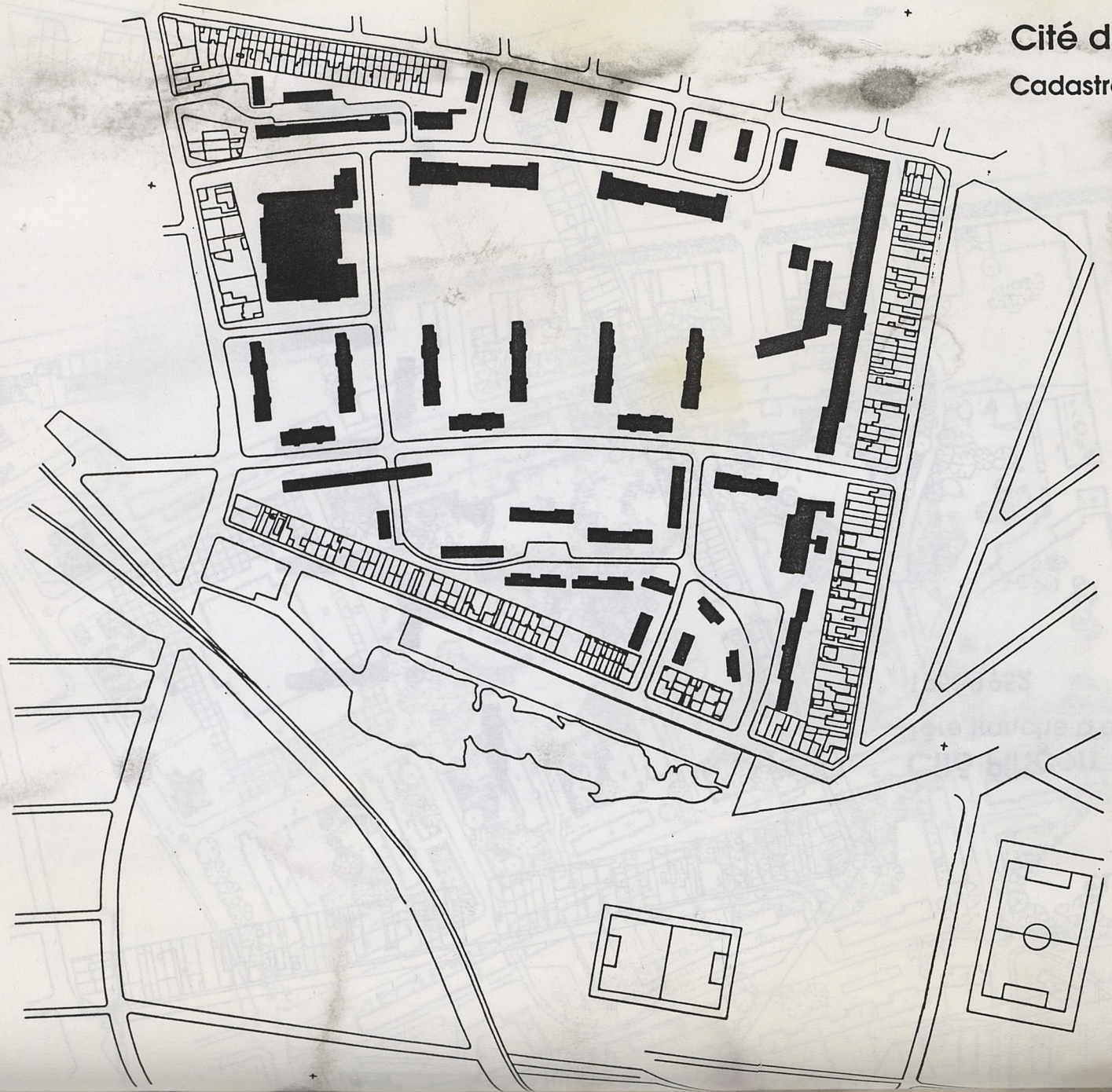
**Cité Pinçon**  
1ère tranche d'après Cadastre 1956  
1950/1952





# Cité de la Benauge

Cadastre 1956

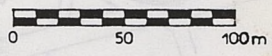
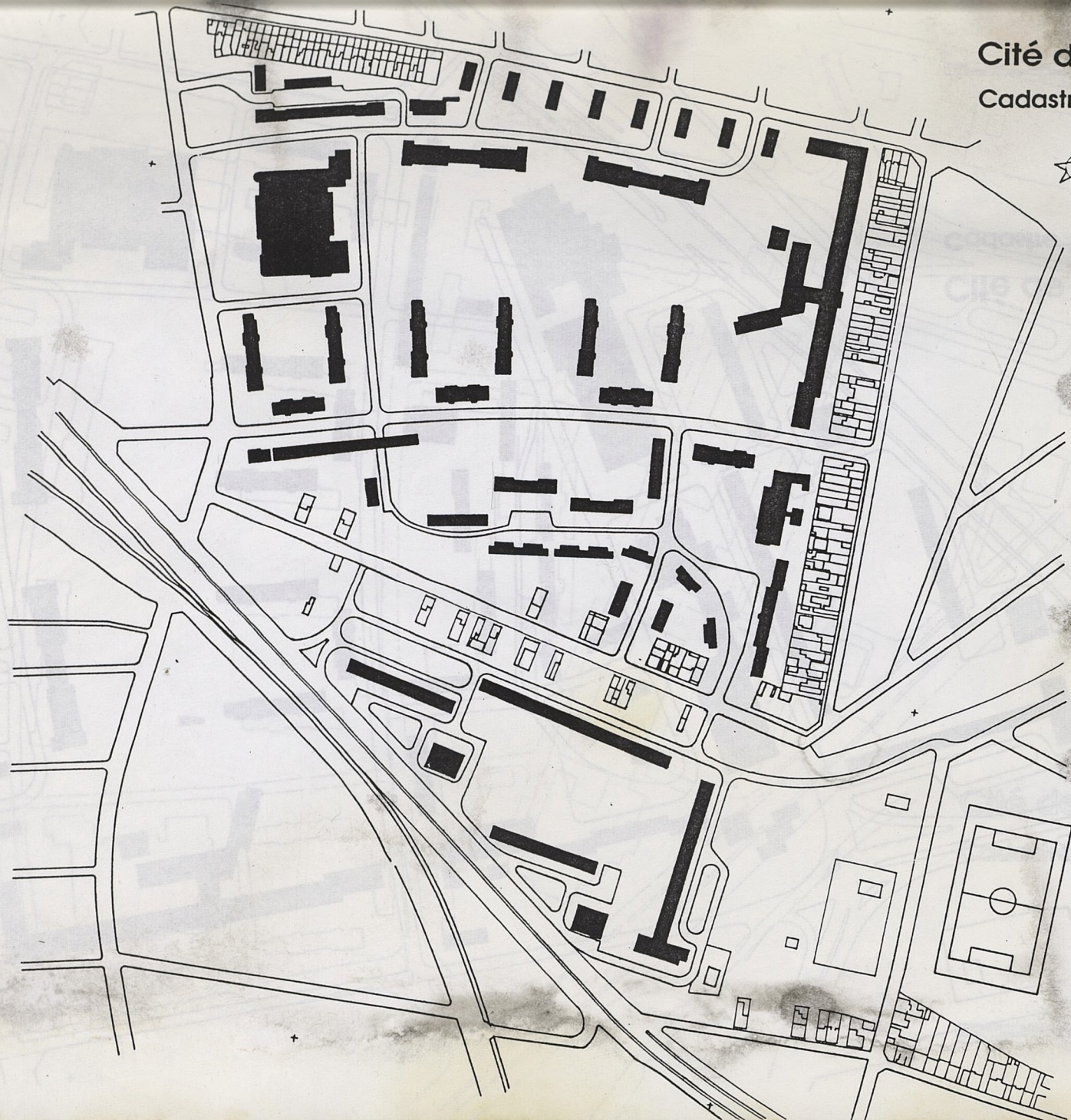
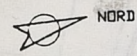


Ville de Bonaugues  
Quartier de la Benauge  
Cadastre de la Nouvelle



# Cité de la Benauge

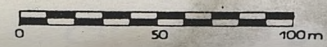
Cadastre 1970







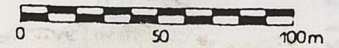
**Cité de la Benauge**  
**Cadastre 1980**





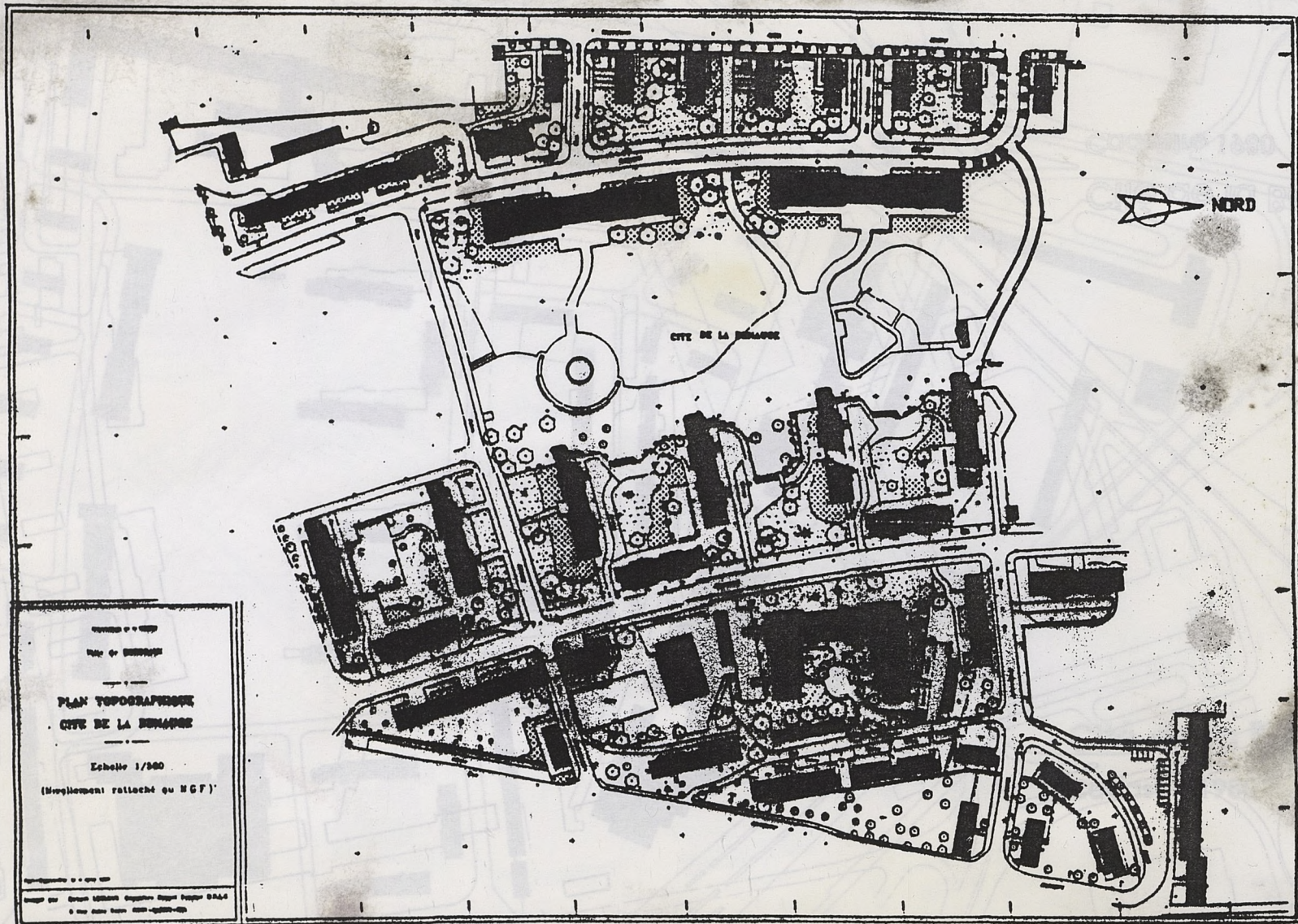


Cité de la Benauge  
Cadastre 1980



AUX 7<sup>e</sup> canton  
de la Benauge 1980





Service de l'Équipement  
N° de Dessin  
**PLAN TOPOGRAPHIQUE**  
**CITE DE LA BOURGEOISIE**  
Echelle 1/500  
(Développement rattaché au MGP)  
Dessiné par: [illegible]  
Approuvé par: [illegible]

0 50 100m  
04 Avril 1994



BORDEAUX 7° canton  
Tableau d'assemblage 1980  
Ech: 1/5000e



04 AVRIL 1994

0 50 100 M

AZ

AW

AV  
1/1000

AR

BN

Stade Galin

Cité de la Benauge

Groupe Scolaire

Gymnase

Place Callixte Lamelle

Gymnase

Casernes Niel

Gare d'Orléans

Place de Stalingrad

NORD

Lyette

Pompiers



### C- Le projet municipal de 1946 : l'aménagement des terrains Pinçon, par Paul VOLLETTE.

Le programme d'aménagement de la ville de Bordeaux e 1945/1946 issu du PAEE et dans le même esprit que le projet de d'Welles, comporte toujours, au chapitre espaces libres, la création d'un terrain de sport municipal à la barrière de la Benaug sur des terrains à récupérer dits terrains Pinçon (projet présenté au Secrétariat des Sports et approuvé). Dans le cadre de l'ordonnance du 1<sup>o</sup> mai 1945, l'assèchement des terrains Pinçon et de Luze (site du futur grand ensemble du Grand Parc) et le creusement du grand collecteur de rive gauche, sont agréés dans le cadre des travaux de circonstance destinés à favoriser la reprise des activités.

Ce terrain fait par ailleurs dès cette époque, l'objet de demandes contrastées des habitants et des sportifs de la Bastide. Dès 1946 par exemple, le président du stade Bastide Bordeaux Benaug réclame, d'une part, la construction d'un stade et d'une piscine sur les terrains Pinçon pour que les jeunes bastidiens restent fidèles à la rive droite, alors que la piscine municipale est fort éloignée sur la rive gauche, et demande que l'accès du stade Galin soit facilité aux membres du club<sup>47</sup>. La même année, "un groupe de travailleurs bordelais" souligne la mauvaise répartition des "espaces libres et verts" sur l'ensemble de la commune : "la moitié sud populeuse aux maisons sans jardins, ne possède aucun parc public"<sup>48</sup>.

C'est dans ce contexte, que dans la continuité des projets d'urbanisme de l'entre-deux-guerres, Paul Vollette présente en novembre 1946 son projet d'aménagement des terrains Pinçon à partir des idées de d'Welles, mais en s'adaptant aux demandes pressantes de logement depuis 1945 et de terrains de sports. Ainsi, le projet comprend maintenant un jardin public de 3 ha., une piscine d'été, des terrains de jeux scolaires et sportifs, un stade, mais surtout des habitations individuelles et collectives<sup>49</sup>. Cette proposition fait l'accord du conseil municipal du 26 mars 1947, qui vote l'ensemble du projet<sup>50</sup>.

Celui-ci correspond dans la logique du premier projet de 1941 à une politique d'aménagement, d'équipement et de parc public, avec des logements en périphérie, tel qu'il avait été retenu par la commission départementale à l'époque. On insiste, lors de cette séance du conseil municipal, notamment sur le fait qu'à la Bastide : "une importante population ouvrière ne possède, au point de vue installations sportives ou d'agrément, presque aucun des avantages dont jouissent les habitants de la rive gauche de la Garonne. Le seul terrain de sports qui peut être utilisé à Galin s'est avéré insuffisant pour l'organisation rationnelle des sports scolaires, en outre, il n'y aucun jardin public si nécessaire aux classes laborieuses pour se détendre des durs travaux journaliers". Mais l'élément nouveau qui va constituer l'un des deux pôles de la composition d'ensemble, concerne évidemment l'intégration des logements et surtout les logements collectifs qui vont dès 1948 transformer l'économie initiale du projet et la forme urbaine.

Le projet s'organise toujours à partir non plus d'une entrée mais d'un accès principal par le boulevard Jules Simon, les deux terrains des sports scolaires, puis du stade restant dans l'axe de bâtiment d'entrée, mais la piscine est implantée dans le

47 - Lettre au maire de bordeaux, 20 juillet 1945 (A.M. Bx. : 9150 - M 69).

48 - Lettre au maire, 9 juillet 1945 (A.D. - 33 : Vt. 433, liasse 369).

49 - Plan masse, novembre 1946 et "Rapport sur le projet d'aménagement des terrains Pinçon", 12 novembre 1946, signés Paul Volette (A.M. Bx. : 9150 - M 69).

50 - "Création d'un jardin public de 3 ha., d'un stade avec terrain de football et rugby, piste d'entraînement ... piscine d'été avec deux bassins; une zone sera réservée à l'habitation ... des groupes de blocs habitats collectifs pour 250 logements de 2, 3, 4, pièces répartis au milieu d'espaces verts et de jardins. Sur le pourtour et en bordure des voies nouvelles, seront répartis des pavillons individuels avec jardins représentant 60 logements."



prolongement du petit côté du stade à l'ouest. Le grand stade est accessible par deux voies intérieures perpendiculaires au boulevard, situées de chaque côté du bâtiment d'entrée. Le grand jardin public avec le kiosque à musique, la pièce d'eau et la sablière occupe le fond du terrain. A l'ouest, les blocs de logements collectifs, implantés en groupes parallèles réguliers entre le bâtiment d'entrée et le terrain de sports scolaires d'une part et la piscine d'autre part, sont directement accessibles par la grande voie publique qui encadre et forme la limite des terrains et des équipements publics et qui est bordée du côté des cités existantes (Antoine Monnier, Petit Cardinal), par l'alignement des maisons individuelles jumelées, formant une limite claire du programme et l'isolant également des bâtisses des cités ouvrières mitoyennes. Les blocs de collectifs à l'est sont implantés dans l'alignement des maisons individuelles, en vis à vis de terrains d'entraînement complémentaires et derrière les jardins du groupe Jules Simon, sur le boulevard.

Finalement, cette intégration des logements à l'intérieur du terrain change l'échelle du programme de d'Welles en répartissant les différents éléments du programme sur l'ensemble du terrain prévu en 1940 pour le stade et les lotissements de maisons. Les espaces verts, dans ce parti, s'infiltrèrent partout et structurent les lignes directrices. Chaque élément de programme se trouve ici à la fois relié par la voie périphérique et espacé des implantations voisines par des espaces verts boisés.

Cependant, l'organisation de l'ensemble privilégiant la logique de fonctionnement des terrains de sports et notamment les grands accès publics, conduit à repousser le parc au fond et de ce fait moins facile d'accès. De même, les blocs d'habitation ne débouchent que sur le réseau intérieur du nouveau lotissement. D'autre part, l'obligation d'intercaler des équipements sportifs et des unités résidentielles, satisfaisant ainsi aux données contradictoire de la commande publique, aboutit à un compromis peu viable en raison, par exemple, des nuisances provoquées pour les habitants par l'usage quotidien des installations sportives et des difficultés de séparation des usages des différentes parties du terrain.

Quoiqu'il en soit, ce programme reçoit un accord de principe du MRU, en tant qu'avant-projet (18 août 1948), mais il devient clair que les phases ultérieures de ce programme seront réalisées en étroite collaboration avec les services du MRU, vraisemblablement en raison des relations politiques du maire de la ville<sup>51</sup>, comme le confirment les débats de la séance du conseil municipal du 28 octobre 1948, alors que le nouveau plan dressé par Jean Royer pour le 30 septembre, avait déjà été remis au maire :

*"L'étude des projets définitifs a été aussitôt entreprise par M. l'Architecte de la ville en liaison étroite avec M. l'Inspecteur départemental de l'Urbanisme.*

*D'autre part, le Ministère de la Reconstruction et plus spécialement la Direction générale de l'Urbanisme et de l'Habitation mettait obligeamment à la disposition de la Ville de Bordeaux ses services techniques pour la mise au point du programme des constructions nouvelles.*

*C'est ainsi que M. Royer, Urbaniste en chef de la Reconstruction, a bien voulu se charger d'établir le plan définitif d'aménagement de ces vastes terrains, dont l'utilisation est d'ailleurs prévue au plan d'urbanisme."*

En fait, la remise en question du plan Vollette semble avoir été envisagée dès 1947, comme semble l'indiquer un rapport de d'Welles du 23 septembre 1947, insistant pour que les services d'urbanisme et d'architecture de la ville de Bordeaux puissent conserver la mainmise sur ce projet :

*"qui peut mieux que les services d'urbanisme et d'architecture composer un plan*

51 - Dans son discours à Pierre Courant du 6 mars 1953, J. Chaban-Delmas soulignera l'ancienneté de leurs liens amicaux et rappellera ses bonnes relations avec Raoul Dautry (ministre du MRU du 16 novembre 1944 au 22 janvier 1946).



clair, simple et grand, susceptible de grouper les habitations individuelles en majorité avec jardins (espaces verts particuliers gratuits) sur des avenues larges, dotées d'arbres axiaux, ou des rues plus étroites, et proportionnées aux moyens d'entretien de la commune les surfaces de voirie et d'espaces verts publics onéreux peu goûtés de la population ouvrière" 52.

Un article du journal Sud-Ouest du 8 mars 1949 se fera l'écho des critiques portées sur ce projet en indiquant notamment qu'on n'a pas retenu la construction du stade, "vu qu'il en existe un à côté" : le stade Galin, construit dès cette époque, sur des terrains limitrophes des terrains Pinçon. D'autre part, les projets précédents celui de Jean Royer ont été refusés, leur étude n'ayant pas été "suffisamment poussée".

C'est enfin à cette époque que la municipalité se lance dans la procédure d'expropriation du terrain Pinçon qui sera réalisée en 1948-1949, non sans négociations. Par contre l'expropriation des terrains voisins de la cité du Petit Cardinal et de la cité Antoine Monnier sera beaucoup plus lente, car négociée au coup par coup, jusque dans les années soixante<sup>53</sup>.

#### D- Les contraintes financières et l'avenir social du programme.

C'est évidemment à l'occasion de la présentation du premier plan masse, qu'interviennent, dès 1947, les premières estimations du coût global et des modalités de financement de cette opération, d'autant que la municipalité de Bordeaux doit en assurer la maîtrise d'ouvrage.

Pour ce type d'opération, la municipalité bénéficie de prêts accordés par l'État au taux réduit de 2%/an, sur 65 ans, couvrant 90% du montant des travaux pour les bâtiments d'habitations, les 10% restant, à charge de la commune, dans les conditions fixées par la loi du 5 décembre 1947. Les divers équipements (crèche pour 45 millions et centre social pour 15 millions en 1952, foyer sportif pour environ 220 millions et groupe scolaire pour 274 millions en 1953) font l'objet d'emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et/ou du Crédit Foncier de France, mais recevront selon les cas d'une participation de l'État, dans le cadre des plans d'équipements qui se succèdent depuis 1946<sup>54</sup> : ce sera le cas pour le groupe scolaire. Par contre, l'agrément du Ministère de l'Intérieur en 1948 (26 juin) pour la tranche de travaux préalables (assainissement, remblais etc...) était stipulé sans participation de l'État.

La première estimation du prix de l'opération en 1947 se monte à 400 millions (le coût final estimé : 2.895.000.000 F.), le terrain de M. Pinçon acheté par voie d'expropriation (environ 10.000.000 F.) en décembre 1948. La libération des prix des loyers par Claudius Petit, fin 1948, va modifier les projets financiers initiaux : l'augmentation des loyers pouvant permettre un meilleur remboursement des emprunts, d'où le risque, à terme, de modifier l'objectif de logement social visé initialement, même si l'allocation logement est censée depuis le 1<sup>er</sup> septembre 1948 compenser en partie les hausses de loyer.

A titre d'exemple, le projet d'équilibre financier pour la première tranche de 192 logements (367.500.000 F. selon devis définitifs) présenté le 28 octobre 1948 au conseil municipal, prévoit de fixer le principal du loyer au maximum autorisé par les textes : les revenus escomptés de 4.010.160 F./an couvrent largement le service de l'emprunt de la 3<sup>o</sup> à la 5<sup>o</sup> année échue ainsi que les charges d'exploitation, mais les 4/9<sup>o</sup> des charges à

52 - Rapport de M. D'Welles, Urbaniste au sujet du terrain Pinçon (A.M. Bx. : 9150 - M 69). Cependant, une note manuscrite, non signée, indique " qui peut veiller à ne pas placer des blocs sur des impasses ?".

53 - Nombreux dossiers aux Archives municipales de Bordeaux (9150 - M 1 à 50).

54 - LECHNER G, *L'architecture*, p.33.



partir de la 6<sup>e</sup> année. Le 11 décembre 1952, le prix de revient de cette tranche est fixée par le MRU à 530.000.000 F., puis, en octobre 1953, par suite des hausses intervenues depuis octobre 1951, le prix de revient est majoré de 54.860.706 F. : soit en cinq ans, une majoration totale du coût de 51% par rapport aux estimations initiales.

En effet, à partir de 1948 (premier plan masse de Jean Royer et Claude Leloup), les plans masses successifs vont bien sûr modifier au départ les données initiales du plan Vollette mais s'attachent également à organiser les tranches de réalisation des logements. Les équipements publics, prévus dès 1948, font par contre l'objet de négociations particulières notamment pour définir leur implantation définitive sur le site. Ces tranches de construction de logements sont tributaires de choix financiers : la répartition par tranche devant permettre un développement linéaire des emprunts et donc des remboursements.

Finalement, les prévisions financières prévoyant initialement trois tranches de construction de logements seront modifiées dès 1949/1950. La première tranche de 192 logements, dont la répartition sera modifiée en septembre 1948 par Jean Royer, sera réalisée comme prévu entre 1949 et 1952. La deuxième tranche de 180 logements prévue en 1949 (12 décembre), sera finalement intégrée en 1951, dans une tranche globale réalisée en 1952-1953, cumulant l'ensemble des 420 logements à construire, pour des raisons notamment techniques (accélération du rythme de production, industrialisation, etc...), mais sous-tendues par l'importance de la demande non-satisfaite de logements sociaux dans l'agglomération bordelaise. Les logements des deuxième et troisième tranches cumulées n'auront pas les mêmes qualités de ceux de la première tranche dans des "immeubles en pierre".

On comprend mieux alors les débats concernant l'affectation des logements, durant les séances du conseil municipal. La règle des 2/3 de la valeur locative de l'ensemble des logements affectés aux familles nombreuses, en accord avec la loi du 5 décembre 1922, ne signifiait pas pour autant leur attribution à des familles de travailleurs : les logements de la première tranche seront de ce point de vue particulièrement visés.

## E- Les plans masse de la cité de la Benaugue de Jean Royer et Claude Leloup (1948-1952)

### 1- Les premiers plans masse de Royer et Leloup de 1948 et 1949.

En réalité, sur les cinq plans d'ensemble qui se succèdent de 1948 à 1952, quatre sont réalisés par Jean Royer, assisté de Claude Leloup (30 septembre 1948, juillet 1949, juin 1950, juin 1952)<sup>55</sup> et un par Paul Vollette (décembre 1949). Le plan de 1948 demeure le plan de référence, modifié en fonction des problèmes d'aménagement et financiers rencontrés.

Le premier projet du 30 novembre 1948 ("Quartier de la Bastide Plan masse de la nouvelle cité") redéfinit le programme sur ce terrain de 15 ha. : celui d'une cité nouvelle dotée de tous les services publics nécessaires à son fonctionnement. Le rapport de présentation précise : "*En accord avec le Maire et les services du MRU, le plan général d'aménagement a été étudié et dressé ... en liaison avec le service d'architecture de la ville et le service départemental d'architecture*".<sup>56</sup> On prévoit 560 logements dont 90 individuels, répartis sur des immeubles de un à quatre étages, ("*la hauteur des immeubles a été spécialement étudiée de façon à utiliser au maximum les prospects*"), correspondant à des logements de 3 à 7 pièces. Les services publics comprennent un jardin public, un

55 - A.M. Bx. : 9150 - M 71.

56 - Mairie de Bordeaux, Division de l'architecture : "Première tranche de travaux de constructions d'immeubles d'habitations", 18 octobre 1948 (A.M. Bx. : 9150 - M 69)



groupe scolaire, une crèche, un centre social, un centre administratif, une salle des fêtes, un marché couvert et une piscine d'été. Ce programme se signale par une augmentation significative du nombre de logements par rapport au projet de Vollette (260 collectifs et quelques individuels). La proposition pour une première tranche comporte 266 logements collectifs de types III-B, IV-B et V-B répartis en 14 blocs de trois à quatre étages.

Le plan s'inscrit toujours dans le projet d'urbanisme de 1940 prévoyant la création d'un nouveau boulevard périphérique. Dans cette logique, l'ensemble du terrain est divisé en plusieurs unités fonctionnelles par la création de voies nouvelles dont les quatre principales se raccordent au réseau viaire existant ou à créer dans le plan d'urbanisme. Ces voies délimitent l'unité centrale du programme dont la conception d'ensemble est maintenant celle d'une "unité résidentielle", dans laquelle les blocs d'habitations collectives largement espacés sont répartis autour du grand parc public central ("le jardin public") : quatre immeubles séparés, alignés à l'ouest du jardin, des immeubles séparés disposés en peigne à l'est et entre les immeubles formant peigne au centre, la piscine d'été, et, entre les immeubles en peigne de la partie centrale et la rue de la Benaige, un îlot de trois autres immeubles en peigne. La circulation automobile est repoussée à la périphérie de l'espace central. La volonté de marginaliser la circulation automobile en réduisant l'emprise des voies de circulation, conduit de même à n'envisager qu'un nombre réduit de parkings le long des voies.

Vers le boulevard Jules Simon, les quatre immeubles donnent sur une voie parallèle au boulevard. Entre cette voie et le boulevard des unités de neuf petits immeubles de logements séparés par des voies perpendiculaires au boulevard créées dans le prolongement des rues existantes donnant sur ce dernier. Derrière le groupe Jules Simon, d'autres collectifs sont implantés sur d'anciens jardins ouvriers, de part et d'autre des voies qui délimitent le jardin central, au nord le groupe scolaire, au sud le foyer sportif et le centre de jeunesse, facilement accessible de la rue de la Benaige et proche d'un arrêt d'autobus. Vers le fond du terrain à l'est, le centre social comprenant la crèche est implanté sur une parcelle paysagée qui forme l'angle avec les cités du Petit Cardinal et Antoine Monnier; au centre et à l'ouest, des bâtiments de logements collectifs le long de la voie nouvelle délimitant la partie centrale, et, derrière, des petits immeubles de logements, le long d'une nouvelle voie en S. Les maisons individuelles, comme dans le projet de Vollette viennent assurer une transition en douceur entre les cités existantes du Petit Cardinal et Antoine Monnier.

Les équipements publics réduits à des fonctions essentielles (crèche, groupe scolaire, foyer sportif et centre social) sont donc implantés à la périphérie du terrain et de ce fait aisément accessibles, grâce au réseau de voies nouvelles, y compris aux gens du voisinage, à l'exception de la piscine d'été, plutôt conçue comme un bassin décoratif au centre d'une composition. Le parc central reste la trace la plus forte de l'ancien programme, en maintenant un grand espace vert au centre de ce dispositif, mais sans avoir conservé ses fonctions initiales de parc des sports. Les nouveaux terrains de sports de Galin, dans le prolongement de la rue de la cité Antoine Monnier, permettent ainsi de rendre plus cohérente l'organisation du programme.

Ce projet inspire bien évidemment le rapport présenté au maire de Bordeaux en novembre 1948, par l'Union des Comités et Groupements Bastidiens "*qui souscrivent de tout coeur à la construction d'habitations spacieuses, durables, confortables*", mais réclament, outre les services publics proposés dans le plan, l'aménagement du stade Galin, d'un boulodrome, d'un fronton de pelote basque, de courts de tennis : tous ces équipements publics sont destinés à transformer la Bastide en un véritable quartier, disposant des équipements nécessaires pour une vie collective autonome, sur la rive droite. Le nouveau programme de Pinçon ne répond que bien partiellement à cette demande.

En juillet 1949 : le "Plan masse de la nouvelle cité" signé de Royer porte



notamment sur les modifications à apporter au premier programme de 1948 envisagées dès le mois de mai<sup>57</sup>.

La suppression de la voie donnant sur le boulevard Jules Simon (en face de la rue Frédéric Bastiat) isolant le groupe scolaire de la partie centrale, réintègre ce dernier délibérément dans la partie centrale : cette disposition est à l'origine de plusieurs conflits portant sur l'usage des cours de récréation, considérées par certains habitants comme relevant du domaine collectif<sup>58</sup>. Finalement quatre voies structurent le nouveau réseau viaire et l'intègrent au réseau préexistant du quartier : la voie principale, la rue Raymond Poincaré derrière la série des immeubles en peigne, entre la Cité du Petit Cardinal et la rue de la Benauge ; la rue Edouard Branly, parallèle au boulevard Jules Simon entre ce dernier et la rue de la Benauge. La rue Ferry, entre la rue Edouard Branly et la rue Raymond Poincaré, dessert le foyer sportif et le dernier groupe d'immeubles en peigne, et se prolongera plus tard au-delà de la rue R. Poincaré, par la rue en S du Dr. Roux desservant les maisons individuelles aboutissant Cité Antoine Monnier.

L'augmentation du nombre de logements collectifs doit permettre de disposer de logements pour familles nombreuses représentant, pour l'ensemble des tranches de construction, les 2/3 de la valeur locative, en accord avec la loi du 5 décembre 1922. Dans ce sens, il est prévu de diminuer le nombre d'appartements de 3 pièces au profit des types IVB et VB, et d'augmenter la hauteur des 6 petits immeubles en façade du boulevard Jules Simon (3 étages). Le nombre total de logements collectifs se trouve ainsi porté à 497 (au lieu de 493 en 1948).

La première tranche est réduite à 10 bâtiments : 9 immeubles en peigne dans l'îlot central, le bâtiment M, à l'angle de la nouvelle voie et de la rue Cité du Petit Cardinal : soit 72 de types III-B, 120 de types IV-B et V-B. Paul Vollette en assurera la maîtrise d'oeuvre.

Le programme des équipements publics est également défini à la demande du maire : marché couvert, dispensaire et centre médico-scolaire, salle des fêtes (1200 places), groupe scolaire, piscine couverte, éventualité d'un poste de police.

Il faut souligner, à ce stade, l'importance des discussions au cours des réunions sur les travaux d'infrastructures, d'assainissement et de voirie, notamment en raison des caractéristiques du terrain (implantation des canalisations, remblais et soutènements). Le transfert de la piscine est envisagé afin de "*faire retomber le jardin d'enfants, au centre même de la composition à l'emplacement de la piscine*". Dès cette époque en effet, le dessin du "jardin public" s'avère difficile à définir, par exemple en raison de problèmes de remblaiement du terrain et de la nature des terres recherchées en fonction des sites et des usages envisagés<sup>59</sup>, mais aussi en raison du choix de l'implantation des divers équipements (bassin d'agrément, jardins d'enfants, kiosque à musique). Devant les difficultés présentées par le réglage des niveaux (et des côtes) des sols envisagés, Royer, se fondant sur une expérience d'aménagement de terrains en Turquie, demande qu'une

57 - Compte-rendus des réunions à la mairie de Bordeaux en 1949 (29 avril, 31 mai, 29 juillet) avec le secrétaire général de la mairie, Bricaud, l'inspecteur départemental de l'urbanisme, Philippon, les architectes : Royer, Lcloup, Volette, le directeur du service des jardins et plantations Verdier, ainsi que les chefs des services techniques municipaux concernés; Note de service de la mairie, 6 septembre (A.M. Bx. : 9150 - 69)

58 - cf. les courriers de 1951 à 1958 concernant la vie quotidienne de la cité (A.M. Bx. : 9150 - M 75)

59 - Les problèmes de remblais à Bordeaux apparaissent constamment à l'époque : voir par exemple le cas du Grand Parc (terrain de Luze) et plus tard l'aménagement de Bordeaux-Lac.



maquette du sol originel soit réalisée, pour évaluer divers scénarios de remblaiement<sup>60</sup> : il est même indiqué par Royer : *"nous sommes en plein terrain d'expérience à tous les points de vue. Il faut tout mettre en oeuvre pour réussir. Il y a de gros risques; il faut nous mettre à l'eau et essayer de trouver des solutions"*.

## 2- L'élimination de Vollette et les plans de 1950 à 1952.

Le 22 août 1949, l'autorisation de l'emprunt pour la construction de la première tranche de 192 logements est accordée et le 12 décembre le MRU donne son accord pour la construction d'une deuxième tranche de 180 logements<sup>61</sup>, pour lesquels Paul Vollette propose en décembre (Projet d'Aménagement des terrains Pinçon construction d'HBM deuxième tranche de travaux) les plans des différents bâtiments à construire sur le terrain, dans le même esprit que les bâtiments de la première tranche. Sur ce plan, la deuxième tranche concerne l'ensemble des bâtiments collectifs, complétant ceux de la première tranche, les petits individuels jumelés.

Seuls les emplacements des quatre immeubles parallèles au boulevard Jules Simon sont réservés pour la troisième tranche, en raison de l'étude en cours d'un projet de deux immeubles à 9 étages, plus un 10<sup>e</sup>, partiel, en remplacement de ces 4 blocs primitifs à 4 étages. Ce parti permet de garder l'emprise des espaces verts et répond aux exigences du MRU, concernant l'augmentation de la densité de l'ensemble. Il est décidé à cette occasion de faire appel à une équipe parisienne, car les plans des deux bâtiments de 10 étages destinés à remplacer ces quatre bâtiments sont signés Carlu, Babin et Joly, en date du 7 janvier 1950 (première version)<sup>62</sup>. Le 23 janvier, le conseil municipal donne son accord pour le lancement de la troisième tranche, comprenant 232 logements, portant l'ensemble des logements à 600 (604, en fait). Au cours de la séance, il est précisé que *"des modifications heureuses ont déjà été apportées à l'architecture des bâtiments"*, en liaison étroite avec les services centraux du MRU. L'argument invoqué est esthétique et technique : éviter la laideur et l'ennui provoqués par *"la répétition des formes semblables et l'unité d'aspect"*, d'immeubles construits simultanément, sur un terrain aride et plat : d'où le recours à une technique différente pour la conception *"d'un groupe d'immeubles d'un style nouveau pour la région"*, confiée à *"M. Carlu, Premier grand prix de Rome, architecte en chef du gouvernement"*. Ces deux immeubles figurent sur le plan masse de juin 1950, de Royer.

L'affaire est réglée au cours de l'année suivante : dès le 13 mars 1951, le conseil municipal approuve la modification *"des méthodes qui ont, été, jusqu'à ce jour, employées pour les précédentes constructions"*, pour accélérer le rythme de l'opération. Les deuxième et troisième tranches (416 logements) sont confiées à Carlu, Babin et Joly. La question de la présence des *"architectes bordelais"* sur le chantier sera d'ailleurs évoquée lors de la séance du 16 juillet.

Les arguments économiques autant que techniques sont invoqués pour légitimer les choix : les prix de la construction venant d'augmenter de 20 %, dit-on le 16 juillet, d'où la recherche de matériaux meilleur marché que la pierre, en acceptant les risques de l'expérimentation. Les nouveaux matériaux, dont la beauté n'est pas *"aussi certaine que la pierre"* sont des parpaings en poussière de granit. L'économie viendra grâce à un procédé d'ossature. Cependant, le débat en séance le 12 juillet n'est pas seulement

<sup>60</sup> - cf. note précédente, 29/7/49.

<sup>61</sup> - Projet d'aménagement des terrains Pinçon Construction d'H.B.M. deuxième tranche de travaux, décembre 1949, P. Volette. "Les plans de ce nouveau projet ont été élaborés par M. Vollette, architecte de la Ville, en liaison avec M. l'Inspecteur départemental de la Reconstitucion, et les services centraux du même Ministère" (Cons. municipal, 12 décembre 1949).

<sup>62</sup> - 2<sup>e</sup> version : 27.6.1950; 3<sup>e</sup> version : 21.2.1951. Carlu propose un 1<sup>er</sup> projet d'immeubles en pierres, puis un projet mixte associant l'ossature métallique et la construction en béton qui sera retenu.



esthétique ou économique, il est politique et social. C'est la question des destinataires réels des logements qui est en jeu dès cette époque. Il est reproché à la municipalité par l'opposition, à propos notamment des premières réalisations (groupes Bouguereau et Parc des Sports) de faire étudier, d'une part, des projets trop somptueux au lieu de construire des logements à prix abordables pour les travailleurs. Sans doute, l'ensemble de ces difficultés rencontrées dans l'expérience de La Benauge en cours de réalisation (solution d'immeubles collectifs), fit pencher la ville et les techniciens vers la solution des maisons individuelles, à la suite de l'expérience de la cité Carreire, correspondant à une opération "*d'habitations à normes simplifiées*", comme l'avait formulé l'État en mai 1951<sup>63</sup>.

L'évolution du plan masse de juin 1950 à juin 1952, mentionné comme définitif et annulant tous les précédents, porte sur les aménagements déjà envisagés pour l'essentiel au cours de l'année 1949. L'implantation des deux immeubles de 10 étages, mettant en perspective les grands passages couverts dans l'axe des rues aboutissant sur le boulevard Jules Simon est figée dès 1950. La bande de maisons individuelles implantées le long de la cité du Petit Cardinal ne disparaît qu'en 1952 pour permettre le développement du projet du groupe scolaire. Par contre, un bâtiment de logements collectifs (Bt. H) est créé au-delà du centre social à l'angle du terrain en 1950. De même des modifications de détail sont apportées aux maisons mitoyennes de la cité Antoine Monnier, alors que l'implantation de deux petits immeubles de collectifs de part et d'autre de la voie nouvelle aboutissant rue de la cité Antoine Monnier marquent le seuil de la nouvelle cité. L'ensemble des bâtiments d'habitation sera achevé en 1953.

Le site de la piscine reste incertain jusqu'en 1952. D'abord envisagée au centre du parc entre les immeubles en peigne, Royer envisage son déplacement dès 1949. Elle aboutit en 1952, de l'autre côté de la nouvelle rue; séparant l'îlot central du fond du terrain (rue Raymond Poincaré). Cet équipement sera finalement réalisé plus tardivement hors de la cité, à proximité du stade Galin, laissant ainsi la place à un futur foyer des jeunes.

La dessin du jardin public, après, semble-t-il, plusieurs projets<sup>64</sup>, est défini pour l'essentiel en 1952. le 18 juin, le cahier des charges pour construire toutes les parties maçonnées fait l'objet d'une adjudication, à partir des plans dessinés par Vollette (10 mai 1952).

Finalement, certains équipements publics seront réalisés conformément aux prévisions : en 1952, les programmes de la crèche, du centre social (dispensaire), du foyer sportif et centre de jeunesse (dont une salle des fêtes pour 1750 personnes)<sup>65</sup> sont approuvés, mais celui du groupe scolaire de 41 classes, définitivement en 1953. La construction d'une chaufferie, dans les locaux contigus à la salle des fêtes, décidée en 1951, sera réalisée en 1952-1953. On construira vers la fin des années cinquante deux bâtiments (magasins) pour les besoins des services municipaux derrière le groupe Jules Simon. Le grand absent reste l'équipement commercial envisagé au départ. Un nouveau marché sera réalisé le long de l'avenue Thiers en 1953, mais mal situé car obligeant les habitants de la cité à traverser l'avenue. Le marché va péricliter dès le début des années soixante, il faudra attendre 1967 pour voir l'ouverture de deux supermarchés à proximité de la cité.<sup>66</sup>

63 - Urbanisme, n° 27-28, p.113; 117.

64 - cf. par exemple l'existence d'un plan de M. Verdier, Directeur des jardins et plantations de la ville en avril 1949, contre proposition de Royer, en mai, à propos du déplacement de la piscine (AM - Bx. : 9150 M 69).

65 - L'avant-projet de Royer sera refusé et le programme confié à Carlu en 1951 porte sur la réalisation d'une salle des fêtes, d'une salle de sports et d'un centre de jeunesse. l'ensemble sera réalisé en 1955.

66 - RANCEZ Jean-Louis, *Le quartier de la Bastide la population et les conditions de logement*,



### 3- Le plan de Royer et Leloup en 1952 : un plan de cité moderne ?

Le centre évident de la composition de la cité reste depuis 1948 "le jardin public ... traité en espace vert sur lequel sont <<posés>> la plupart des immeubles de la cité"<sup>67</sup>. Ce jardin conserve finalement la mémoire du projet de d'Welles en occupant l'espace réservé au stade. Il ne s'agit pas cependant d'un espace vide mettant en valeur les bâtiments pour eux-mêmes, mais au contraire d'une composition paysagère très étudiée : le sol réaménagé forme des dénivelés permettant d'organiser et de fragmenter l'espace du nouveau jardin public, rendu attrayant par ses installations (pièce d'eau, jardin d'enfants, kiosque etc.). La disposition des plantations permet de ménager des perspectives. Ce jardin, accessible au voisinage, est en partie caché par les bâtiments qui lui font un écrin. Le système d'implantation en peigne des immeubles au nord, accessibles en voiture par des impasses en bordure d'immeubles, redéfinit les trois espaces verts formant entre les façades d'immeubles des jardins appropriables, dont le niveau du sol est voulu distinct de celui du jardin public central. L'école accessible par le jardin public ajoute à cette familiarité de l'espace public, tout en le clôturant.

Royer, se trouvant dans l'obligation d'avoir à conserver certaines des fonctions initiales prévues par d'Welles et Vollette, comme le centre sportif et la piscine et d'en ajouter d'autres directement liées au fonctionnement d'une cité moderne, s'est donné, on l'a vu, les moyens de répartir les différents éléments du programme en redécoupant le terrain en unités fonctionnelles séparées et reliées à la fois par un réseau de voies nouvelles raccordées au réseau préexistant, mais tout en conservant le jardin public central défini comme un espace inaliénable.

Partant de cette trame, relativement fixe, définissant des unités de terrains à lotir dans lesquels les bâtiments étaient séparés par des espaces verts selon les principes en vigueur, le jeu des modifications locales au coup par coup devenait possible (sauf dans le cas de la piscine) : ainsi, par exemple, le remplacement des quatre collectifs prévus originellement par deux immeubles de 10 étages, à la demande du MRU. Cependant, dans ce cas précis, le changement d'échelle introduit, perturbe toute l'organisation envisagée au départ d'une répartition équilibrée des hauteurs relatives des immeubles de logements collectifs de trois à quatre étages. Heureusement, la rangée des petits collectifs en bordure du boulevard Jules Simon, constitue une zone tampon, particulièrement efficace pour, à la fois, signaler la présence de la cité, enserrée dans le tissu du quartier et marquer de façon progressive le changement d'échelle significatif du programme par rapport à son environnement.

Une étude de 1953<sup>68</sup> fait ressortir notamment la qualité de l'implantation des bâtiments par rapport à l'ensoleillement et à l'éclaircissement, en observant la hauteur progressive des bâtiments vers le centre (à l'exception brutale des deux immeubles de dix étages), ainsi que la faible densité au sol du bâti. La surface construite globale n'occupe qu'environ 15% de celle du terrain (160.443 m<sup>2</sup>), répartie en :

- services et équipements publics :	10.080 m <sup>2</sup>
- garages :	1 036 m <sup>2</sup>
- habitations individuelles :	1 400 m <sup>2</sup>
- habitations collectives :	11.693 m <sup>2</sup>

Cette analyse des densités de la cité resituée dans le cadre du quartier amène à l'époque, à comparer la cité de la Benaue aux neighborhood units du point de vue de la faible

---

Bordeaux, 1972, p. 56.

<sup>67</sup> - Urbanisme, n° 27-28, p. 99.

<sup>68</sup> -E. GODINOT, La cité de la Benaue dans le quartier de la Bastide Etude des densités, Urbanisme, n° 27-28, p. 101-104.



densité d'habitation (38 logements à l'ha. équipé, 50 à l'ha. d'habitation), tout en reconnaissant l'emprise "économique" de la voirie (8,3 %). Cette faible densité d'habitation est en outre considérée comme un atout en raison de la proximité du centre-ville (1 km.)<sup>69</sup>.

La référence corbuséenne est bien sûr présente dans les commentaires contemporains à propos de la nouvelle cité<sup>70</sup> : "*Les immeubles bâtis ou en cours de réalisation sont l'application des droits sacrés ... que possède chaque être humain à l'air, au soleil, à la lumière, aux espaces verts. On a, là, volontairement rompu avec l'alignement. L'immeuble s'installe au milieu de la nature, amie de l'homme: la verdure entre par les baies largement ouvertes: elle est comme le prolongement reposant du logis*".

Cependant, le parti général semble plus proche de celle des "quartiers-cité" que décrit Jean Lebreton en 1945 dans la Cité naturelle, préfacée par Raoul Dautry, faisant explicitement référence à l'idée de cité-jardin : des quartiers "formant déjà une unité ayant déjà une vie propre... (pour) des groupes humains correspondant à l'échelon <<cité>> de l'ordre de 2 à 4.000 habitants; on devra ensuite les organiser et pour cela créer des organes qui satisfont à cette vie collective : tout d'abord, l'espace libre planté qui est le cadre du centre de vie; l'école, les terrains de sports, l'église, les magasins y trouveront leur place". dans la suite logique du programme la densité plus élevée impose les "habitations collectives" : "*Une dizaine d'immeubles contenant chacun 5 à 20 appartements, groupés autour d'un espace libre, constitueront la <<cellule-village>>... Plusieurs cellules-villages, toutes en habitations collectives ou mêlées à des unités formées de bandes basses, constitueront un quartier-cité*". L'ensemble est structuré par un système de voies : "*dont la petite voie locale qui embrasse le centre de vie du quartier-cité ou de la cité-jardin : formes identiques répondant à une seule et grande fonction : vivifier en laissant dans la paix*"<sup>71</sup>.

#### F- La cité de la Benauges : cité atypique des années cinquante sur le plan social ?

Cette question de l'affectation des logements est à l'ordre du jour, nous l'avons vu, avant même que soit achevée la première tranche des immeubles Vollette, puisque dès le 12 décembre 1949, au conseil municipal, et à propos des premières réalisations du groupe Bouguereau, l'opposition relève que le loyer trop élevé rend ces nouveaux programmes inaccessibles aux travailleurs, mais favorise les commerçants, les hauts fonctionnaires, les classes moyennes. Le même thème est évoqué en 1951 (le 16 juillet) à propos du financement de la deuxième et troisième tranches. C'est ce que confirme les premières enquêtes entreprises sous la direction de Paul Chombart de Lauwe en 1960 et de Pierre Barrère en 1962<sup>72</sup>. D'autre part, une étude prévoyait dès 1953<sup>73</sup> que, selon le type de familles appelées à résider et notamment dans le cas d'un nombre important de familles nombreuses, "de graves répercussions et perturbations sont à prévoir, tant dans les prévisions, que dans l'utilisation des équipements de la cité et du quartier".

L'enquête de Chombart de Lauwe note le décalage des normes entre les immeubles Vollette et les réalisations de Carlu : les premiers y apparaissent nettement

69 - *Urbanisme*, n° 27-28, p. 104.

70 - PHILIPPON, p.96.

71 - LEBRETON Jean, la cité naturelle recherche d'un urbanisme humain, préface de Raoul Dautry, Paris, 1945, p. 66-67, 70.

72 - CHOMBART DE LAUWE Paul et le groupe d'ethnologie sociale, *Famille et habitation, II Un essai d'observation expérimentale*, Paris, 1960 (Petit-Clamart : cité de la Plaine, Bordeaux : cité de la Benauges, Nantes-Rézé : La Maison Radieuse) ; BARRERE Pierre, *Enquête sur la population de l'ensemble d'habitations de la Benauges*, Bordeaux, 1962.

73 - GODINOT, p.103.



favorisés notamment en ce qui concerne l'implantation et la surface des logements. On y trouve plus nombreux, "les hauts revenus" : la population dite des "intermédiaires" et "hauts revenus" y représentent les 2/3, voire les 3/4, dans les "blocs des aristocrates"<sup>74</sup>. Plus de la moitié des locataires de la cité est constituée d'agents des collectivités territoriales ou d'entreprises nationalisées et de services publics : 19,5% d'ouvriers (40,1% /ville), 27,6% d'employés (20;4%/ville), 52,9% intermédiaires et hauts revenus (39;4%/ville : patrons, cadres et professions libérales). L'étude conclut évidemment à la non représentativité de la population de la cité par rapport à la population bordelaise et insiste sur les distorsions encore plus marquées par rapport à la population de la Bastide. Cependant, l'enquête reconnaît que dans l'ensemble les conditions de peuplement (densité d'occupation) sont très majoritairement normales, ce qui distingue la cité de l'ensemble de l'agglomération bordelaise, même si la cause relevée comme la plus responsable du surpeuplement relatif de la cité reste l'insuffisance du nombre de 4 pièces, au vu des demandes déposées auprès des Offices HLM. Déjà, le 1<sup>o</sup> janvier 1953, sur les 3.2230 demandes proposées, on dénombrait 778 familles avec deux enfants et 821 avec au moins trois enfants (151 de plus de quatre enfants)<sup>75</sup>.

L'enquête de Pierre Barrère, achevée en 1962, confirme la surreprésentativité des professions libérales et des cadres supérieurs et remarque l'homogénéité de la population en ce qui concerne les types de ménage et les groupes d'âges : le recrutement s'étant effectué sur la base de familles déjà constituées. La taille des ménages et le nombre d'enfants deux fois plus élevés que dans les groupes urbains traditionnels, apparaissent susceptibles de poser des problèmes d'avenir, le groupe social risquant de se voir "*profondément perturbé par le passage des classes d'âge les plus jeunes à l'adolescence puis à l'âge adulte*". L'étude conclut sur le fait que la composition particulière de la cité en fait "un corps étranger" par rapports aux quartiers d'alentour. L'étude de Jean-Louis Rancez, se basant sur le recensement de 1962, confirmera cette tendance au rajeunissement : il dénombre 2.937 habitants dont 52% ont moins de vingt ans, alors que les catégories socio-professionnelles ont tendance à évoluer, en se rapprochant de la répartition repérée pour le cas de la première extension mise en service le 1<sup>o</sup> décembre 1959 : 29;3% d'ouvriers (28,8%/extension), 27,6% d'employés (25,6%/extension), 32,39% de cadres moyens, prof. libérales et cadres supérieures, Artisans, patrons (35,4%/extension)<sup>76</sup>. Cette étude semble bien traduire un processus en cours de banalisation dès cette époque de cette cité modèle.

Sur un autre point, celui du taux de rotation des appartements, les deux enquêtes et surtout la seconde, notent l'importance relative de départs, notamment pour faire construire, mais aussi en raison, de l'exiguïté relative des certaines catégories de logements, cependant moins chers que les nouveaux logements de la première extension de la Benaue.

#### G- La politique locale des extensions de la Benaue à partir de 1958

En effet, cette première extension (1958-1960), au-delà de la cité Pinçon vers le nord, donc aux limites du territoire communal est prévue dès les années 1955-56, comme le montre un plan parcellaire avec projet de voie rapide ("boulevard étudié par l'atelier d'urbanisme") non daté, mais vraisemblablement de 1955/56, mentionnant les acquisitions de terrains en cours par la ville. C'est toute la cité Antoine Monnier, en cours d'expropriation, qui est visée entre le fonds de la cité Pinçon et la voie de chemin de fer sur un terrain vague. L'opération sera réalisée par une nouvelle société d'économie

74 - cf. l'annexe I de *Famille et habitation*, p. 285-308 : essai d'étude morphologique d'une unité résidentielle (cité de la Benaue).

75 - Extrait du conseil d'administration de l'Office HLM du 29 janvier 1953 (Mme Gardien, OPAC AQUITANIS)

76 - RANCEZ, p. 89-100.



mixte, la SBUC. La Société bordelaise mixte d'urbanisme et de construction est fondée en 1957 par la municipalité pour continuer à donner de l'impulsion au développement du parc de logements sociaux (la ville participe à 60% du capital social). Elle réalisera ainsi plus de 14.000 logements HLM ou logécos jusqu'en 1961<sup>77</sup>.

#### 1- Première extension : 1958-1960

Un avant-projet général d'implantation d'extension de la cité de la Benaugue de janvier 1958, par Jean Royer urbaniste conseil, assisté de Claude Leloup<sup>78</sup>, propose la réalisation de 730 logements, de deux écoles maternelles et d'une école (primaire ?) pour filles et garçons, ainsi qu'un centre commercial, en fonction de trois tranches (420 logts., 230 logts., 80 logts.).

La recherche de densification ressort nettement des niveaux d'immeubles d'habitations : 4 tours de 14 niveaux (65 logts. par tour), un longue barre de 10 niveaux (150 logts.), 5 barres de longueur moyenne de 5 niveaux (50, 60, 40, 40, 40 logts.). Enfin 5 petits immeubles de 4 niveaux, enjambant la rue Antoine Monnier, assurent la transition avec les immeubles et les limites de la cité Pinçon. Jean Royer s'efforçait ainsi à la fois d'assurer une certaine continuité entre les deux programmes et une évolution progressive vers le changement d'échelle de cette extension. Les 3 tours sont en effet implantées vers le fonds de la nouvelle cité aux abords immédiats d'une nouvelle voie rapide à construire sur le tracé de la voie ferrée désaffectée qui menait de la gare Saint Jean à la gare d'Orléans. Ce projet comporte également la création de voies nouvelles entourant le lotissement.

Le 3 novembre 1958, le conseil municipal donne son accord pour la signature d'une convention entre la ville et la SBUC pour 453 logements à édifier dans l'extension de la cité de la Benaugue (première tranche), sur les terrains situés entre la cité Antoine Monnier et la voie ferrée désaffectée (40.430 m<sup>2</sup>). Le projet comprend des bâtiments de logements collectifs "n'excédant pas les caractéristiques des logements économiques et familiaux (locatifs)", soit 80 F2, 104 F3, 184 F4, 85 F5. Pour un prix de revient de 1.634.000.000 F. et dont 20% des logements doivent revenir à la ville de Bordeaux.

Dans ce contexte intervient l'aménagement de la voie rapide de la rocade (boulevard Jomiot Curie), ainsi qu'un raccordement au niveau de la rue Galin (adjudication du 2.12.1959).

Après modifications, le permis de construire (21.5.1959) portera sur 454 logements (20 F1, 30 F2, 139 F3, 190 F4, 75 F5). Le programme lui-même a été notablement simplifié, puisqu'il ne comporte plus que 7 bâtiments dont trois à 4 étages (A, B, C), un à 10 étages (D) et deux tours de 15 étages., répartis autour d'un espace vert central et 240 parkings. Ce programme est réalisé par des architectes bordelais : R.A Coulon, architecte conseil, J.J. Prévôt, A. Conte, P. Daurel, architectes DPLG. La réalisation de la voie rapide en limite de cette extension a bien entendu constitué une nuisance acoustique et visuelle, mais on a aussi créé un paysage typique, bien représentatif de ces délaissés urbanisés, résultat inéluctable de ces programmes élaborés pour régler des problèmes quantitatifs de logements sociaux pendant les trente glorieuses.

<sup>77</sup> -PLANES, p. 46-47; LECHNER, p. 43.

<sup>78</sup> - Plan d'extension de la cité de la Benaugue/Avant-projet général d'implantation. janvier 1958, Jean Royer urbaniste conseil assisté de Claude Leloup (archives/SBUC). Plan de masse, d'avril 1958 : "extension de la cité de la Benaugue - Plan d'implantation de la première tranche" (A.D. 33, Vt. 1053, liasse 9).



## 2- Deuxième extension : 1971-1974.

Les premiers projets de cette deuxième extension par la SBUC 1971-1974, intitulée "Cité la Bastide", sur les terrains de l'ex cité Antoine Monnier, sont signés le 8 mars 1971 par l'agence parisienne de Claude Aubert<sup>79</sup>, associé à Michel Dufour et Pierre Vigor. Le programme initial prévoit 300 logements locatifs, un centre commercial placé entre les deux cités, un bureau de postes et une chapelle<sup>80</sup>. En raison notamment de l'augmentation du prix du terrain, le projet définitif de 1973 comprend seulement 94 logements, répartis sur deux tours (de 7 et 11 étages) et un centre commercial en rez de chaussée de 4.000 m<sup>2</sup>. Avec cette opération, l'ensemble du territoire situé en arrière de la cité Pinçon est maintenant urbanisé. Il faut cependant souligner la différence visible entre le paysage de cet ensemble de logements collectifs des extensions, marqué par la densité des logecos répartis entre barres et tours selon un plan devenu "classique" dès la fin des années cinquante et l'emprise au sol des parkings et celui de la cité Pinçon conçu comme unité résidentielle "verte".

## H- Réhabilitation de la cité Pinçon par l'OPAC Aquitanis 1990-1995 :

L'Office Public d'HLM de la ville de Bordeaux (ex-office HBM, créé en 1920), puis de la Communauté Urbaine (CUB) en 1968, devient en 1993 l'OPAC AQUITANIS, et à ce titre propriétaire des terrains et de l'ensemble des bâtiments de logements de la cité Pinçon. L'Office va réaliser d'une part une opération de réhabilitation de l'ensemble des bâtiments entre 1993-1995, concernant les 572 logements. Cette opération prévoit le maintien sur place des habitants, tout en adaptant au coup par coup, les demandes formulées par ces derniers. Cette démarche expérimentale a été envisagée en raison du très faible taux de rotation des occupants, fortement attachés à la qualité des logements (surfaces) et à leur environnement (espaces verts, équipements).

En effet, deux bâtiments (F et G) de Carlu, Babin et Joly ont été démolis en 1990<sup>81</sup> : en 1994, la résidence Hautepierre réalisées par l'architecte bordelais Pierre Calmon, sur le site ainsi disponible, comprend deux corps de bâtiments de 66 logements collectifs du T2 au T6.

## I- La cité Pinçon : élément du patrimoine architectural et urbain du XX<sup>e</sup> siècle ?

La cité Pinçon a été présentée à la COREPHAE d'Aquitaine, le 16 juin 1994, en vue de son inscription à l'Inventaire supplémentaire des M.H. mais sans succès, d'une part en raison de l'opposition virulente de certains universitaires, délibérément hostiles au classement de ce type de réalisation issue de la "modernité", d'autre part, en raison de la volonté de ne pas figer l'ensemble en cours de réhabilitation, constituant au-delà de son caractère "monumental", un élément vivant du quartier de la Bastide, notamment à cause des espaces verts. La commission a souhaité finalement qu'une procédure de ZPPAUP soit mise en place pour permettre à la fois, la conservation et la réhabilitation de cet ensemble<sup>82</sup>. Cependant la destruction en 1990, comme on l'a vu, de deux immeubles rend compte à la fois d'une situation fragile du programme réalisé au début des années

79 - Claude Aubert, architecte en chef des Bâtiments civils et palais nationaux, est chargé de l'étude du secteur sauvegardé de Bordeaux, décidé en 1967, pour la mise en place du PSMV définitivement approuvé le 25 octobre 1988.

80 - RANCEZ, p. 90.

81 - Entretien / Madame Gardien, OPAC AQUITANIS. Les deux bâtiments étaient surnommés respectivement "Mériadecq" et "Tahiti" !

82 - COREPHAE d'Aquitaine, P.V. de séance du 16 juin 1994.



cinquante, mais pose cependant la question de la durée même des modes et des procédés de construction de l'époque : les bâtiments modernes ont été construits pour résoudre des problèmes urgents de logement social. Faut-il les pérenniser, donc les "monumentaliser" ou assurer la reconstruction progressive de la cité sur elle-même en fonction des besoins contemporains, mais en respectant son identité propre : celle d'avoir été conçue comme "une unité résidentielle" complète avec l'ensemble de ces équipements de proximité susceptibles de favoriser l'enracinement des habitants. Ne faut-il pas permettre à ces derniers de s'approprier ce quartier atypique de la rive droite, pour le transmettre et le considérer alors comme leur patrimoine collectif.

D'autre part, il faut reconnaître que l'extension de la cité dans un objectif de densification du secteur a perverti les objectifs de départ, tels que le rapporte de façon certes un peu naïve ou simpliste, la presse de l'époque : "La cité de la Bénauge sera un grand jardin parsemé d'immeubles"<sup>83</sup>.

### III- Une Architecture de l'habitat locatif

La Cité de la Bénauge illustre parfaitement la complexité et l'ambiguïté de l'évolution de l'architecture de l'habitat social dans la période charnière 1945-1955.

On assiste à travers l'évolution des projets et le remplacement des maîtres d'oeuvres à la transition observée par B. Huet, M. Lambert et J.Y. Toussaint<sup>84</sup> entre "deux grands principes d'action : l'un qui se justifie qualitativement, prolonge le mouvement des HBM d'avant-guerre ; l'autre vise à parer au plus urgent et justifie la prise en compte des méthodes industrielles de production dans la conception du logement".

Dans cette évolution c'est le rôle de la maîtrise d'ouvrage et de la décision politique qui paraît en première analyse décisif ;

En décembre 1949, P. Volette, architecte de la ville, propose les plans de bâtiments à construire en trois tranches sur les terrains Pinçon. Seule, nous l'avons vu, la première tranche sera réalisée, constituée d'immeubles fortement influencés par les conceptions prévalant dans la production HBM de l'entre-deux-guerres.

Dès le 5 janvier 1950, J. Carlu dépose un projet de deux immeubles, non conformes au plan masse de juillet 49 de Royer mais occupant un espace "réservé troisième tranche" dans le plan masse de Volette de décembre 1949. Ce projet évoluera après une étape intermédiaire datée du 27 juin 1950 vers celui du 21 février 1951 qui sera réalisé. Ces deux immeubles sont intégrés officiellement dans le nouveau plan masse de Royer en juin 1950. Ce projet ouvre la voie à ceux confiés aux adjoints de J. Carlu datés de février 1951 pour les autres bâtiments de la Cité.

Aux projets de Volette sont substitués des immeubles affichant clairement de nouvelles conceptions architecturales et urbaines annonciatrices de la production des années 50.

Or la prise de décision politique officielle concernant cette nouvelle orientation intervient par le Conseil Municipal du 30 mars 1951. La désignation de J. Carlu est justifiée précisément par un objectif d'accélération et de modernisation des méthodes de production :

*"Afin d'accélérer la construction des immeubles HLM du groupe de La Bénauge, notre administration a pensé qu'il était indispensable de modifier les méthodes qui ont été ; jusqu'à ce jour, employées pour les précédentes constructions. En vue de l'édification*

<sup>83</sup> - La Nouvelle République, 18 janvier 1951.

<sup>84</sup> Bernard Huet, Michel Lambert, Jean-Yves Toussaint, Le Logement Collectif, PCA, MELTT,



des 416 logements de la 2<sup>e</sup> et de la 3<sup>e</sup> tranches... il a été fait appel au concours de M. Carlu, premier prix de Rome, architecte en chef du gouvernement et à ses adjoints MM. Robin et Joly, architectes DPLG"<sup>85</sup>.

Cette décision adopte en fait les objectifs mis en avant par J. Carlu dans sa demande de soumission à l'adjudication : les architectes se sont efforcés de faire prévaloir dans leur conception, la standardisation aussi étendue que possible de certains éléments, en particulier :

- "• escalier de même type à mur d'échiffre évidé faisant rampe, aucune cage d'escalier en saillie ;
- élément salle d'eau - cuisine comportant appareillage sanitaire et descentes groupées ;
- élément grande pièce-loggias ou balcon, de type et de dimensions semblables (la pièce d'habitation se trouvant ainsi abritée du soleil) ;
- groupement, dans les immeubles de 10 étages, de 4 appartements sur une seule montée d'escalier ou d'ascenseur ;
- suppression des couloirs dans les immeubles de 5 et 3 étages."

A ces caractéristiques peuvent s'ajouter :

- l'emploi des planchers, terrasses, protégés par la dalle d'auvent des séchoirs ;
- la hauteur des étages limitées à 2,65 m sous plafond pour tous les bâtiments.

A l'analyse plus précise des projets il apparaît cependant que la différenciation, voire l'opposition entre les deux approches est plus complexe, que la transition n'est pas aussi simple et linéaire.

Le choix qui s'opère alors d'une nouvelle modernité architecturale et urbaine peut être replacé dans une perspective de stratégie professionnelle - (remplacement de l'Architecte de la Ville par l'Architecte en Chef du Gouvernement et économique - substitution d'entreprises non bordelaises et majoritairement parisiennes aux entreprises locales). L'évolution des trois projets de J. Carlu resitués dans la situation de la concurrence avec Volette peut être alors le témoignage, non seulement d'une évolution des conceptions architecturales, mais, au delà, comme une adoption d'une modernité devenue valorisante : l'image architecturale et l'effort de standardisation paraissent ainsi assez contradictoires avec la méthode de conception qui fait primer l'enveloppe sur la conception de la cellule. Les immeubles produits ne sont pas le résultat de l'empilement de cellules standardisées mais au contraire chez Carlu le vocabulaire stylistique "moderne" est utilisé dans une démarche de monumentalisation.

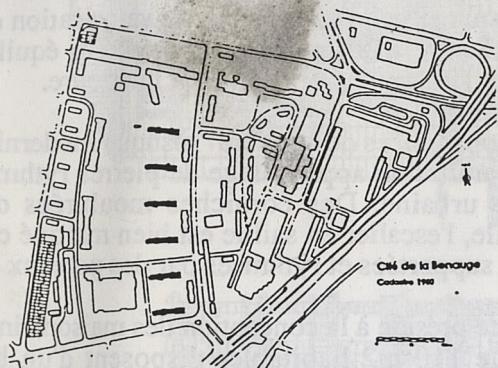
La production de ses adjoints, plus modeste, est quant à elle davantage inscrite dans une logique de production de masse correspondant à un double objectif de rentabilisation du travail de conception et de valorisation relative de l'oeuvre du Patron...

Ainsi, les processus observés ailleurs privilégiant sous l'influence du MRU la standardisation du second oeuvre ou le recours à certains systèmes constructifs se vérifient mais paraissent fonctionner en cohérence avec des stratégies professionnelles, politiques et économiques.

---

<sup>85</sup> Conseil municipal du 30 mars 1951, Chaban-Delmas : (source : A.D. 33 Vt 1053, liasse 7)





Cité de la Benouze  
Cadastré 1960

P. VOLLETTE

### 1-Paul Vollette, l'héritage de la modernité des HBM

Les projets de Vollette s'inscrivent parfaitement dans le prolongement de la conception d'un habitat moderne associant rationalisation constructive et réflexion sur les modes de vie. Deux types d'immeubles sont projetés sur les plans de décembre 1949 : six immeubles comportant des logements des types IV B et V B qui seront seuls réalisés, et trois immeubles des logement du type III B. Leur conception pour l'essentiel identique :

- les pièces humides sont groupées près de la cage d'escalier, ventilées directement en façade, tandis que les séjours s'ouvrent sur la façade opposée.
- chaque immeuble, de 9 m d'épaisseur est desservi par deux escaliers larges (passage 1m,35), les paliers donnant accès à deux logements chacun.
- les logements sont tous traversants, organisés en deux parties jour et nuit séparées par une porte dans le couloir central. Classiquement la liaison cuisine-séjour s'opère à travers le couloir et la salle d'eau est mitoyenne de la cuisine (ce qui permet à la fois le regroupement des descentes et évacuations et son intégration dans l'espace de l'intimité avec les chambres). Les WC, associés aux chambres sont, dans 50% des cellules de 3 pièces (type III B) dissociés de la salle d'eau : position identique donc quant à l'usage mais moindre rationalisation des réseaux.

Les hauteurs sous plafond fini restent classiquement à 3 m avec retombées arrondies.

Les immeubles sont orientés est-ouest pour les six IV B et V B et nord-sud pour les III B, ce qui permet de disposer les séjours soit à l'ouest soit au sud et les pièces humides logiquement à l'est ou au nord.

Cette orientation privilégiée par rapport à l'ensoleillement est associée pour les immeubles III B avec une opposition façade sur rue/façade sur jardin public sur lequel s'ouvrent les séjours. Nous avons donc affaire ici à une disposition en peigne conforme aux principes dominants dans l'entre deux guerre, des théories d'Henri Provencal aux réalisations de la cité de Suresnes.

Côté parc, séjour et chambres s'ouvrent sur des loggias accentuant le caractère résidentiel de l'intérieur d'îlot. Les cages d'escalier sont en saillies. Les percements sont de trois types, toujours cohérents avec le type de pièce auxquels ils correspondent : fenêtres de 1,10 de large, ou portes-fenêtres de 1,80 pour les chambres, portes-fenêtres de 2,50 pour les séjours, fenêtres identiques de 1,00 groupées et réunies par un cadre béton pour les pièces humides.



Les façades donnent à ces immeubles une image moderniste de valorisation de l'habitat social prolongeant la conception de l'entre deux guerres. De manière équilibrée elles constituent à la fois un décor urbain, et l'image de l'organisation intérieure.

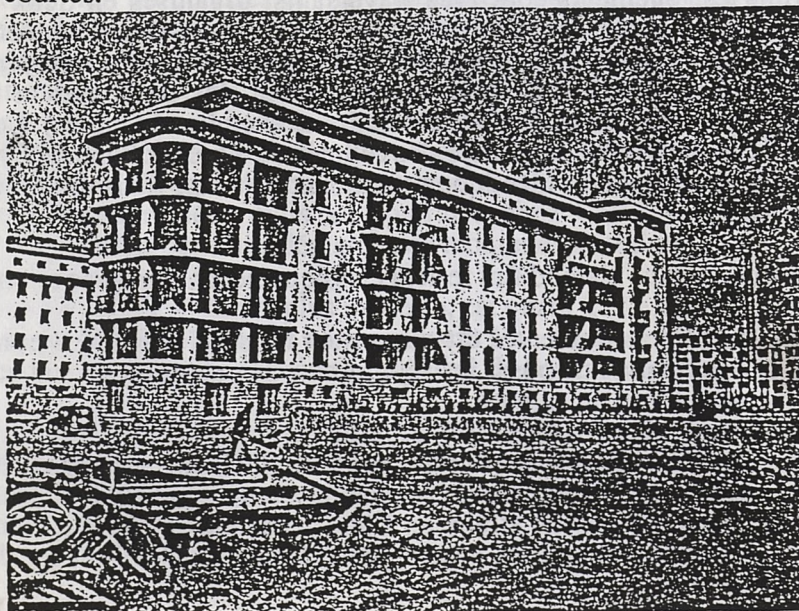
Le soubassement est ainsi en pierres appareillées de manière "rustique modernisée" tandis que la façade de l'immeuble fait apparaître un appareillage de pierres rythmées par un rainurage horizontal à la référence urbaine. Des corniches moulurées couronnent l'immeuble bordant une toiture en tuile, l'escalier en saillie est bien marqué et surmonté d'un fronton courbe ; les loggias sont supportées et rythmées par des poteaux en pierre...

- la même démarche moderniste préside à la conception des maisons individuelles de six pièces : ces maisons de 110 m<sup>2</sup> habitables disposent d'un bon niveau d'équipement et d'une conception attentive aux modes de vie de "familles ayant de très nombreux enfants et pour lesquelles jusqu'à ce jour aucun effort sérieux n'a été entrepris"<sup>86</sup>.

- à la cuisine équipée d'un évier deux bacs sont associés une buanderie (avec bac à laver et chaudière) et un cellier de 9 m<sup>2</sup>, tous deux disposant d'un accès direct sur le jardin à l'arrière. La cuisine s'ouvre directement sur le séjour auquel on accède par une double-porte et qui dispose d'une cheminée : cinq chambres (trois de 13,5 m<sup>2</sup>, deux de 9 et 9,75 m<sup>2</sup>), salle-d'eau à l'étage, un WC par niveau, des placards.

Les ouvertures sont assez importantes permettant un bon ensoleillement : (elles représentent jusqu'à 30% de la superficie de deux chambres, autour de 20% pour les autres pièces).

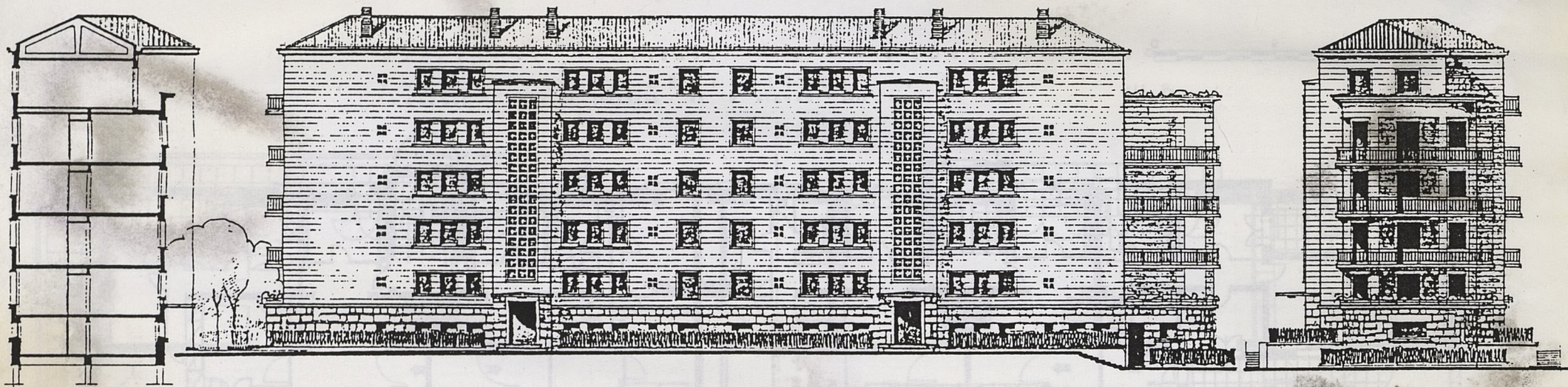
Les façades des individuels sont conçues avec le même vocabulaire que les immeubles collectifs, cohérence qui prolonge l'esprit des cités-jardins, comme leur disposition sur des rues courtes.



P. VOLLETTE immeubles première tranche  
- Revue Urbanisme, n° 27 - 28, 1953

<sup>86</sup> Jacques Chaban-Delmas, Conseil Municipal du 12 octobre 1949, PSS2





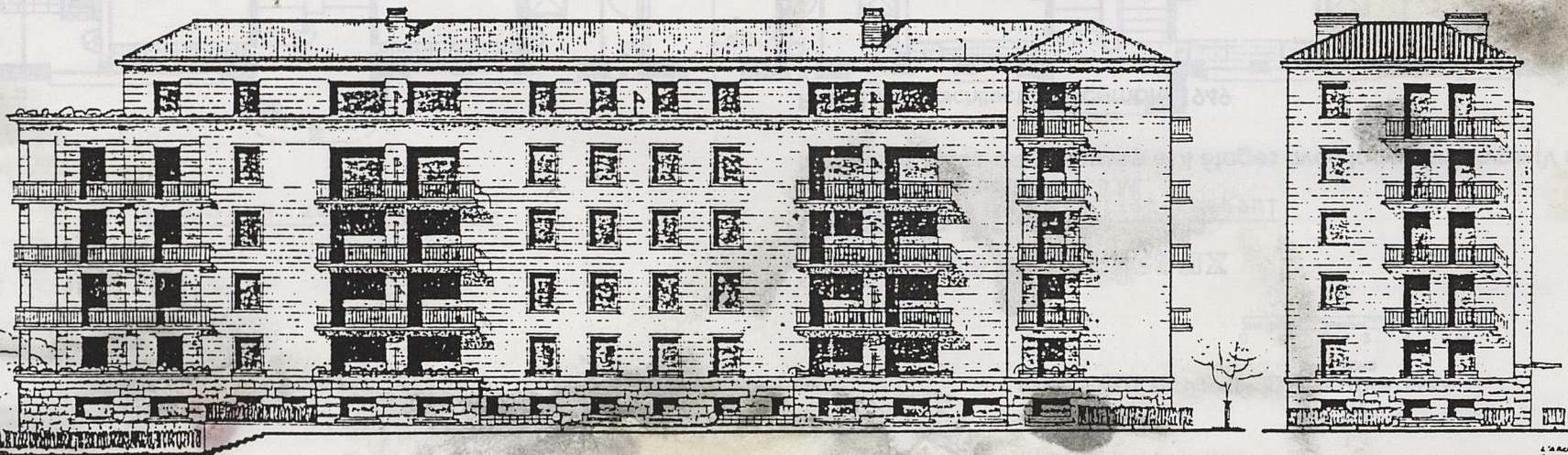
GROUPE DINÇON.

PROJET DE CONSTRUCTION

D. M. D. M.

FAÇADES D'IMMEUBLE  
A REZ DE CH<sup>ss</sup> & 4 ETAGES

LOGEMENTS  
TYPE IV & VB

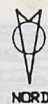


L'ARCHITECTE DE LA VILLE  
30000 - 100 - 100000 - 100000  
P. VOLLETTE

P. VOLLETTE architecte Décembre 1949



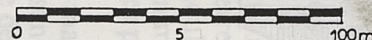
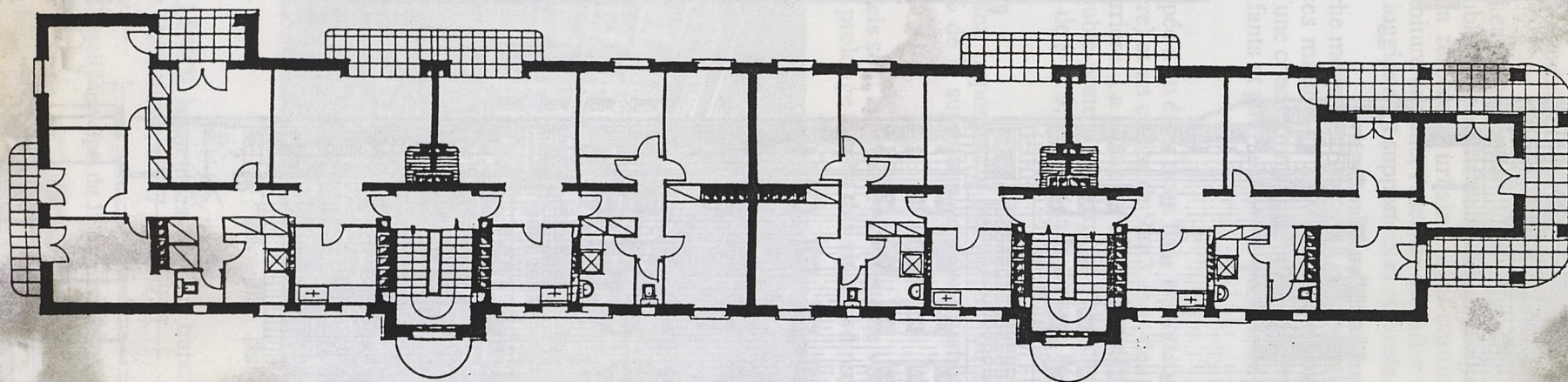




# Ville de Bordeaux Groupe Pinçon

Projet de construction d'H.B.M.  
Immeuble à Rez-de-Chaussée et 4 étages avec logements type IV et V B

P. VOLLETTE architecte Décembre 1949

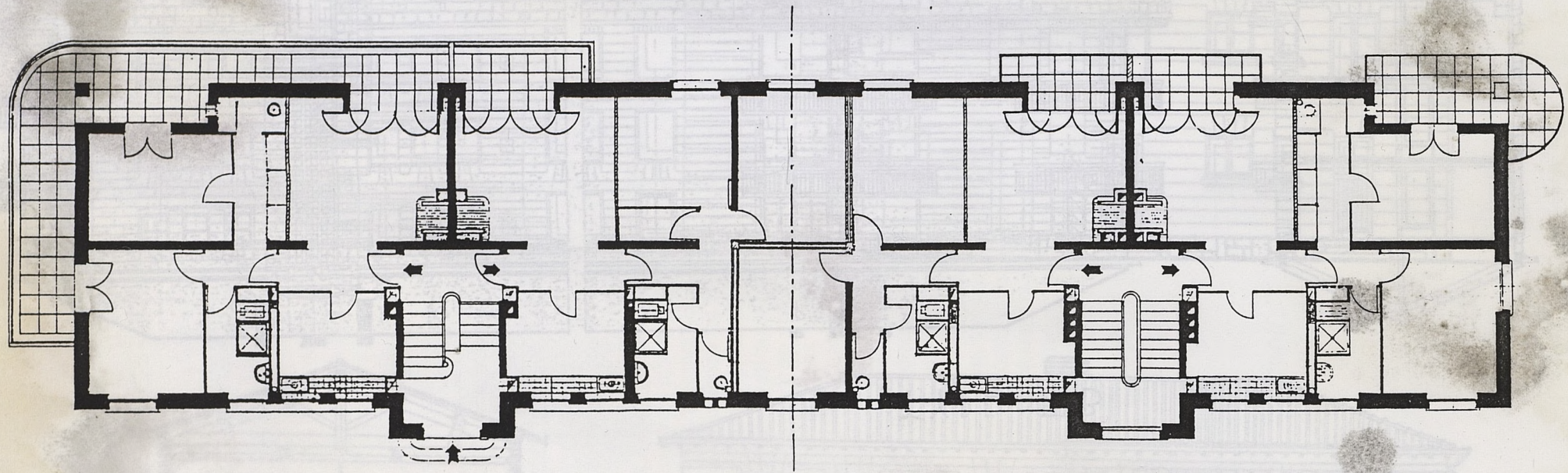




VILLE DE BORDEAUX  
PROJET DE CONSTRUCTION D'UN GROUPE PINEAUX  
A 2 NIVEAUX (110 LOGEMENTS)  
(100 LOGEMENTS PRINCIPAUX)

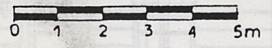
LES TRAVAUX DE TRAVAUX P. VOLLETTE architecte Décembre 1949

VILLE DE BORDEAUX GROUPE PINEAUX  
PROJET DE CONSTRUCTION D'H.B.M.  
IMMEUBLE A REZ. DE CHAUSSEES ET 2 ETAGES AVEC LOGEMENTS TYPE III B



DEMI-PLAN REZ DE CHAUSSEE

DEMI-PLAN ETAGE COURANT



P. VOLLETTE architecte Décembre 1949



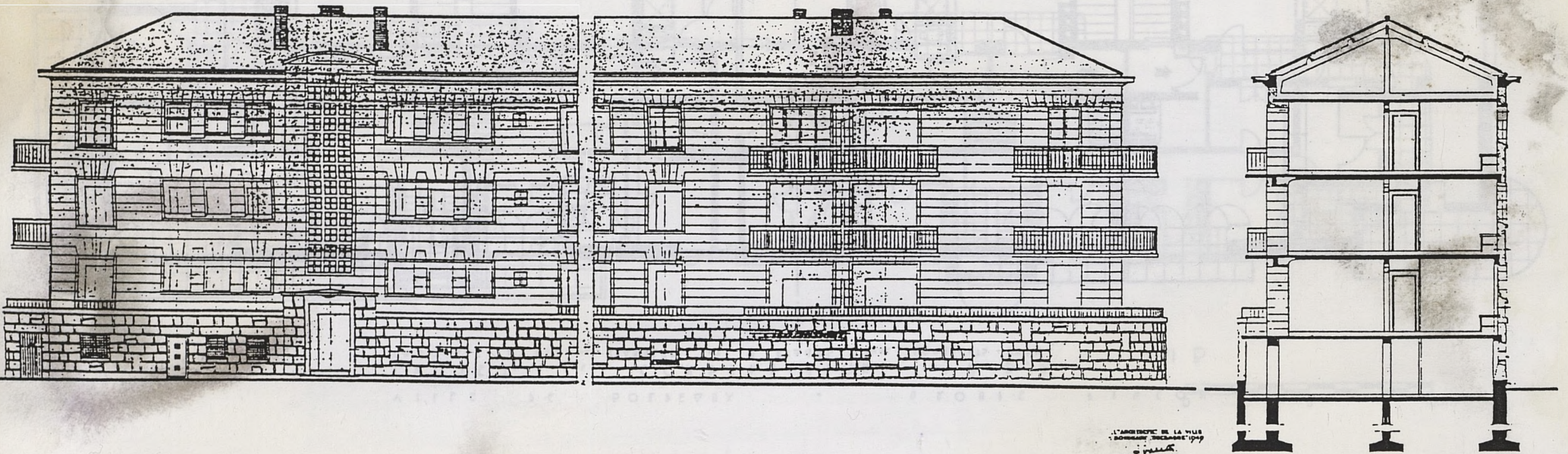
Ville de Bordeaux  
**Groupe Pinçon**

Projet de construction d'H.B.M.

Immeuble à Rez-de-Chaussée et 2 étages avec logements type III B

P. VOLLETTE architecte Décembre 1949

T Y P E III B



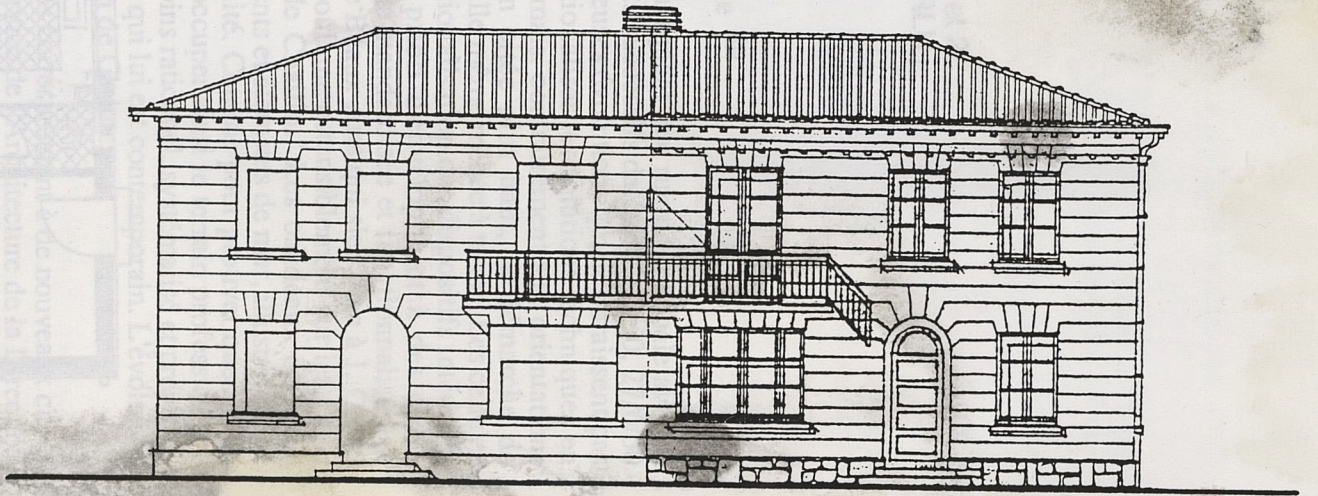
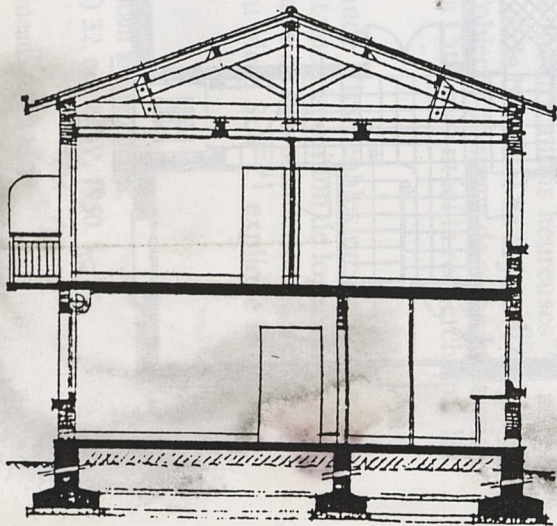
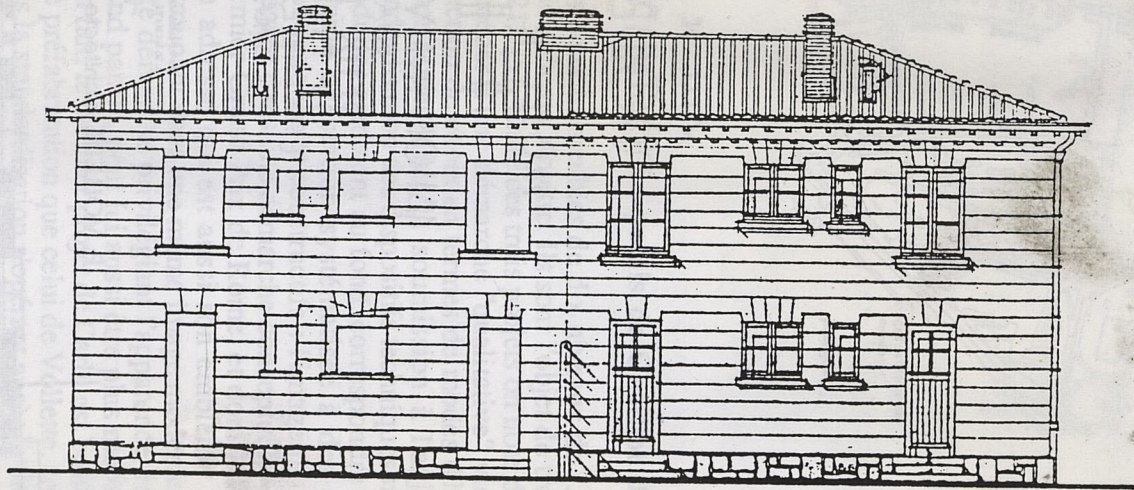
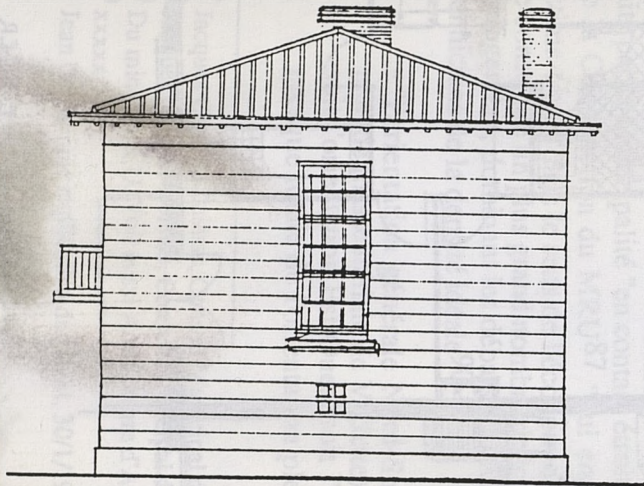
L'ARCHITECTE DE LA VILLE  
BORDEAUX, DÉCEMBRE 1949  
P. VOLLETTE

0 5 10m



VILLE DE BORDEAUX . GROUPE PINÇON . CONSTRUCTION D'H.B.M.  
PROJET DE MAISON INDIVIDUELLE JUMEEE : LOGEMENT A 2 NIVEAUX R.D.CH ET ETAGE  
TYPE VI B (SIX PIECES PRINCIPALES.)

DEUXIEME TRANCHE DE TRAVAUX . P. VOLLETTE architecte Décembre 1949



0 5m



VILLE DE BORDEAUX  
GROUPE PINÇON

PROJET DE CONSTRUCTION  
D' H. B. M.  
MAISONS INDIVIDUELLES JUMELÉES  
COMPRENANT  
DEUX LOGEMENTS  
DU TYPE VI B  
(SIX PIÈCES PRINCIPALES)  
SURFACE 110<sup>m</sup>²

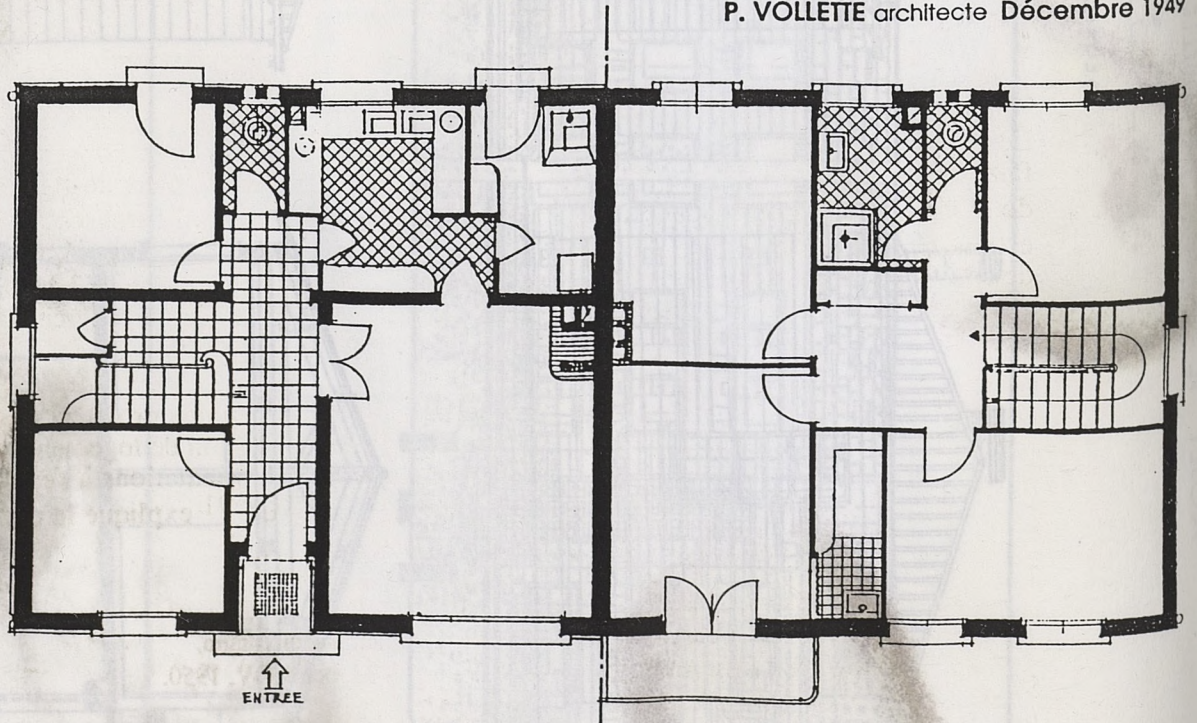
NORD



BORDEAUX, DÉCEMBRE 1949  
L'ARCHITECTE DE LA VILLE

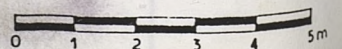
*P. Vollette*

P. VOLLETTE architecte Décembre 1949

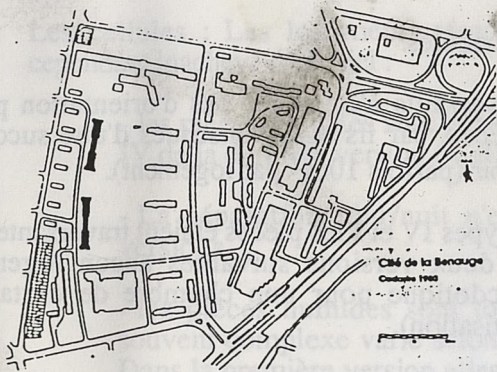


DEMI-PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE

DEMI PLAN PREMIER ETAGE







Bat. 1 et 2  
J. CARLU

## 2-J. Carlu : "Le palais de Chaillot du peuple ?"

Les deux immeubles de dix niveaux de J. Carlu marquent une rupture radicale avec la démarche de Volette. Ils sont l'objet de trois projets successifs datés du 7/1/50, 27/6/50 et 21/2/51. Entre ces trois projets on note de nombreuses évolutions qui ne paraissent pas procéder d'une démarche "qualitative" visant à rationaliser les solutions techniques en fonction de choix en termes de modes d'habiter ; mais, contrairement aux orientations manifestées dans la soumission à l'adjudication citée plus haut, la démarche de standardisation des dispositifs techniques n'est pas elle-même menée à terme. Les cellules produites au fond, correspondent à une rationalisation des dispositifs intérieurs comme adaptation systématisée à des choix à priori d'enveloppe et à des choix économiques et constructifs : l'image de modernité standardisée et fonctionnaliste est intégrée dans une démarche conceptuelle classique Beaux Arts qui sied bien à J. Carlu, Premier Grand Prix de Rome, et dont le tampon souligne ostensiblement sur les plans son adresse qui est aussi son emblème "Palais de Chaillot" Les bandeaux continus regroupant dans une même image moderne percements et éléments de mur, illustrent bien cette démarche privilégiant l'apparence de modernité. Comme pour prouver que l'aîné, grand patron, peut lui aussi être plus moderne (et occuper ainsi le terrain professionnel. "En fait, le premier projet de Carlu est beaucoup moins rationnel, systématisé et propice à une préfabrication que celui de Vollette, son cadet, qui lui est contemporain. L'évolution vers la standardisation s'opérant après la désignation de Carlu.

Les caractéristiques fondamentales de ces immeubles correspondent à de nouveaux choix faits par la municipalité "en contact étroit avec le Service de l'Architecture de la Direction de la Construction du MRU<sup>87</sup> "qui entraînent des modifications heureuses"<sup>88</sup> allant estime-t-on, "dans le sens de l'économie, de l'ordre, de la beauté et de la joie"<sup>89</sup>. Il s'agit de construire un plus grand nombre de logements : l'objectif politique de résoudre la crise du logement, dominant les débats municipaux sur la Cité, rejoint ici la recherche par les techniciens de la densité idéale<sup>90</sup>.

- "l'orientation générale Nord-Sud de la bande d'immeubles projetés" (dans le plan de masse initiale de Vollette) permettant une disposition de logements ayant, soit l'orientation Est-Ouest soit l'une ou l'autre de ces orientations à l'exclusion presque totale de l'orientation plein Nord ou plein Sud"<sup>91</sup> explique le choix de

<sup>87</sup> Jacques Chaban-Delmas, Conseil Municipal du 23/1/50.

<sup>88</sup> Jacques Chaban-Delmas, Conseil Municipal du 23/1/50, citant une circulaire.

<sup>89</sup> Du ministre R.U. Voir aussi Architecture d'Aujourd'hui N) 32, oct. NOV. 1950.

<sup>90</sup> xxxxx

<sup>91</sup> Jean Carlu, note explicative du projet, 30/1/1950, AM Bordeaux 9150 M 71.



l'emplacement de ces deux immeubles.

- mais ces logements non traversants n'ont donc pas d'orientation privilégiée quant à la disposition des pièces, car ils sont constitués d'une succession de pièces reliées par un long couloir (parfois 10m<sup>2</sup> par logement).

Tandis que dans le premier projet les types IV et I les pièces étaient traversantes et le T II et T III ne l'étaient pas, dans les deux versions suivantes aucun logement n'est traversant, (sinon d'une façon anecdotique pour une chambre de certains T IV, l'exception confirmant la non systématisation).

De même les escaliers et ascenseurs desservent quatre logements par palier au prix de longs couloirs intérieurs au logement ou communs.

A partir du choix initial de l'immeuble de grande hauteur (R + 10), ce qui a primé ici c'est la recherche d'économie des circulations verticales : "En vue de réduire dans un souci d'économie et de simplicité le nombre des escaliers et par conséquent celui des ascenseurs, il a été tout d'abord recherché, malgré la disposition en bande composée par le plan masse, le groupement du plus grand nombre possible de logements sur une cage d'escalier et ascenseurs<sup>92</sup>".

Des caractéristiques importantes de l'immeuble évoluent entre les trois projets, attestant de choix en gestation.

L'épaisseur de l'immeuble est de 11,75 m dans la première version, puis il est réduit à 10 m (14 m pour les corps en saillie correspondant aux séjours) pour les deux autres versions. Compte tenu de l'importance des circulations cette épaisseur paraît compatible avec les objectifs hygiénistes qui, nous le verrons ci-dessous, privilégiaient les immeubles peu épais, dans l'immédiat après guerre.

Tandis que dans la soumission à l'adjudication J. Carlu proclame son hostilité aux cages d'escalier en saillie (adoptées par Volette), il choisit cette solution dans le premier projet<sup>93</sup>. Ensuite ce sont les séjours et leurs loggias qui seront mis en saillies, de part et d'autre de cages d'escaliers vitrées : ceci ne produit à l'évidence aucune économie de construction mais permet d'épurer les masses dans le dessin de façades. L'économie peut s'opérer cependant dans la réduction de la largeur des escaliers dont le passage qui était de 1,35 chez Volette est ici de 1,20.

J. Carlu au fil des projets affirme une image de modernité systématique : le toit de tuiles qui couvre la partie centrale dans le premier projet disparaît pour laisser la place à un toit terrasse surmonté par des séchoirs : ce toit sur la partie centrale correspondait selon Carlu "à des raisons d'harmonie avec les autres groupe de la Cité"<sup>94</sup> mais "cette disposition est susceptible de révision"<sup>95</sup>. A noter que "les autres groupes de la Cité" sont les 6 immeubles de Vollette, minoritaires par rapport à ceux que vont construire Carlu et ses associés.

<sup>92</sup> Jean Carlu, note explicative du projet, 30/1/1950, AM Bordeaux 9150 M 71.

<sup>93</sup> Carlu pose comme évidence le surcoût lié à l'existence d'un escalier en saillie. M. Roux-Spitz (op. Cité) comme Charles Rambert (in *L'habitat collectif, problème urbain*, Paris 1955 p. 10) montrent à la même époque qu'il faut reposer le problème dans le cadre de la structure d'ensemble de l'immeuble. Voir aussi les escaliers fortement en saillie de la Cité de M.Lods à Sotteville-les-Rouen

<sup>94</sup> J. Carlu, note explicative citée p. 3

<sup>95</sup> J. Carlu, note explicative citée p. 3



Les cellules : Les logements témoignent d'un effort de systématisation qui reste cependant inachevé et partiel :

- les pièces humides sont généralement ventilées en façades, sauf dans les types IV de la dernière version où elles le sont par un conduit intérieur de 0,6 x 1,7 m.
- La séparation jour/nuit n'est opérée que dans les deuxième et troisième versions.
- les pièces humides sont toujours groupées mais leur système de desserte souvent complexe varie selon le type dans un même projet et selon les projets. Dans la première version elles sont groupées près de l'escalier à l'entrée selon le schéma HBM. Dans les deux autres versions le principe fait se succéder salon, cuisine, salle-d'eau, WC, chambres sur le côté du couloir.
- les relations cuisine/séjour s'opèrent d'abord à travers le couloir puis par l'entrée et enfin de manière directe.
- les loggias et balcons correspondent dans le premier projet à tous les types de pièces et d'orientation ; puis ils seront réservés aux séjours quand ceux-ci constitueront les corps monumentaux en saillie.
- les percements et les menuiseries très disparates au début sont peu à peu systématisés.
- l'équipement de confort des logements est uniformisé (devis descriptif adopté le 3/8/51) : eau, gaz, appareil WC, lavabo, chauffe-eau gaz, bac à douche de 70 x 70 x 40 (permettant donc hygiène corporelle et nettoyage du linge, justifiant l'appellation de salle d'eau) évier vidoir, bac d'évier de 100 x 150 en grès émaillé.

L'ensemble des logements de la Cité est en outre équipé d'un système de chauffage par le sol alimenté par une chaufferie centrale. Si pour les techniciens<sup>96</sup> et la majorité de décideurs cet équipement semble nécessaire dans une habitation moderne, certains en contestent l'utilité<sup>97</sup>.

Au fil des trois versions apparaît un travail d'uniformisation des percements dont l'objectif est la standardisation des percements. Cette démarche est très conforme à la stratégie alors dominante d'une partie de la profession qui prône la préfabrication du second oeuvre mais qui rejette *"l'erreur du jour qui consiste à vouloir tout préfabriquer en usine, y compris le gros oeuvre lui-même. Ce qui convient à l'auto et à la maison provisoire ne convient pas à l'immeuble définitif"*<sup>98</sup> car *"l'architecte doit rester maître du plan et de la façade qui sont oeuvre artistique"*<sup>99</sup>.

<sup>96</sup> Charles Rambert, op. Cité p. 15, "La température idéale dans l'habitation est de l'ordre de 18°. Dans cette condition idéale la mortalité passe un minimum, la fécondité par un maximum, le rendement du travail est supérieur et l'équilibre nerveux est meilleur". Michel Roux-Spitz préconisait pour sa part 14 à 15° (Architecture Française n° 57 p. 14).

<sup>97</sup> M. Basile, Conseiller Municipal d'opposition critique le projet de la Benauge (séance du 16/7/51) : il faut étudier "des projets beaucoup moins somptueux. Car ce que les travailleurs réclament ce sont des pièces claires, même si elles n'ont pas le chauffage central".

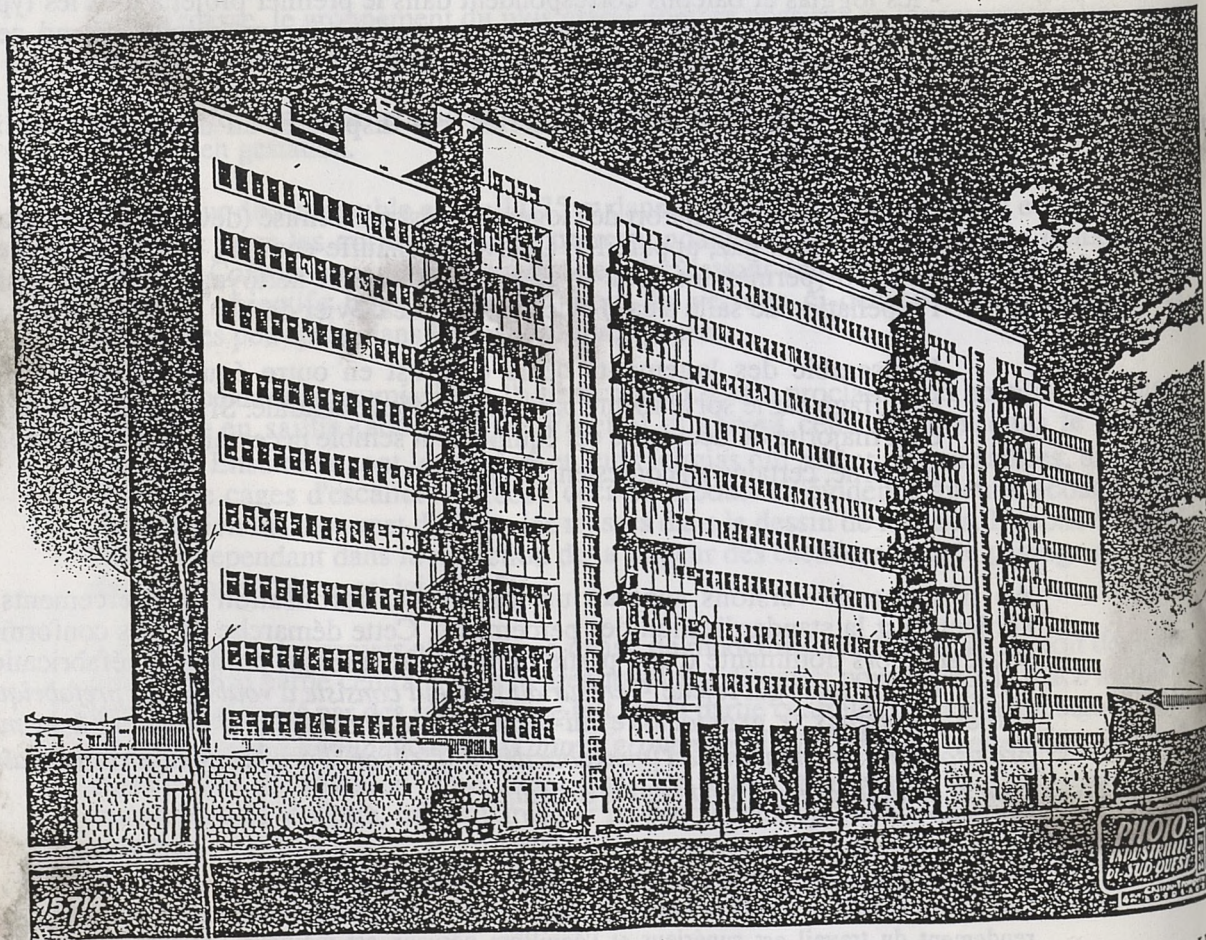
<sup>98</sup> M. Roux-Spitz in Architecture Française, avril 1946, p. 9

<sup>99</sup> Cl. Rambert, op. Cité, p. 20



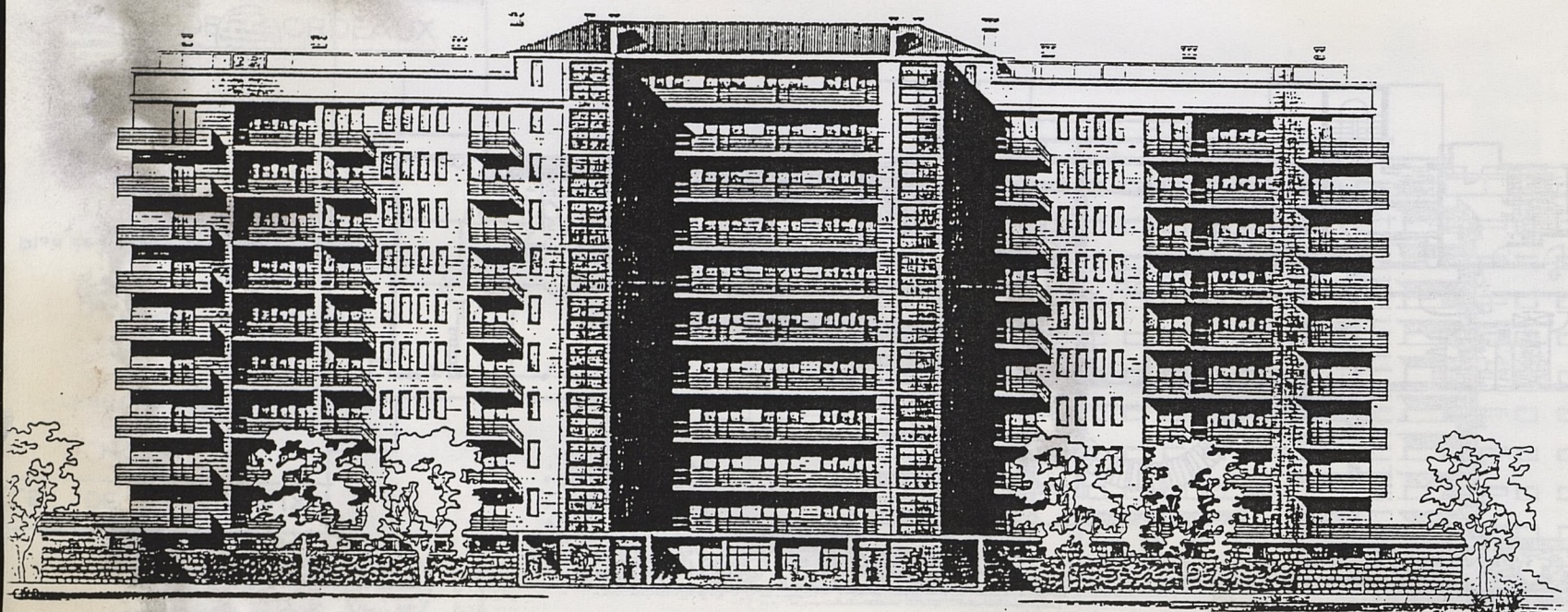
- Les rainurages de façade encore présents dans la première version disparaissent tandis qu'apparaît un grand portique central qui donne accès aux halls dans le troisième projet.

- Le soubassement est revêtu d'un parement de pierre dont l'appareillage est "modernisé" au fil des projets. Il est particulièrement large pour des raisons de stabilité évoquées plus haut et abrite de nombreux locaux de service : des caves, mais aussi, dessinés avec luxe de détail dans un esprit de fonctionnalisme normalisateur ; un local, pour "poussettes" distinct de celui pour "voitures d'enfants" comme sont séparés ceux pour "vélos" et pour "motocyclettes".



Bat. 1 de J. CARLU





VILLE DE BORDEAUX

.H.B.M.

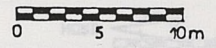
Groupe Pinçon.

.5.

Facade Ouest  
échelle

J. CARLU.  
Grand prix de Rome  
Architecte en chef de  
la Ville de Bordeaux  
Architecte en chef  
du Gouvernement

07 Janvier 1950









VILLE DE BORDEAUX

H.B.M

Groupe Pinçon

.39.

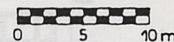
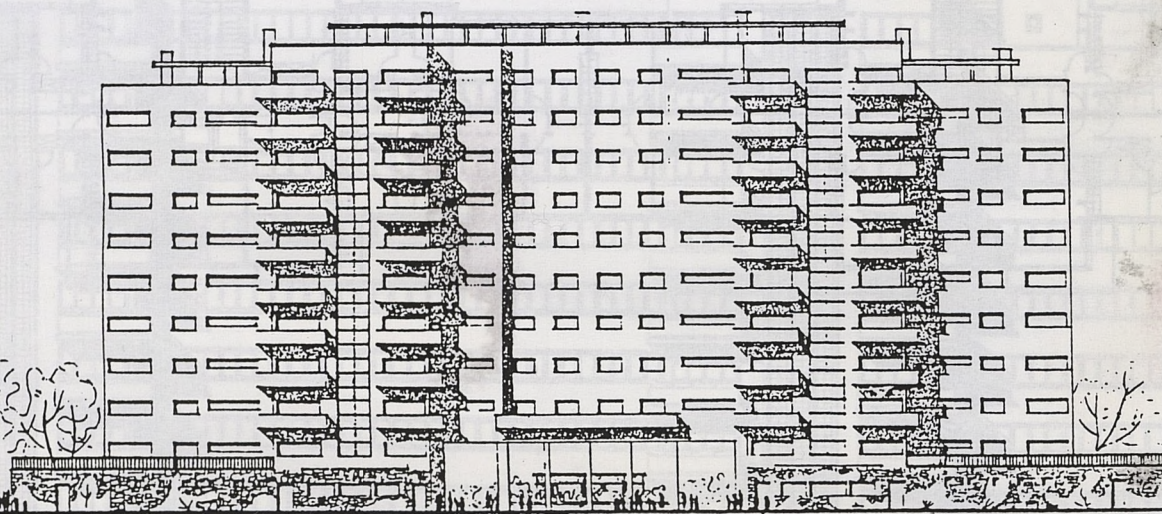
Façade sur la rue.

J. CARLU.

Grand prix de Rome -  
Architecte conseil de  
la Ville de Bordeaux  
Architecte en chef  
du Gouvernement.



27 Juin 1950





VILLE DE BORDEAUX.

.H.B.M.

Groupe Pinçon.

.56.

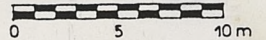
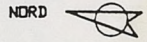
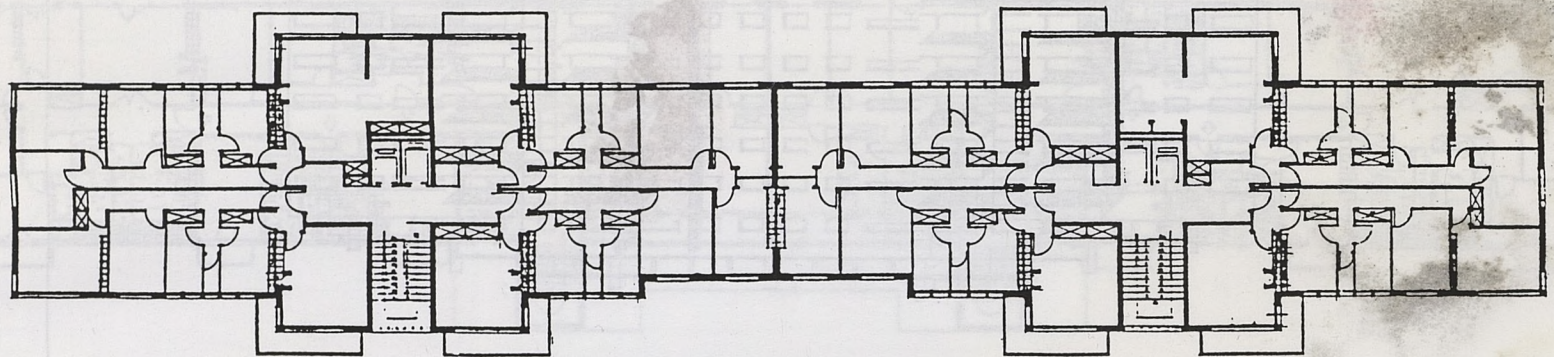
Plan de l'étage courant.

J. CARLU.

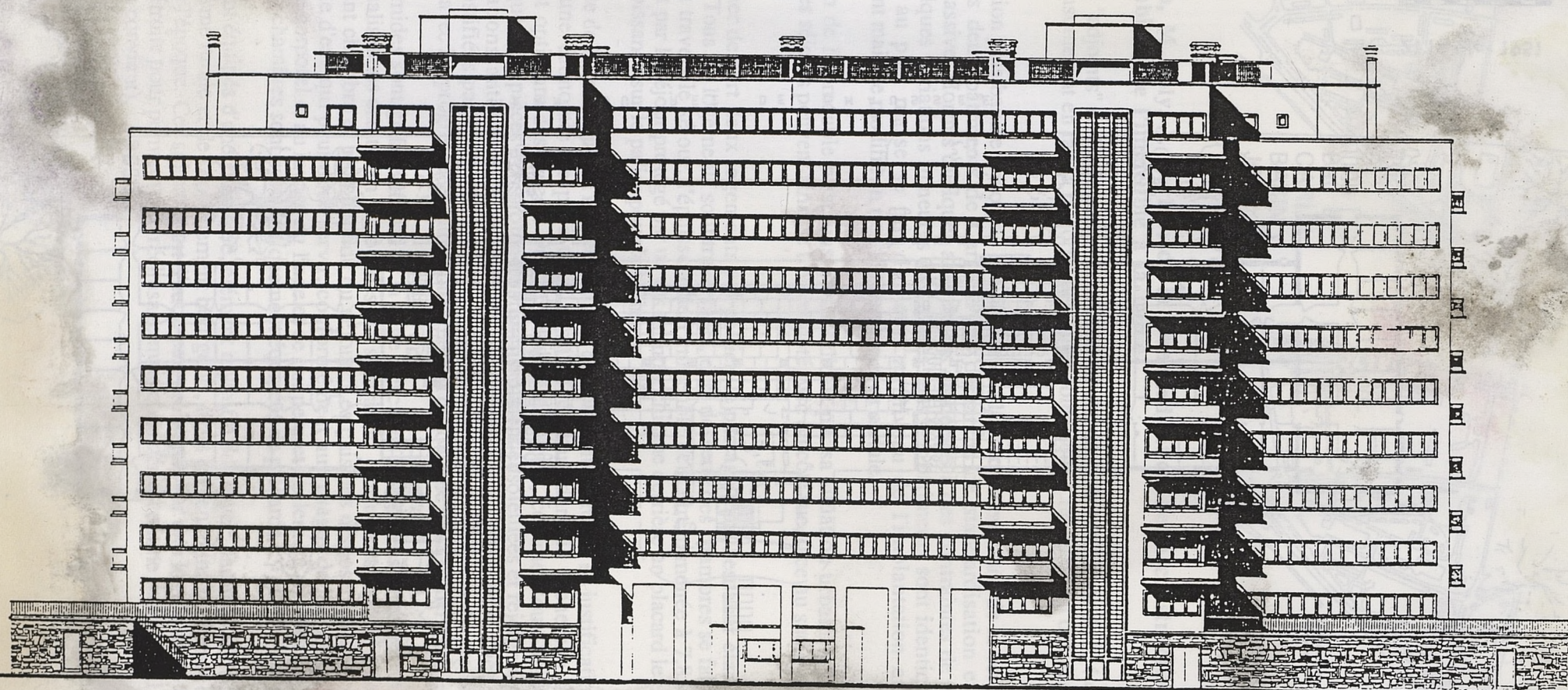
Grand prix de Rome  
Architecte conseil de  
la Ville de Bordeaux  
Architecte en chef  
du Gouvernement.



27 Juin 1950



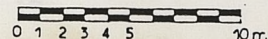




VILLE DE BORDEAUX H.L.M. GROUPE PINÇON

J. CARLU Grand prix de Rome

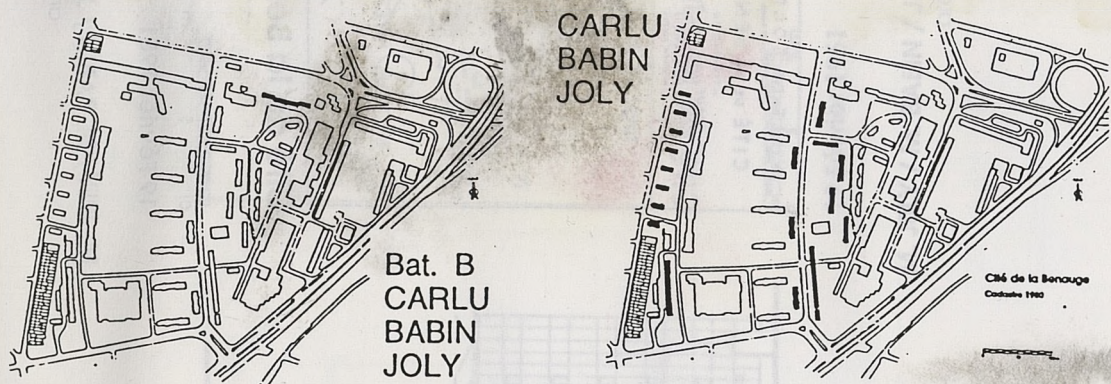
21 Février 1951











### 3- M. Babin, M. Joly, J. Carlu : de la standardisation de la construction à celle de l'habitat, de l'immeuble à la barre

Babin et Joly, "adjoints" de Carlu conçoivent avec lui une série de bâtiments de 3, 4 ou 5 étages qui constitueront en fait la majorité des immeubles de la Cité du début des années 50.

Cette production plus banale témoigne dès février 1951, au moment donc de la version définitive des deux bâtiments de Carlu, d'une démarche de standardisation et de production massive. Hormis quelques adaptations de détails à des contraintes de plan masse et quelques variations mineures de façades tous ces bâtiments sont identiques. L'adaptation au plan masse se fait d'ailleurs au niveau de l'implantation et du fonctionnement mais ne modifie en rien l'immeuble et sa cellule.

L'organisation de l'immeuble n'est ainsi pas modifiée par sa situation urbaine ou son orientation : les séjours peuvent ainsi se trouver côté parc ou côté rue, face au sud ou face à l'est.

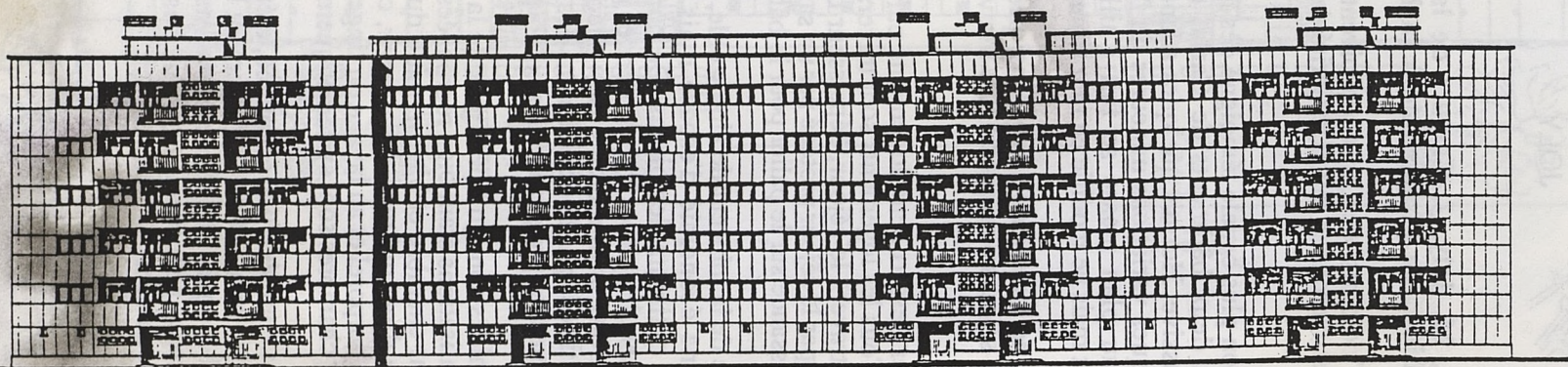
Chaque escalier dessert deux logements par palier, le passage dans l'escalier étant ici réduit à 1,10. Tous les logements sont traversants, et la desserte des chambres se faisant sans couloir à travers le séjour, l'épaisseur de l'immeuble peut être ramenée à 7,85 m. L'entrée se fait par le séjour protégé par un sas (simple chicane derrière un placard le plus souvent, excroissance sur le palier pour le bâtiment "H").

Cette recherche de la minceur de l'immeuble, sans couloir central trouve sa justification à la fois dans une économie d'espace mais aussi à l'époque dans la recherche d'un ensoleillement optimum des pièces. De nombreux architectes, comme Roux-Spitz et Rambert critiquent les pièces trop profondes insuffisamment ensoleillées et rejoignent ici les préoccupations antituberculeuses encore omni présentes, notamment chez les politiques. (Justifiées par le doublement des cas de tuberculose pendant la guerre mais contradictoire avec les progrès médicaux, notamment la découverte de la pénicilline).

Les pièces humides sont groupées près de la cage d'escalier et ventilées directement en façade, les canalisations étant bien regroupées. La séparation jour/nuit est opérée grâce à un sas, séparant chambre et bloc humide du séjour. Les cuisines disposant d'un accès direct à la salle d'eau qui peut donc servir, conformément aux usages de l'époque, à la fois à l'hygiène corporelle et au lavage du linge et ce qui permet également une circulation de l'intime. Les chambres sont systématiquement équipées de placards.

Les séjours sont équipés d'une cheminée, élément mythifié du "foyer" familial héritier à la fois de la ferme rurale et de l'appartement bourgeois, mais présent dans la plupart des réalisations de l'époque. Ces séjours sont d'autre part prolongés par une loggia de 75 cm de large, trop étroite pour permettre un réel usage mais considérée comme brise soleil (si son orientation convient).





VILLE DE BORDEAUX  
CITÉ DE LA BENAUGE

ARCHITECTES  
M. BABIN  
M. JOLY

J. CARLU

BAT. " B "

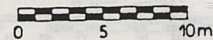
FACADE EST.

0.01

N° 5



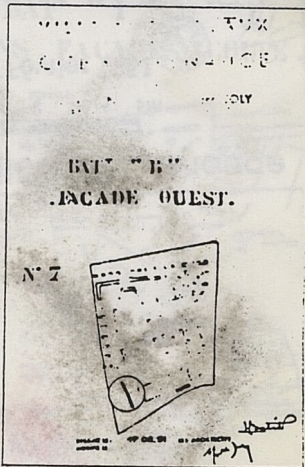
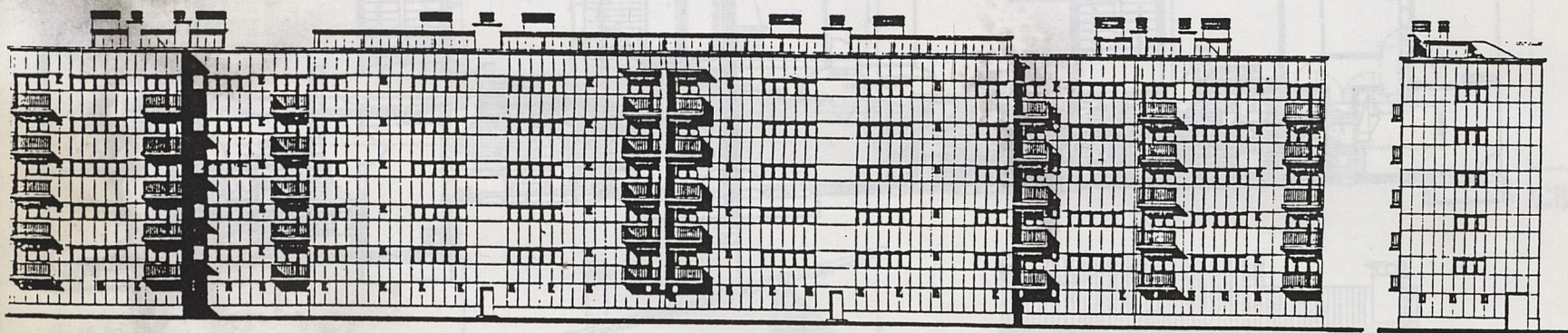
Cité de la Benauge



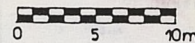
19 Février 1951

M. JOLY / M. BABIN / J. CARLU  
architectes





Cité de la Benaugé

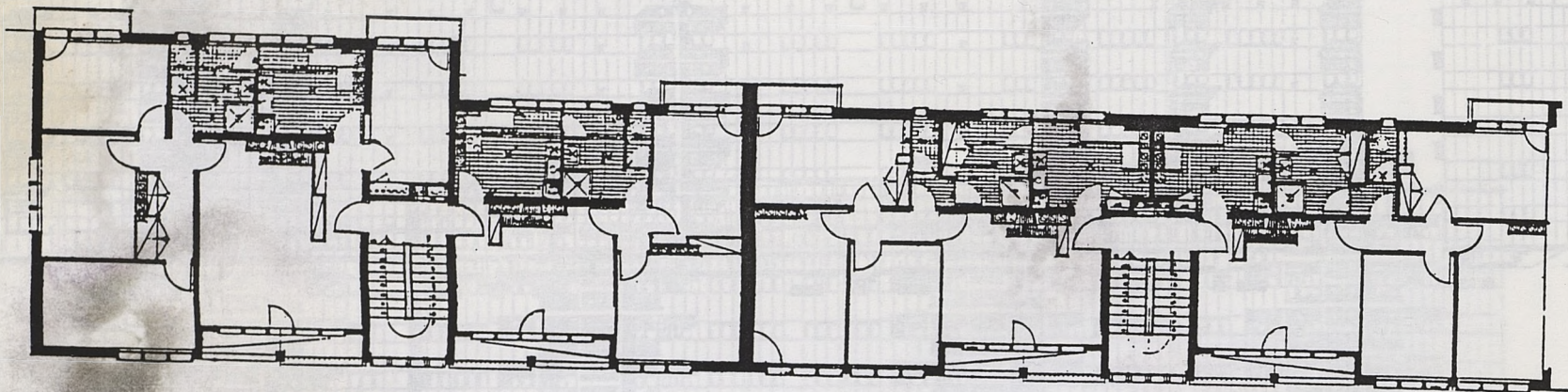


19 Février 1951

M. JOLY / M. BABIN / J. CARLU  
architectes

27 Février 1951





CITÉ DE LA BENAUGIE

M. BABIN / M. JOLY / J. CARLU

BAUT. B.  
ETAGE COURANT

N° 36



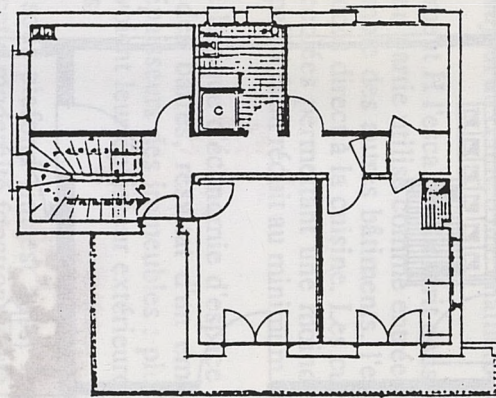
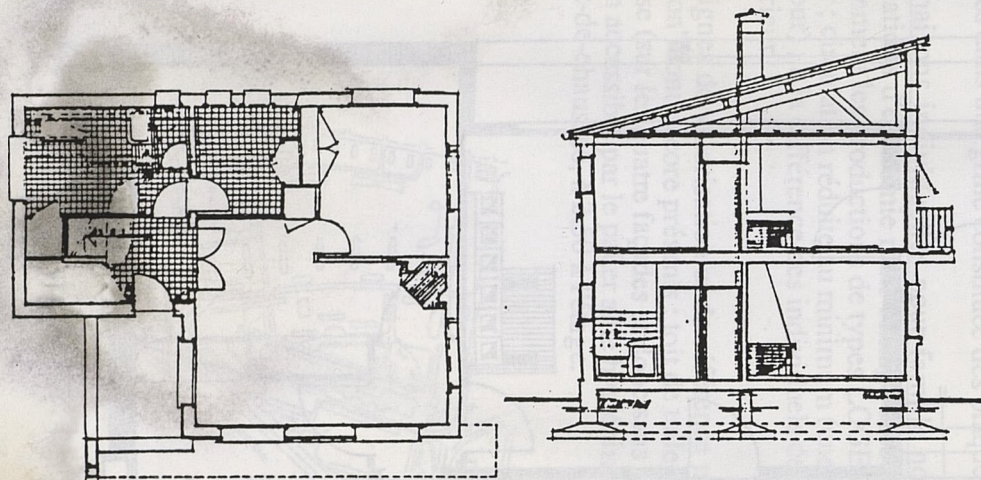
Cité de la Benaugie

0 1 2 3 4 5m

19 Février 1951

M. JOLY / M. BABIN / J. CARLU  
architectes





VILLE DE BENAUGE  
CITÉ DE BENAUGE

M. BABIN  
J. CARLU

BAT. " I "

PLANS . FACADES . SOUTÈ .

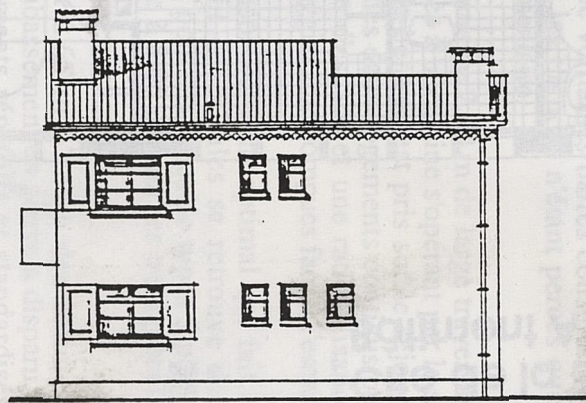
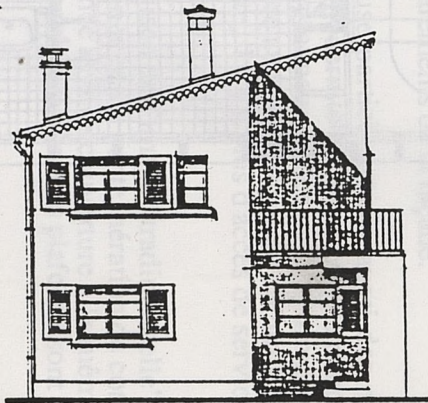
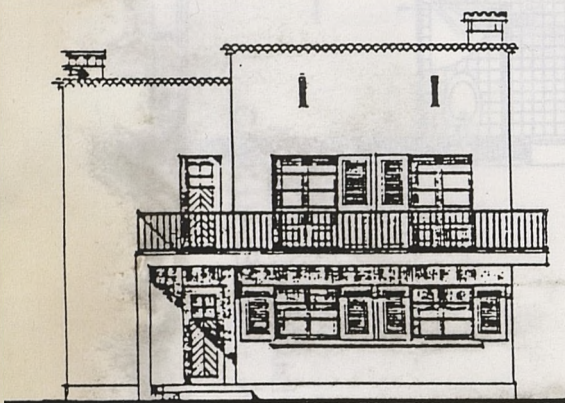
ÉCHELLE

N° 1

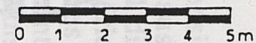
Disposé le 27.02.51 (18 ARCHITECTES (1951))

Cité de la Benauge

/ M. BABIN / J. CARLU



27 Février 1951

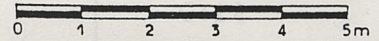
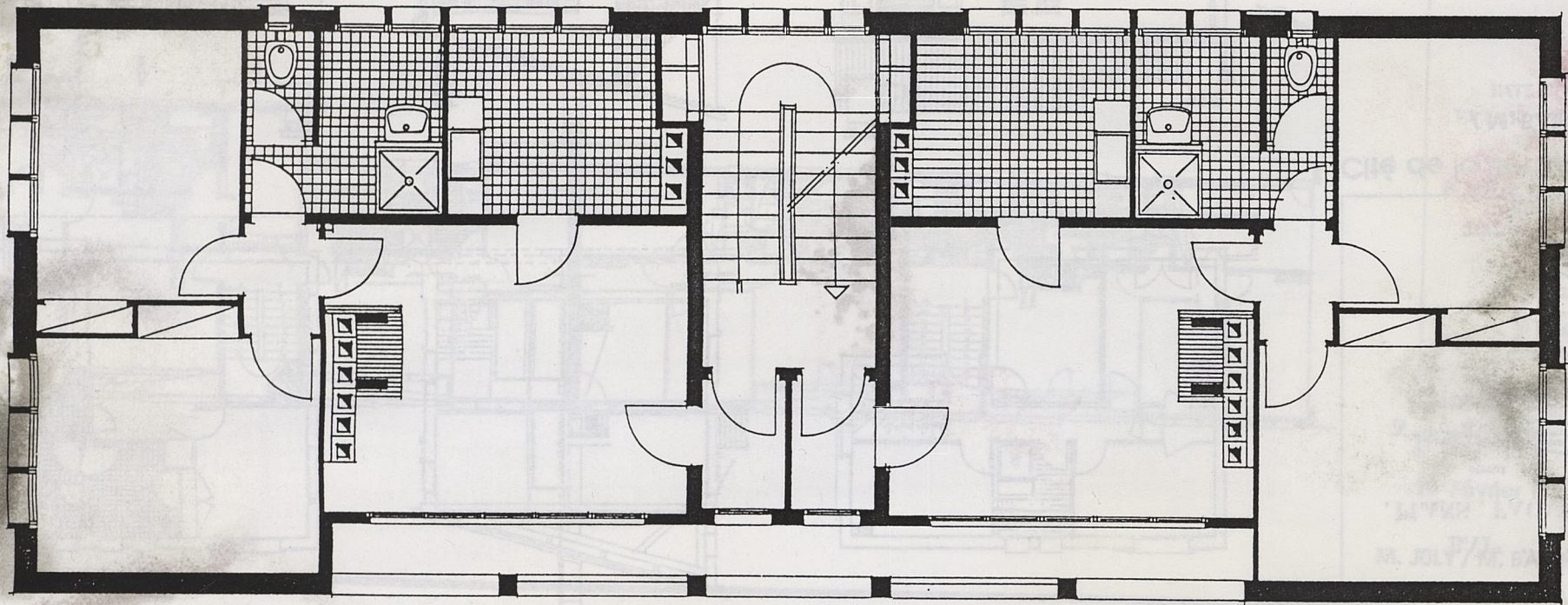




NORD



Cité de la Benauge  
Bâtiment A Plan étage courant



17 Février 1951

M. JOLY / M. BABIN / J. CARLU  
architectes



Le bâtiment H, diffère légèrement de l'ensemble des autres : il pourrait être considéré, bien qu'étant contemporain, comme une étape dans un processus de réduction/rationalisation des surfaces et d'une standardisation des cellules. Il diffère essentiellement sur deux points : le bâtiment H, plus petit regroupe deux séries de logements desservis par un unique escalier central. Les fenêtres des chambres sont percées sur le pignon, et des pans de murs peuvent ainsi valoriser les loggias centrales (intégrant la cage d'escalier) sur la façade principale : nous sommes encore ici dans une logique de conception d'un immeuble prolongeant l'esprit de compromis entre préoccupations urbaines et hygiénistes de l'entre-deux guerres . Dans l'ensemble des autres bâtiments on voit au contraire apparaître de véritables barres constituées par la juxtaposition de cellules identiques mitoyennes, les pignons n'étant percés que pour permettre le rajout au centre d'une chambre supplémentaire.

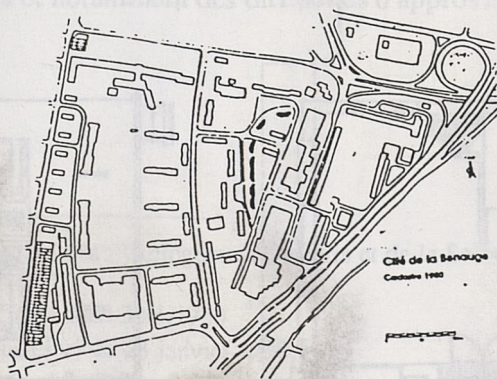
Dans le bâtiment H l'escalier s'inscrit dans une trame de 2,40 m de large traversante, le palier étant en partie utilisé comme entrée et l'accès à la cuisine s'opérant par le séjour. Dans l'ensemble des autres bâtiments, l'espace de l'entrée est pris sur le séjour mais permet un accès direct à la cuisine. Les cuisines des deux logements contigus peuvent donc être accolées permettant une moindre perte d'espace et une rationalisation des conduits, le palier étant réduit au minimum et les loggias interrompues face à l'escalier.

Cette même logique d'économie d'espace et d'ensoleillement optimal qui fait de ces immeubles des barres, résultat d'un empilement de cellules se retrouve dans les différentes épaisseurs des immeubles : plus épais pour les blocs de types 5 pièces, les immeubles voient leur épaisseur extérieure réduite à 8,05 m pour les trois pièces et les quatre pièces.

La hauteur sous plafond fini est aussi réduite à 2,65 m L'image des bâtiments est conforme à cette modernité fonctionnaliste, le soubassement en pierre a disparu, le toit terrasse n'a plus qu'un maigre débord, les percements répétitifs et standardisés sont intégrés dans une grille constituée des plaques de parements de la façade.

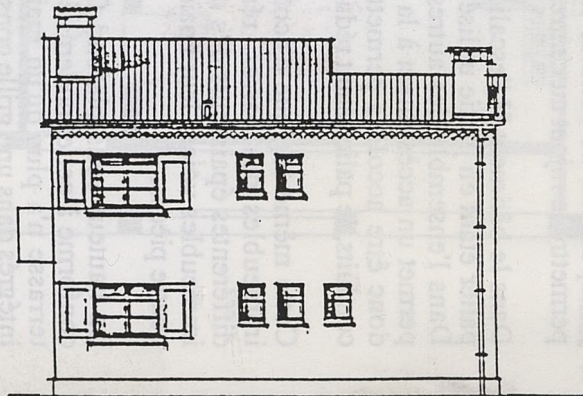
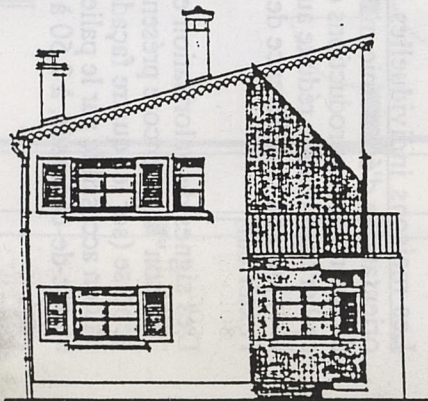
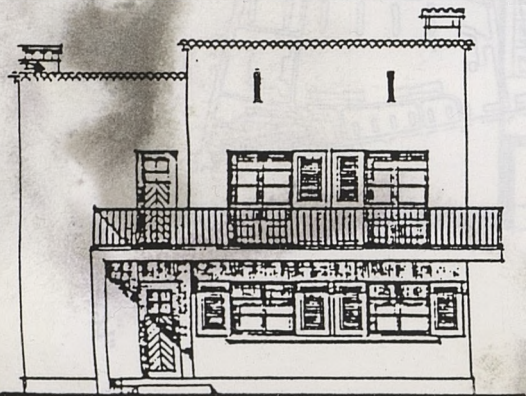
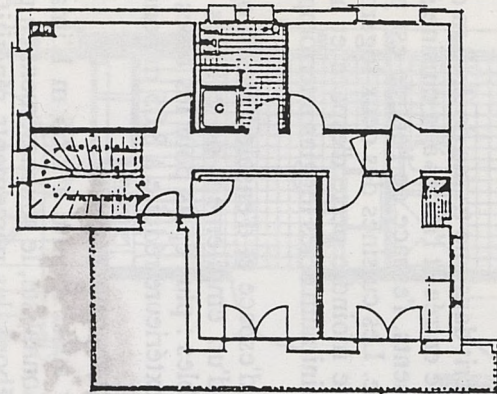
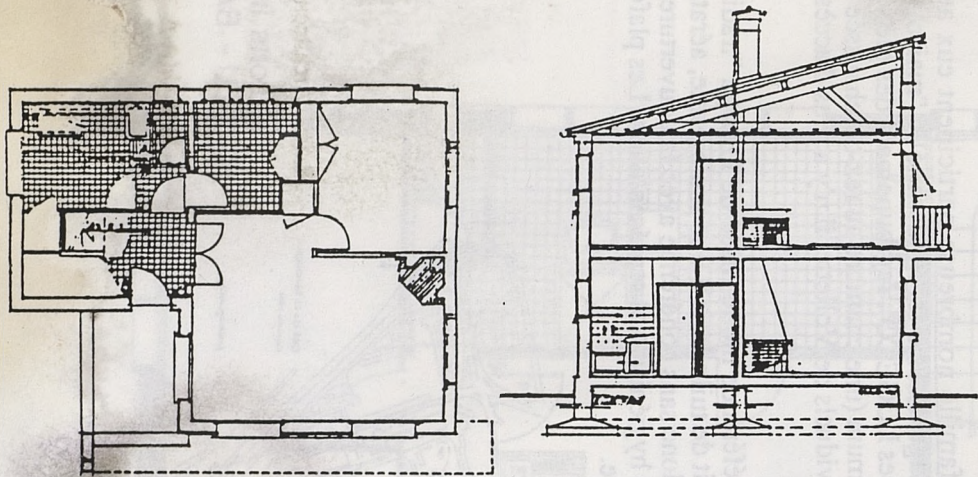
Les maisons individuelles pour famille nombreuse participent eux aussi des mêmes orientations d'économie mais l'image associe ici modernité et "maison". Ils annoncent directement les productions de types LOGECO : regroupement des pièces humides et du cellier ; circulation réduite au minimum (une chambre au rez-de-chaussée commandée par le séjour) ; à la différence des individuels de Vollette, il n'y a plus d'accès de service vers l'extérieur.

Des signes de valorisation et de référence modernisée de l'image "traditionnelle" de la "maison" sont encore présents : toit de tuile mais à une seule pente, aération de combles, génoise (sur les quatre façades et donc sans cohérence avec la couverture elle-même) ; le balcon accessible par le palier allie hygiénisme et représentation. Les plafonds sont à 2,75 au rez-de-chaussée, à 2,50 à l'étage.



Maisons individuelles  
CARLU - BABIN - JOLY



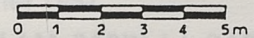


VILLE DE BENAUGE  
 CITÉ DE BENAUGE  
 M. BABIN  
 J. CARLU  
 BAT. " I " .  
 PLANS . FACADES . COUPE .  
 N° 1  
 ECHELLE  
 0 1 2 3 4 5m

Cité de la Benauge

/ M. BABIN / J. CARLU

27 Février 1951





## systemes constructifs

Les murs porteurs sont en pierre de taille. Cette solution qui peut paraître archaïque doit être en fait resituée dans le contexte de l'après-guerre : Michel Roux-Spitz dans le rapport de l'étude que lui avait confié la Ville de Paris visant à définir les principes de la construction des logements à Paris souligne les avantages du système traditionnel par rapport au béton armé :

*"on s'abstiendra de l'emploi d'ossatures générales en béton armé qui exigent non seulement des calculs en études techniques préalables par des bureaux spécialisés, mais aussi, pour l'exécution [...] une main d'oeuvre spécialisée [...] rare après la guerre. De l'absence d'ossatures toujours sonores résultera un allègement du prix de revient de la construction".*<sup>100</sup>

Le choix du système constructif est ici essentiel dans la demande et va faire lui aussi prévaloir les choix économiques mais d'une façon complexe et pragmatique : "il eut été souhaitable, surtout pour la rapidité de l'exécution, que le principe de construction ici proposé, puisse comporter une ossature métallique entièrement portante. Les matériaux de remplissage, les murs et les cloisons étant supportés étage par étage par l'ossature"<sup>101</sup>.

Or, poursuit J. Carlu "L'emploi de la pierre de taille semblant impératif pour des questions de traditions locales aussi bien que d'harmonie avec les groupes riverains projetés a entraîné un mode de construction de caractère mixte. En effet, la pierre locale Lavaux ou similaire ne peut être employée qu'en blocs ou parpaings dont le poids élimine toute solution de support étage par étage de la structure".

Cette justification de la solution proposée doit être rapprochée de l'argumentaire développé par J. Chaban-Delmas au cours de la séance du Conseil municipal du 23/1/50<sup>102</sup> "pour éviter que la répétition de formes semblables et l'unité d'aspect due à la naissance simultanée des constructions deviennent des éléments de laideur et d'ennui"<sup>103</sup>, il convenait d'employer une technique différente. A cet effet [nous avons] chargé M. Carlu [...] de l'étude et de la réalisation d'un groupe d'immeubles d'un style nouveau pour la région". Ainsi la même solution est justifiée par Carlu par les contraintes des traditions locales, et par le Maire comme novatrice et d'origine extra-régionale.

Le mode de construction mixte proposé par Carlu comporte "un pan de fer longitudinalement disposé au centre de chaque bâtiment, formant portique supportant un solivage transversal en fer lequel repose et s'ancre sur les murs des façades en pierre qui sont portants. Des murs de refends en béton armé et en briques creuses assureront avec les dalles de planchers en béton armé la rigidité et le contreventement de l'ensemble".

L'année suivante, la solution définitivement adoptée (projet de février 1951 accepté par le Conseil Municipal du 16/7/51) est une ossature en béton armé selon le procédé O.P.I.P. Cette évolution est justifiée en Conseil Municipal en raisons " des conditions économiques et notamment des difficultés d'approvisionnement en acier".

<sup>100</sup> Michel Roux-Spitz : "Relogement de Paris et de la Seine", p. 8, in L'Architecture Française, n° 57, avril 1946.

<sup>101</sup> Jean Carlu, note citée 30/1/1950

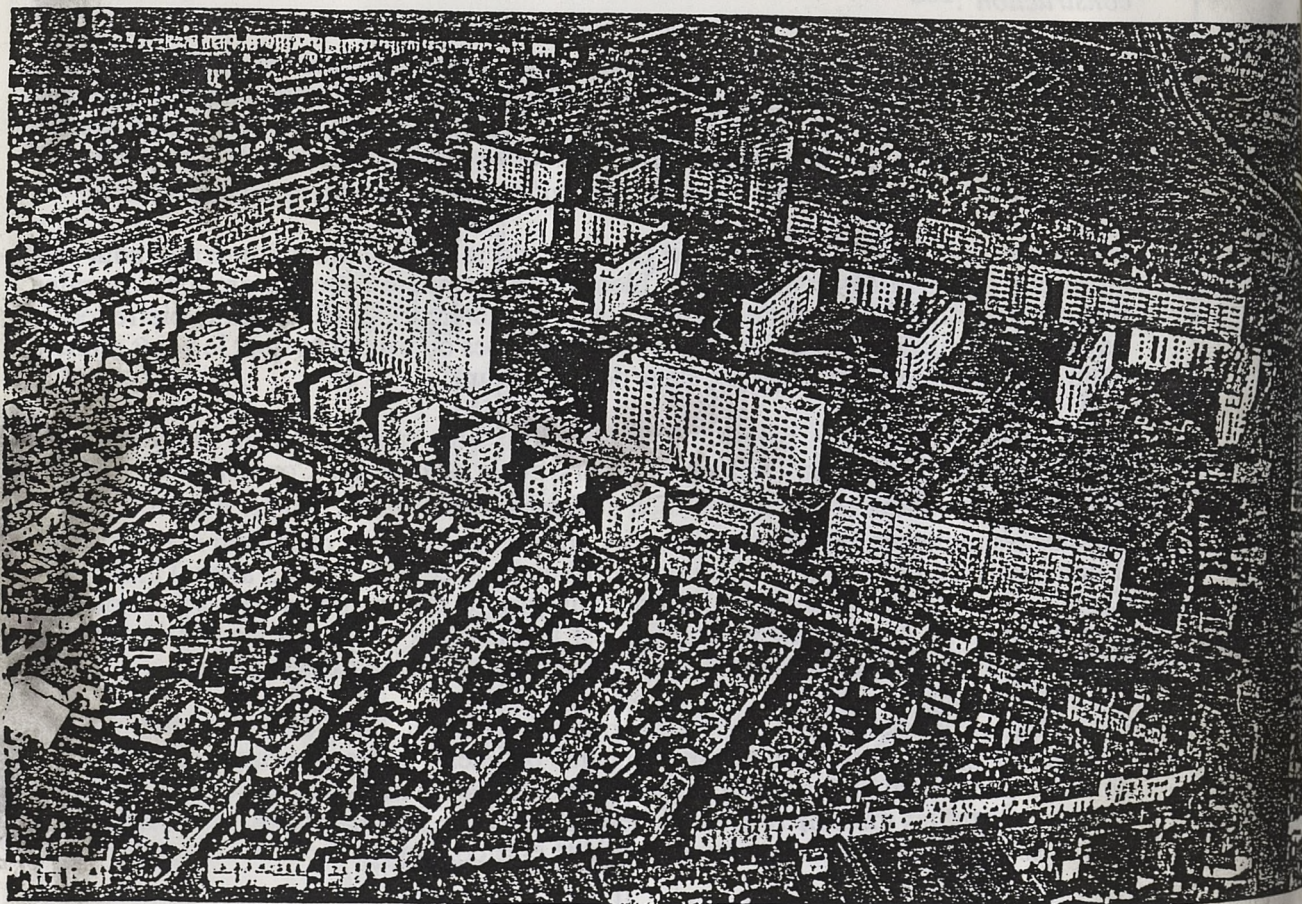
<sup>102</sup> Conseil Municipal du 23 janvier 1950, p. 21

<sup>103</sup> J. Jacques Chaban Delmas cite ici, mot pour mot, la circulaire du M.R.U.(A.A. 1950, N) 32).



Cependant un groupement d'entrepreneur bordelais<sup>104</sup> souligne que le procédé O.P.I.P. est une spécialité de l'entreprise parisienne Lafond<sup>105</sup> qui a emporté le marché le 13/9/1951 comme mandataire de 13 entreprises dont 9 parisiennes et aucune bordelaise. Ces entrepreneurs bordelais estiment qu'il était impossible à des entreprises locales de rentrer dans les prix.

Ce système O.P.I.P. associe ossature en béton armé et parpaings creux en béton de pouzzolane qui est ici revêtu d'un parement de pierre "FRONTENAL", d'origine régionale, et dont la dureté permet assez facilement leur découpage en panneaux de 3 cm d'épaisseur.

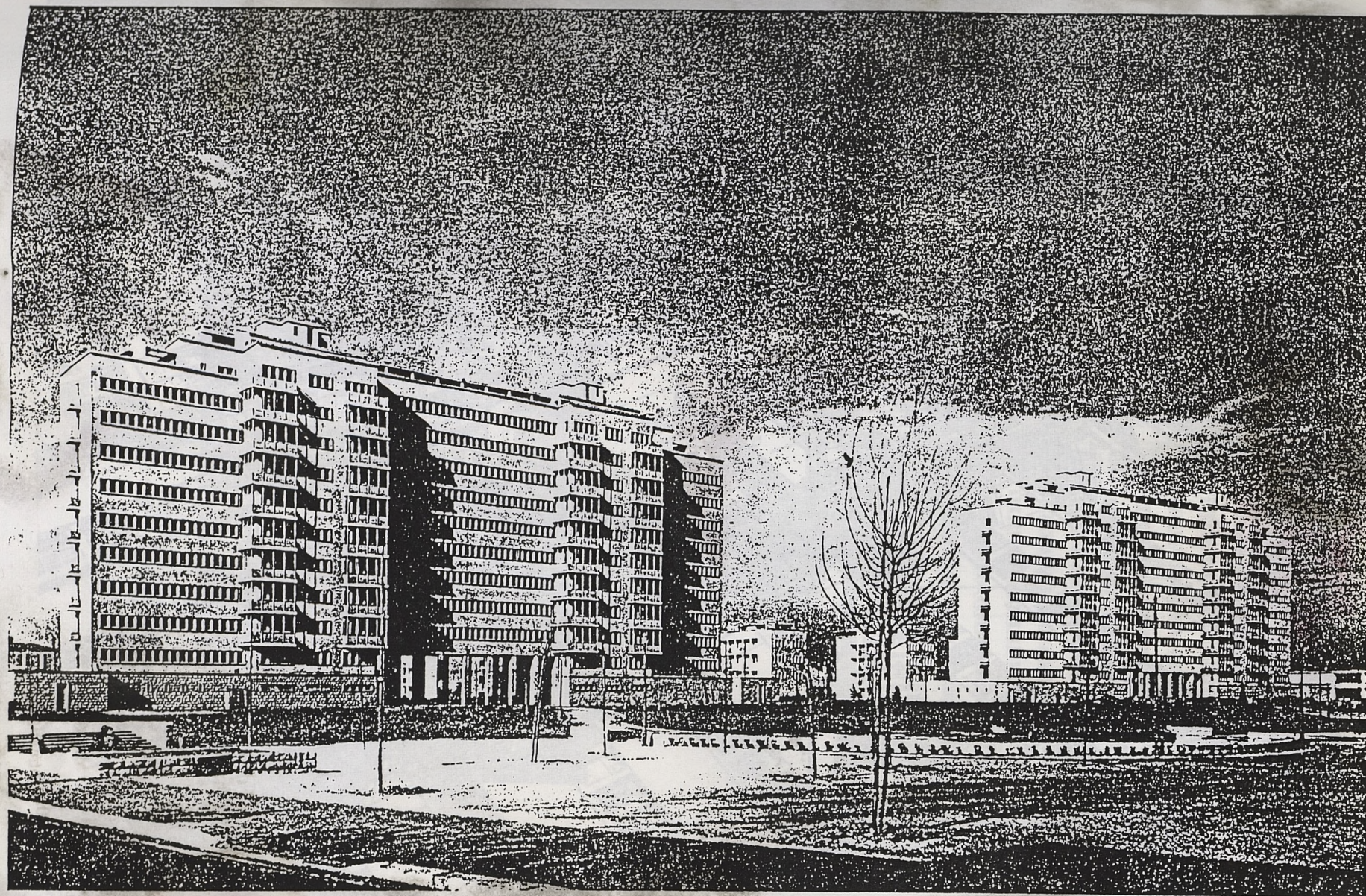


Cité de la Benaugue en 1952 - vue aérienne -  
Revue Urbanisme, n° 27 - 28, 1953

<sup>104</sup> A.M. Bordeaux 9150 M 71 VII

<sup>105</sup> Entreprise Lafond "Maçonnerie-Béton Armé-Travaux Publics", 45, rue de la Procession Paris XVème.





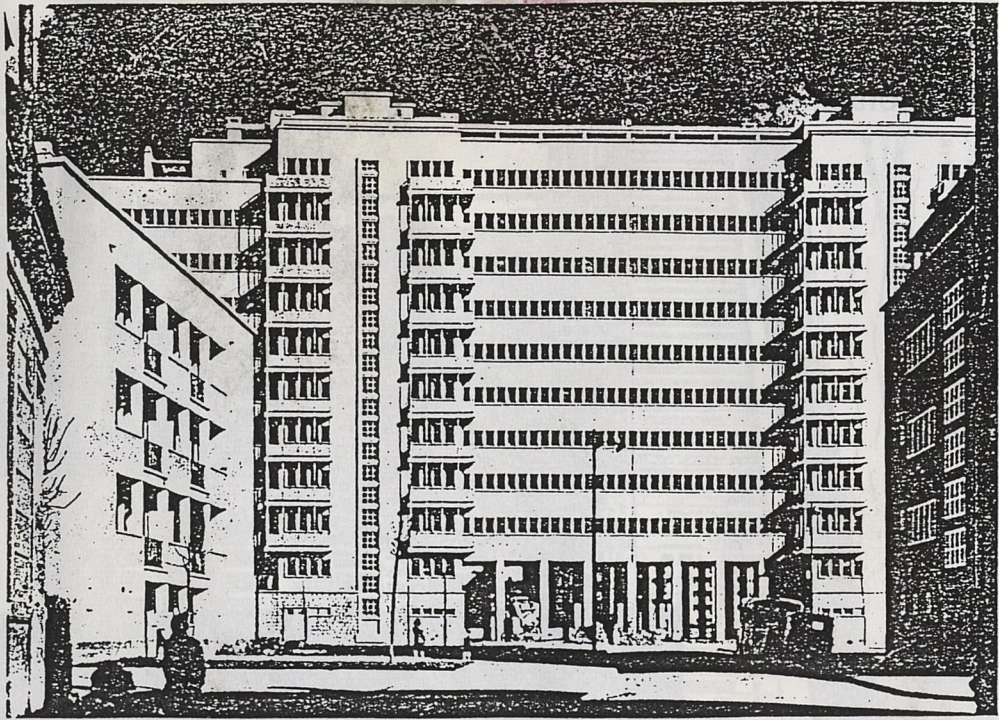
J. CARLU Bat. 1 et 2 - Façade ouest.  
Source : Archives Municipales de Bordeaux - Revue Urbanisme, n° 27 - 28, 1953.



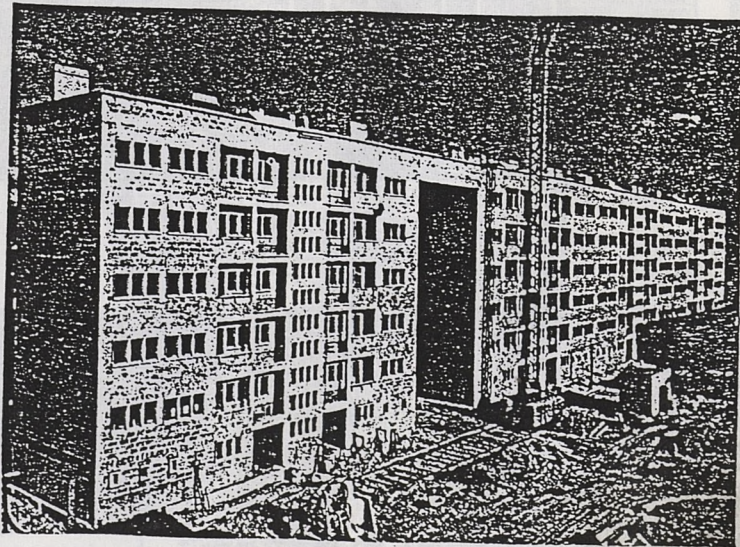


J. CARLU Bat. 1 et 2 - Façade ouest .  
Source : Archives Municipales de Bordeaux - Revue Urbanisme, n° 27 - 28, 1953





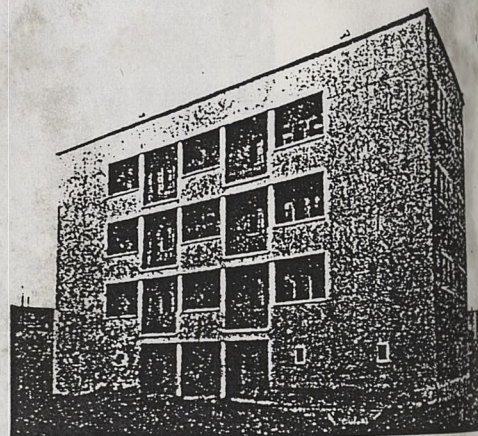
Bat. 2 et Bat. A



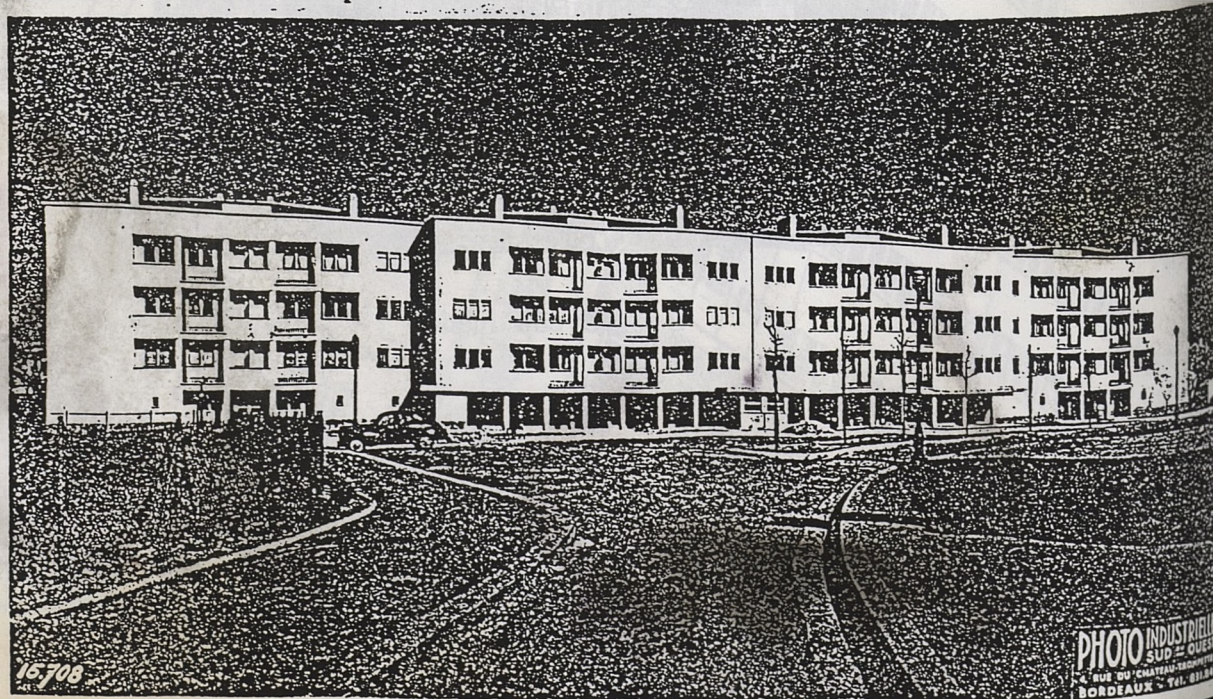
Bat. D en construction



CARLU - BABIN - JOLY, Bat.A, façade ouest.  
Source : Archives Municipales de Bordeaux -  
Revue Urbanisme, n° 27 - 28, 1953



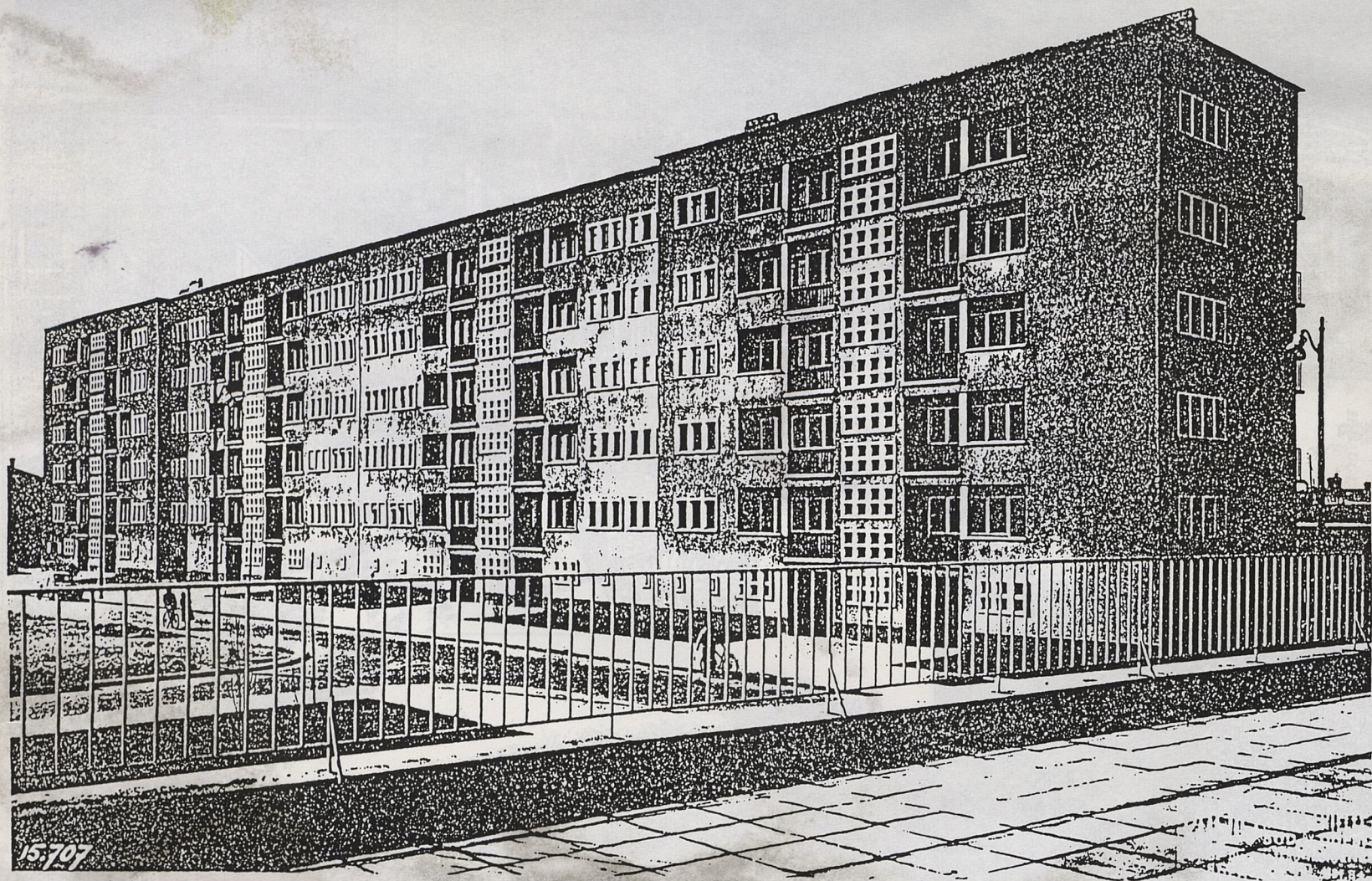
Ensemble de Bat. A construit en éléments isolés.  
source : Ch.Rambert in op. cité -



16.708

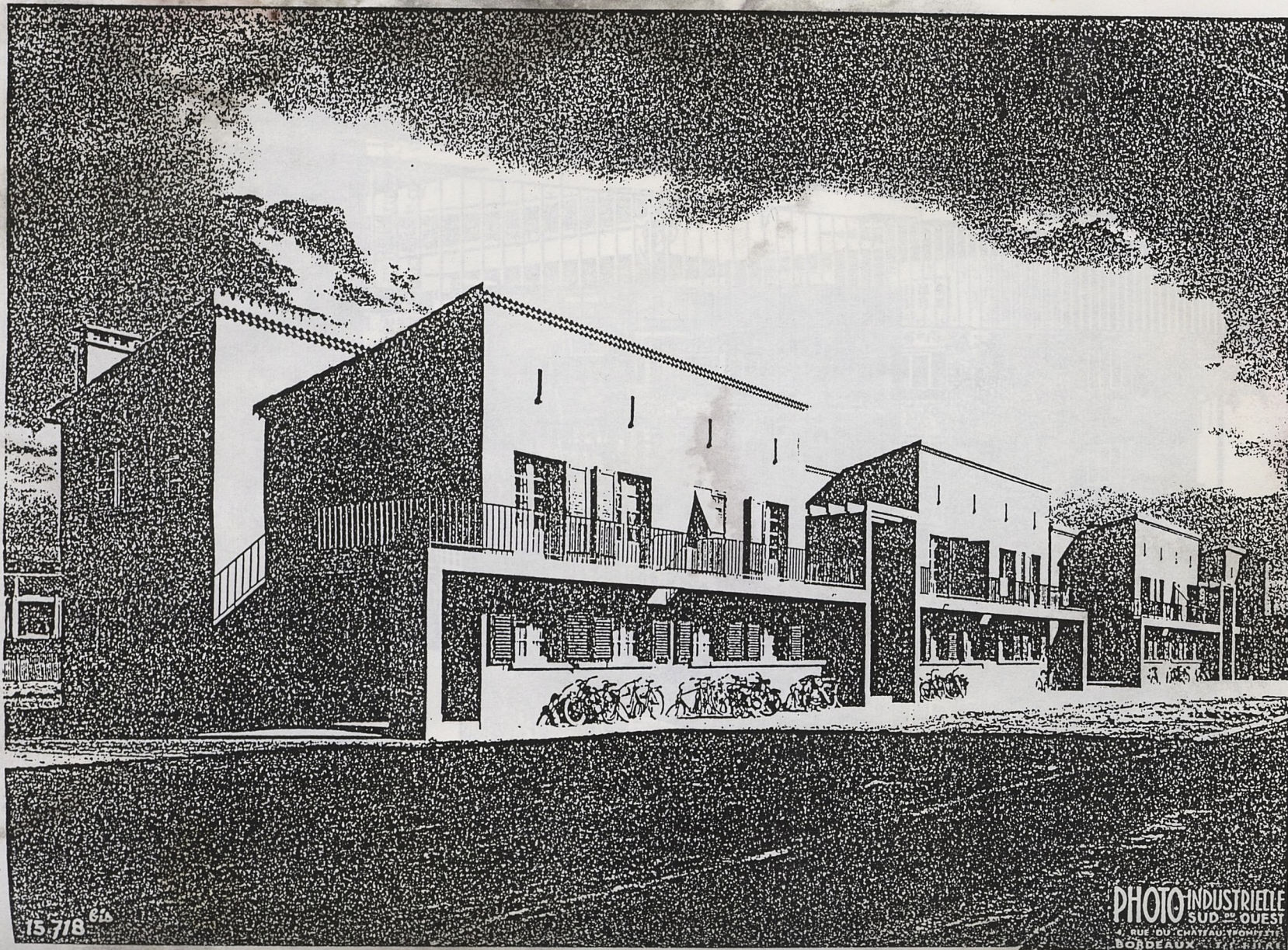
PHOTO INDUSTRIELLE  
SUD - OUEST  
4, RUE DU CHATEAU-ROUGE  
BORDEAUX - TEL. 81.18





CARLU - BABIN - JOLY, Bat.B, façade est.  
Source : Archives Municipales de Bordeaux - Revue Urbanisme, n° 27 - 28, 1953





15.718 6/16

PHOTO INDUSTRIELLE  
SUD-OUEST  
RUE DU CHATEAU-FORT 218  
BORDEAUX - FRANCE

CARLU - BABIN - JOLY, individuels, façade ouest.  
Source : Archives Municipales de Bordeaux -  
Revue Urbanisme, n° 27, p. 15



## Groupement de Sociétés Coopératives Ouvrières de Menuiseries

ayant participé aux travaux de la  
Cité de la BENAUGE, à BORDEAUX

### Société "La Fraternelle"

Président Dir. Général : M. Pierre Rossignol  
6, Rue Jarjavay à LIMOGES  
Tél : 50-21, 28-55, 72-27

\*

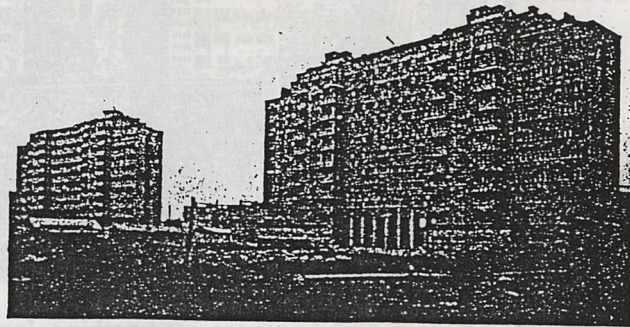
### Société "Les Menuisiers du Rhône"

Président Directeur Général : M. Brottier  
34 bis, C. de la République à VILLEURBANNE  
Téléphone : 96-57

\*

### Société "Les Charpentiers Français"

Président Dir. Général : M. Roger Richard  
28 et 30, Rue des Peupliers à PARIS-13<sup>e</sup>  
Tél. : GOB 48-56, 48-57



Publicité in Revue Urbanisme, n° 27 - 28, 1953



Vue d'une partie des constructions  
noues de la cité de la Benauge

MAÇONNERIE  
BÉTON ARMÉ  
TRAVAUX PUBLICS

## ENTREPRISE LAFOND

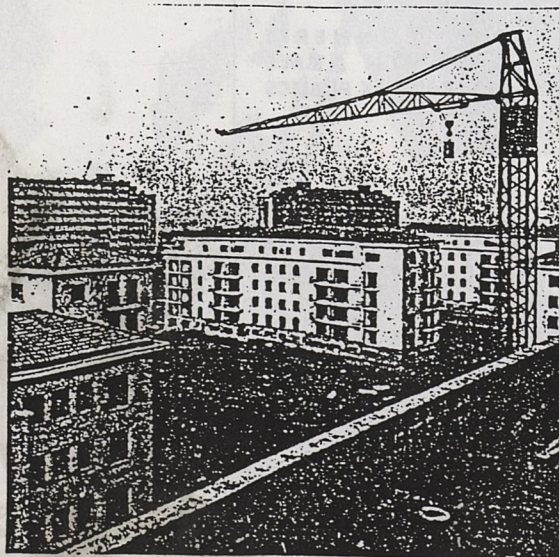
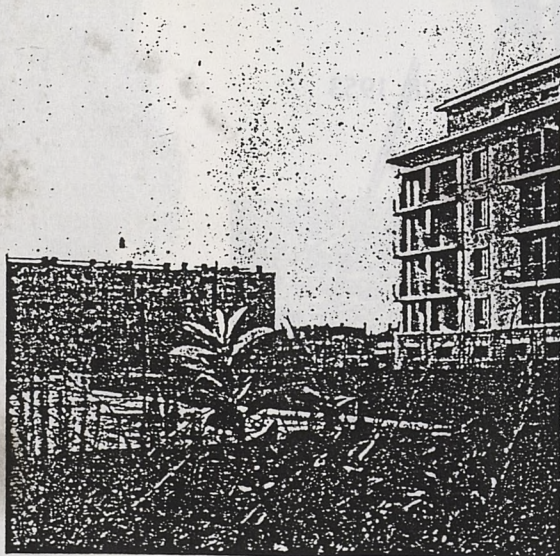
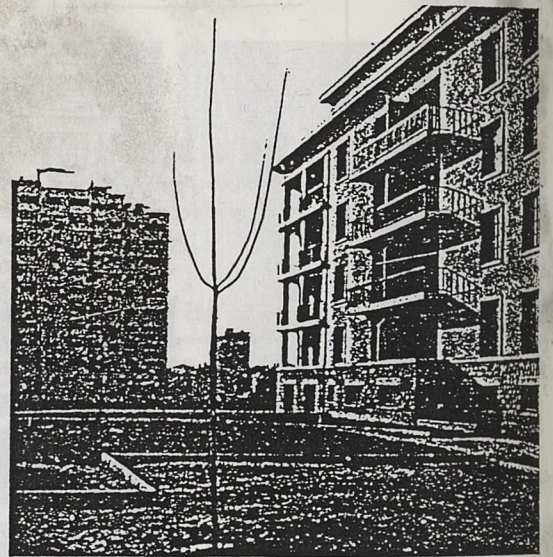
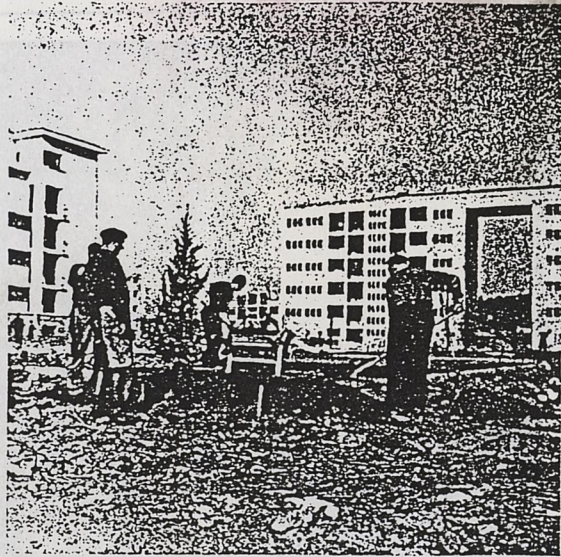
S. A. R. L. au Capital de 54 000 000 de fr

45, rue de la Procession - PARIS-XV<sup>e</sup>

TÉL. SÉGUR 10-71

RESTAURATION  
DE MONUMENTS  
HISTORIQUES





La Benaige en chantier  
Revue Urbanisme, n° 27 - 28, 1953



## LES GRANDS ENSEMBLES A TOULOUSE : LA CITE EMPALOT

*"En bordure de la Garonne, de petites constructions d'artisans meublèrent le paysage, tandis que, le reste du terrain faisait office de décharge publique..."*

*En 1930, une première construction sociale fut érigée, les trois bâtiments HBM du Calvaire qui abritaient 170 logements ; deux ans plus tard, à quelques 200 m, on construisit l'HBM de Saint Roch (72 logements). La destination du quartier connaissait là un prologue. Mais il fallait attendre la fin de la seconde guerre mondiale pour que l'opération du logement social commençât réellement à Empalot." La Dépêche du Midi, 1976.*

### Introduction

L'implantation du grand ensemble Empalot est l'histoire d'une succession d'interventions et des rapports qu'acteurs nationaux de la reconstruction et acteurs locaux, ont de particulier, en même temps, que s'éclairent bien les nouveaux procès de développement urbain mis en oeuvre après la deuxième guerre mondiale.

Le grand ensemble d'Empalot s'étend sur environ 64 ha, au sud de la ville, dans ce que M. Barreau<sup>106</sup> appelle un faubourg interne, proche du centre-ville, au dessus de Garonne par remblai de 6m.

### I- Histoire du lieu

A lire les divers plans cadastraux à notre disposition, l'implantation de ce qui au bout du compte deviendra un grand ensemble, a une histoire assez simple : depuis le moyen-âge, s'est établi le couvent des Récollets, à proximité de la route Narbonnaise, à la croisée de deux chemins qui ont, depuis l'antiquité, été liés à des établissements importants (thermes, puis chapelle). Au XVIII<sup>e</sup> siècle, le couvent possède quelques bâtiments épars construits sur de grandes parcelles à proximité de la chapelle, et en limite des terrains inondables traversés par un fossé mètre permettant leur drainage. Si les constructions se multiplient le long du chemin du Férétra, les terrains inondables resteront vides de construction jusque dans l'entre deux-guerres. "Après 1928, les terrains inondables du champ du loup et d'Empalot, propriété de la ville, situés à 2 mètres à peine au dessus de l'étiage, voient s'installer un certain nombre d'habitations, le plus souvent en planches ou en vieilles tôles, ou même constituées par d'anciennes roulottes. Ces baraques abritant une population misérable côtoient quelques maisons ouvrières, modernes, propres et saines, accompagnées d'un petit jardin<sup>107</sup>".

En 1930, il y a donc ces terrains municipaux occupés par une population marginale et les bâtiments de l'ancien couvent qui, devenu propriété de la municipalité, est toujours désaffecté. En 1932, sur les parcelles de l'ancien couvent et dans l'ancien monastère, l'office HBM de la ville de Toulouse y implante les premiers immeubles collectifs de logement social sur la commune<sup>108</sup> ; situés en limite de faubourg très populaire, sur des terrains peu convoités, leur implantation est proche des nouvelles installations industrielles (chimie, poudrerie,...), c'est tout naturellement, qu'après la seconde guerre, le conseil départemental du MRU décidera de la construction de deux ISAI, sur ce terrain de l'office.

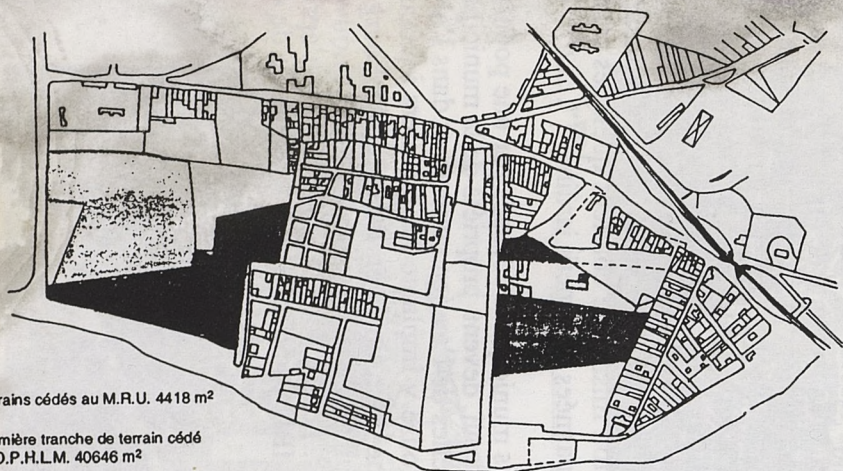
<sup>106</sup> Barreau.M Le Grand ensemble Empalot 1968, Bibliothèque CIEU, côte 526






<sup>107</sup> Coppolani J. Toulouse au XX<sup>e</sup> siècle Privat 1963

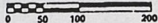
<sup>108</sup> Toulouse la ville et ses architectes, Ed. Ombres Blanches, 1992.



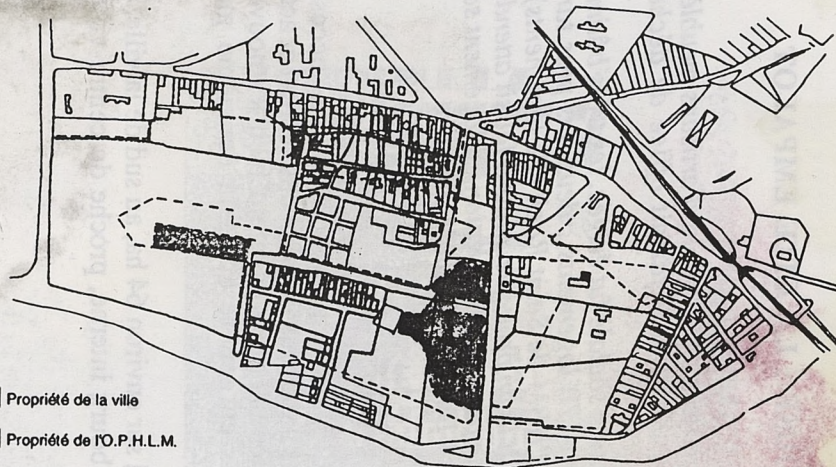
PLAN FONCIER DE 1951








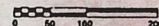
-  Terrains cédés au M.R.U. 4418 m<sup>2</sup>
-  Première tranche de terrain cédé à l'O.P.H.L.M. 40646 m<sup>2</sup>
-  Deuxième tranche de terrain cédé à l'O.P.H.L.M. 99699 m<sup>2</sup>
-  Terrains cédés à la ville par l'association de remembrement 13120 m<sup>2</sup>
-  Limite de terrain appartenant à la ville



PLAN FONCIER DE 1963








-  Propriété de la ville
-  Propriété de l'O.P.H.L.M.
-  Propriété de la C.I.L.O.F.
-  Propriété de la S.C.I.E.P.
-  Bureau d'aide sociale



PLAN FONCIER DE 1952



-  Propriétés initiales de la ville
-  Parcelles revenant à la ville après remembrement
-  Terrains Bazerque
-  O.P.H.L.M.
-  Ville



## A- Remembrement

Dans la séance du 20 juin 1949 est déclaré d'utilité publique la zone de compensation d'Empalot.

Une partie de cette procédure se fera par l'intermédiaire de l'association de remembrement mise en place par le MRU dans le cadre de la Reconstruction. La définition du tracé du périmètre de remembrement ne se fit pas sans mal ; l'opération dura en fait de 1948 à 1958. Bien que l'essentiel du parcellaire appartienne déjà à la municipalité, il a fallu régler la question des lotissements sauvages et des "bidonvilles" telles que ces constructions étaient nommées de leur temps. Cette difficulté d'acquérir les terrains fera que, dans un premier temps, il sera envisagé un plan-masse réduit.

On peut noter que dans cette opération la famille du futur maire de Toulouse L. Bazerque avait acquis des terrains qui lui seront rachetés par la suite pour continuer la construction du grand ensemble.

Ce n'est qu'en 1963, que l'office HLM aura acquis l'ensemble de l'assiette foncière qu'elle possède toujours, et que les propriétés actuelles seront stabilisées.

## B- La question du parcellaire :

Conforme au vœu de E. Claudius-Petit, R. Chini n'inscrit pas chaque bâtiment dans sa parcelle "Ne plus être fragmentée par la largeur des parcelles en bordure de rue, et, tout au contraire, de régner sur un ensemble que l'oeil peut embrasser d'un coup, c'est faire oeuvre de réaliste, c'est donner une valeur certaine à l'ensemble des terrains envisagés".

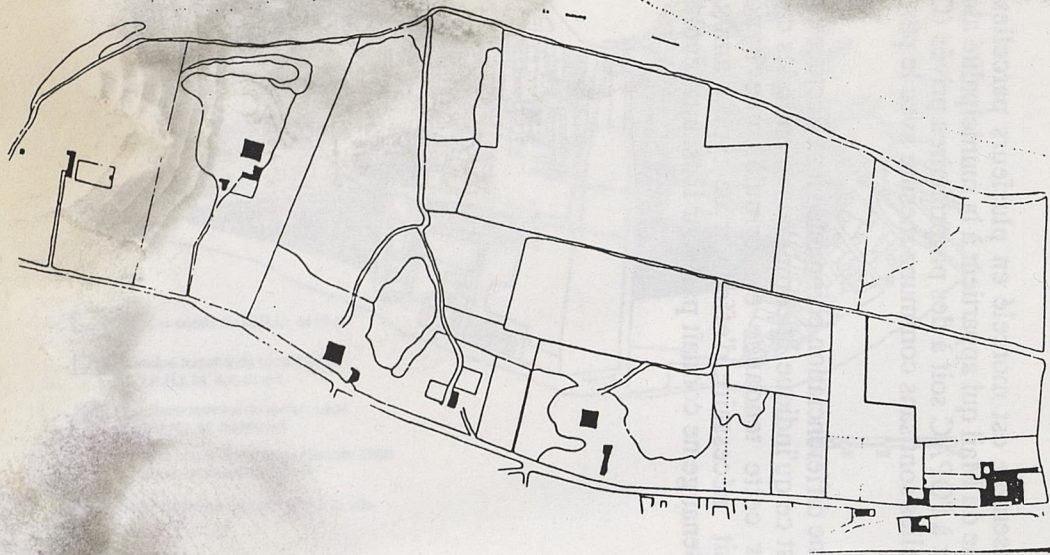
Par le remembrement, l'office va pouvoir disposer de vastes parcelles de part et d'autre de l'avenue H. Sellier. Le grand ensemble va s'établir sans contrainte parcellaire sur un sol "commun".

Actuellement le grand ensemble est morcelé en plusieurs parcelles. Le plan parcellaire fait apparaître la parcelle du Mail qui appartient à la municipalité alors que les autres parcelles appartiennent soit à l'OPAC soit à des propriétaires privés (CILOF). Il reste que les dimensions des parcelles sont sans commune mesure avec le parcellaire du faubourg environnant.

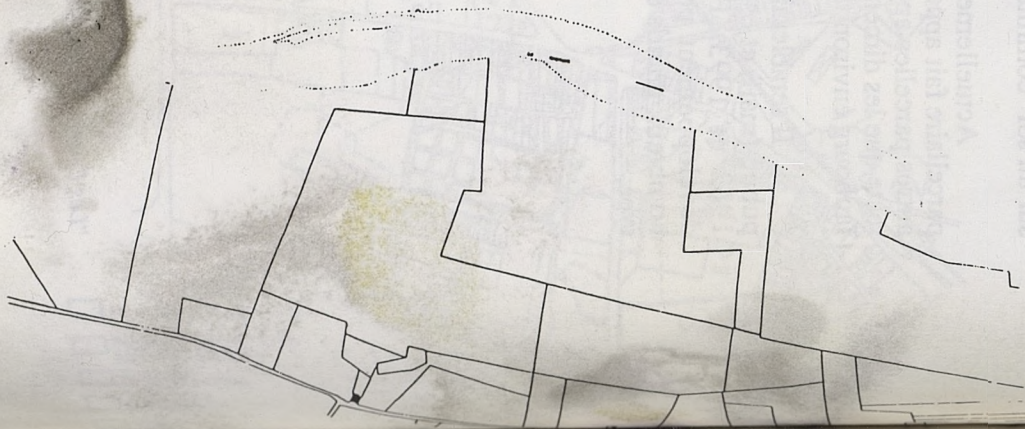
Il semblerait toutefois qu'une différenciation commence à s'effectuer entre espace public (mail) et espace privé, c'est ce qu'indique la comparaison entre les cadastres de 1962 et 1993. Pour confirmer cette tendance et formuler une hypothèse de développement possible, il serait nécessaire d'effectuer ce type d'analyse sur de nombreux grands ensembles, la Benaugne ne connaît pas pour l'instant d'évolution de ce type;



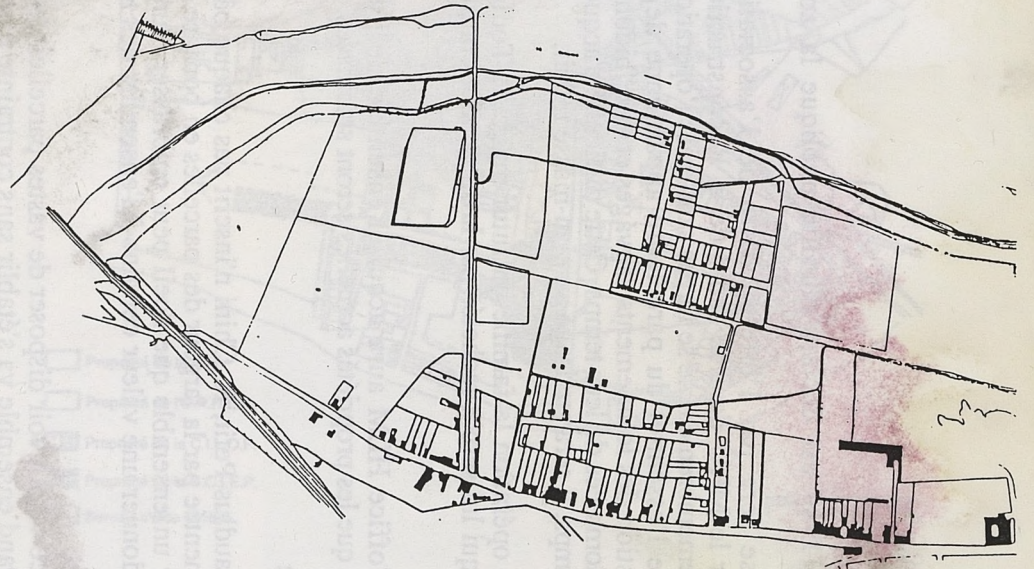
Cadastré Cassini 1781-1808  
Ech. 1/5000 Nord →  
source A.M.T. cote: 1.C.34.3  
(plan redessiné par M. Dahenne)



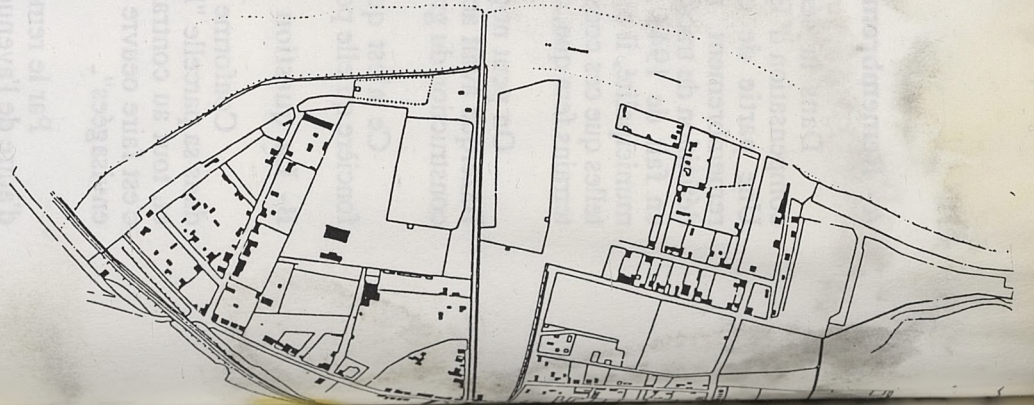
Cadastré Napoléonien 1829  
Ech. 1/5000 Nord →  
source A.M.T. cote: 7.5.1064.H  
(plan redessiné par M. Dahenne)



Plan aéro-photogrammétrique 1930  
Ech. 1/5000 Nord →  
source A.M.T. cote: 7.5.560/561/564.V  
(plan redessiné par M. Dahenne)



Plan aéro-photogrammétrique 1948-1952  
Ech. 1/5000 Nord →  
source A.M.T. cote 1948 7.5.494/503.V  
cote 1952 7.5.537.V  
(plan redessiné par M. Dahenne)



Plan d'urbanisme Étendu 1963  
Ech. 1/5000 Nord →  
source A.M.T. cote: 7.5.537.V



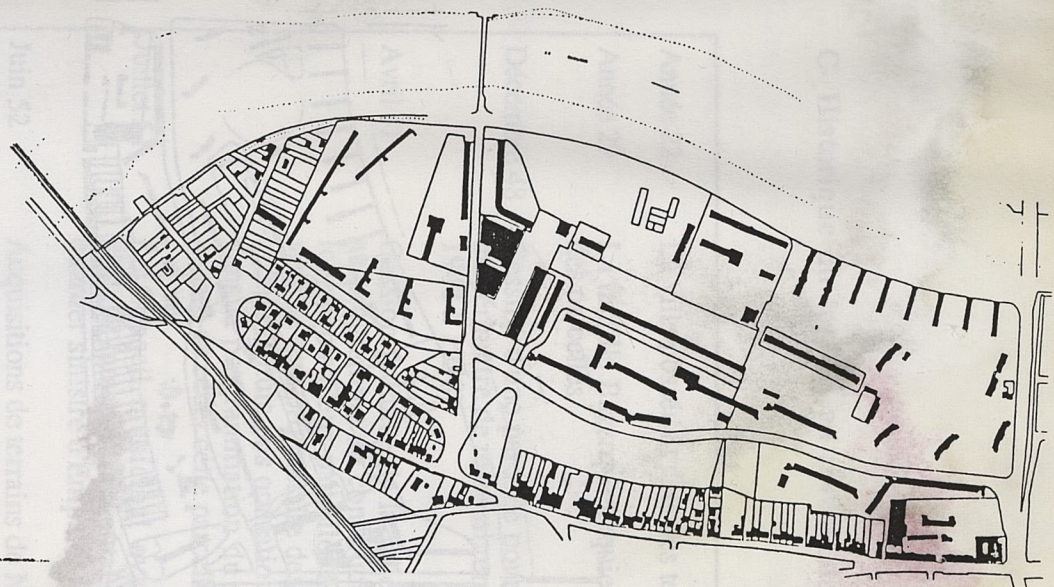
Plan d'Urbanisme Directeur 1962  
Ech. 1/5000 Nord ->  
source A.M.T. section 7.5.55/64.56/65/7 V  
(plan redessiné par M. Dahome)



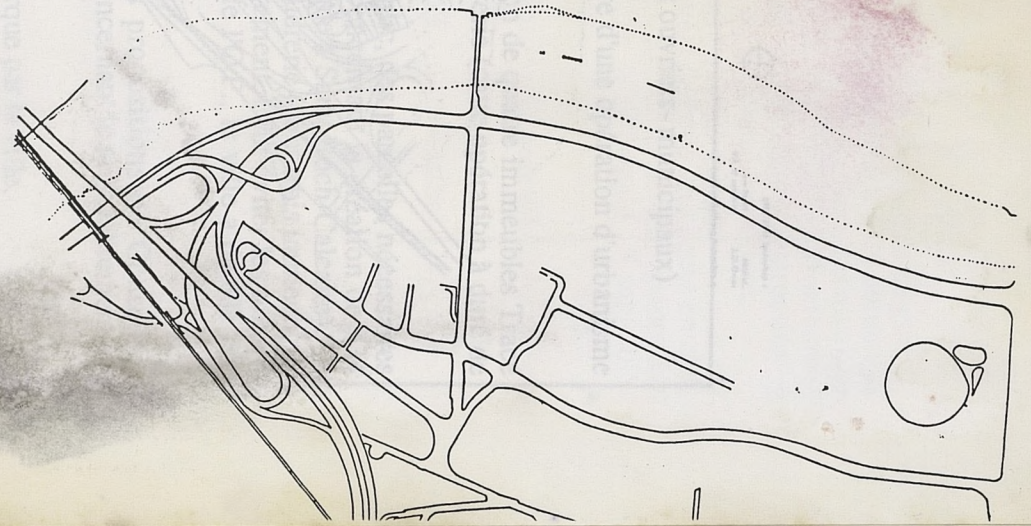
Plan d'Urbanisme Directeur 1962  
Ech. 1/5000 Nord ->  
source A.M.T. section 7.5.55/64.56/65/7 V  
(plan redessiné par M. Dahome)



Plan d'Urbanisme Directeur 1962  
Ech. 1/5000 Nord ->  
source A.M.T. section 7.5.55/64.56/65/7 V  
(plan redessiné par M. Dahome)

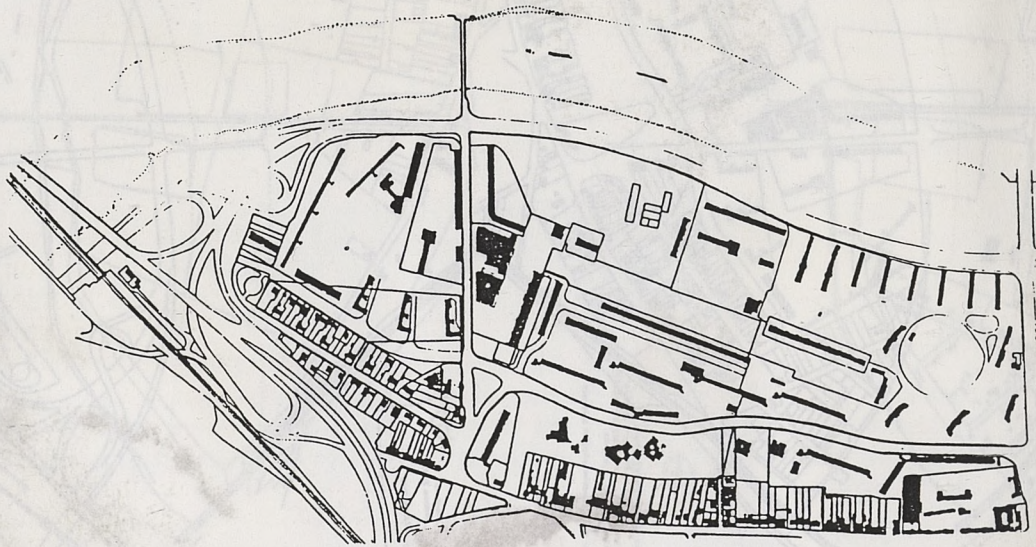


(voir)  
Ech. 1/5000 Nord ->  
source D.C.L. section 11 AB  
(plan redessiné par M. Dahome)

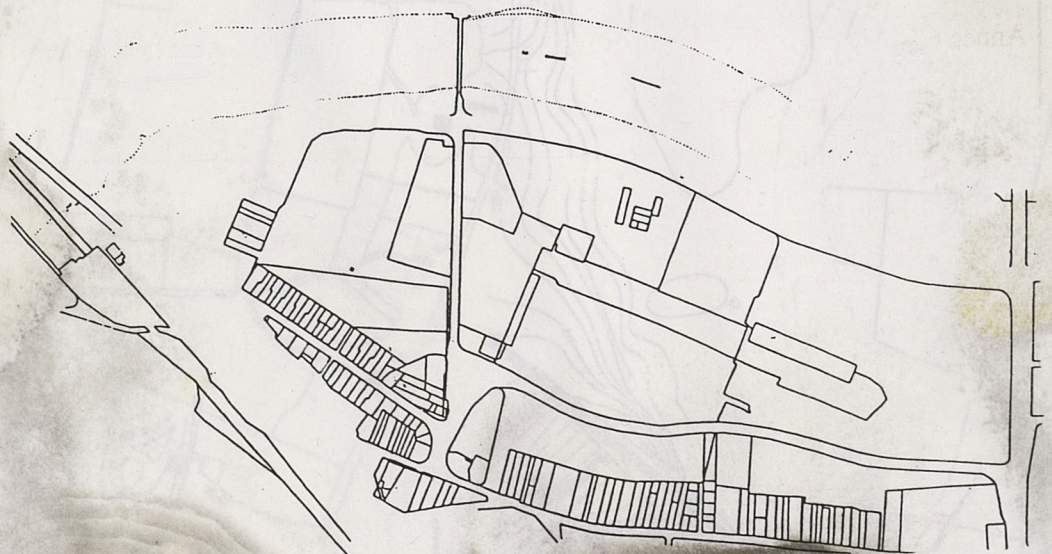




cadastre 1971-1993  
1/5000 Nord →  
rev D.C.L. section 12 AB  
redessiné par M. Dahame



cadastre 1971-1993  
1/5000 Nord →  
rev D.C.L. section 12 AB  
redessiné par M. Dahame





### C- Historique du terrain au niveau du foncier<sup>109</sup>

Année 22	La ville possédait déjà des terrains (jardins ouvriers- municipaux)
Année 29	La famille Bazerque acquiert dans le cadre d'une opération d'urbanisme des parcelles
Décembre 48	Cession d'une parcelle pour la construction de quatre immeubles Tracé du périmètre de remembrement sur Poudrerie (cette opération a duré de 1948 à 1958)
Avril 51	Cession gratuite, de la ville à l'Office Public, des parcelles nécessaires au programme de construction de 1951 concernant la création de 334 logements (deux parcelles à Poudrerie et une à Saint Roch-Calcaire). La ville ne sera propriétaire des terrains de Poudrerie (pour trois immeubles) qu'à la clôture des opérations de remembrement. Pour éviter les retards dans la programmation du financement de l'O.P., la ville a décidé par avance de céder cette parcelle.
Juillet 51	Le Conseil municipal avait accepté les propositions du Conseiller délégué Interdépartemental du M.R.U., concernant le remembrement du quartier sinistré d'Empalot.
Juin 52	Acquisitions de terrains de Monsieur Bazerque par la ville.
Mai 54	Achat des terrains de Monsieur Bazerque au Champ du Loup.
Novembre 54	Expropriation d'un premier groupe d'habitations insalubres pour un programme de construction de mille logements.
Mars 54	Expropriation en vue de la construction du pont des Récollets. L'État a cédé des terrains à la Ville, en échange de la restitution ultérieure de certaines parcelles aux C.I.L.O.F. et à la S.C.I.E.P.
Année 59	Expropriations pour la construction d'un groupe scolaire.
Année 60	Terrains repris par la D.D.E. pour le raccordement de la rocade.
Année 61	Expropriations pour la construction d'une crèche.

<sup>109</sup>Magniont-Ulmann - Roques TPFE-EAT, 1984



### Tableau de financement

Février 48	Emprunt de 13 000 000 F. par l'O.P. à la Caisse des Dépôts et Consignations
Juillet 48	La Ville de Toulouse accorde sa garantie pour un emprunt de 340 643 000 F. pour la réalisation globale d'immeubles.
Juillet 49	Un emprunt supplémentaire est accordé, la ville accorde sa garantie pour un montant de 171 775 876 F.
Février 50	Aliénation par la Ville de Toulouse d'une partie de sa créance sur l'association syndicale du remembrement d'Empalot
Juillet 50	Emprunts complémentaires accordés
Décembre 51	Le Conseil Municipal a accordé sa garantie à six emprunts projetés par l'office dont trois à taux normaux, trois à taux réduits pour la deuxième tranche du projet Chini Empalot, la première tranche Montier à Empalot et la deuxième tranche projet Génard à Jolimont.
Mai 55	Emprunt pour la construction de 1000 logements

## II- Le contexte de l'après-guerre : la reconstruction à Toulouse

Des premiers HBM aux ISAI, il y a en somme continuité dans l'histoire du développement du logement social toulousain, du moins en apparence, car en fait la transformation du processus est de taille : avant 1940, la municipalité socialiste de la ville de Toulouse jouait un rôle moteur dans la politique du logement : l'architecte Montariol, architecte municipal, était aussi architecte de l'office et les choix de cités-jardins ou d'immeubles collectifs étaient largement débattus au Conseil Municipal. L'implantation des ISAI puis le plan-masse du premier grand ensemble sont le fait des organismes MRU et de l'office, la municipalité ne jouant qu'un rôle secondaire, exactement de pourvoyeur de terrain (cf. épisode de Méric/Badiou ci-après). Mais ce rôle secondaire est presque revendiqué ; les conseils municipaux n'abordent la question du logement que rarement et lorsqu'un conseiller municipal<sup>110</sup> réclame que cette question soit à l'ordre du jour, le Maire Badiou répond qu'il envisagera une séance consacrée à ce domaine sans précision aucune, alors que la reconstruction du théâtre du Capitole fera l'objet de multiples débats et votes du conseil municipal. Il semble que quel que soit l'objet, le logement est l'affaire de l'office et des représentants de l'Etat ; pour preuve, la réponse de la municipalité lorsque les représentants du MRU effectuent leur demande à la municipalité de rétrocession de terrains pour la construction des deux immeubles pilotes de type ISAI : le maire accepte à condition que le ministère s'engage à élaborer un plan d'ensemble d'aménagement du quartier. Charge trop lourde pour une mairie au sortir de la guerre ou consensus autour du rôle du MRU comme garant de la reconstruction nationale ? De fait, il y a un partage de "tâches" revendiqué et respecté à l'inverse de ce qui se passait avant la guerre, même lorsque c'est le même parti politique qui est majoritaire au Conseil Municipal. Transformations profondes des rôles et des rapports acteurs locaux/acteurs nationaux mais continuité spatiale ; en effet Empalot est la première implantation importante d'immeubles collectifs sur le territoire toulousain avec les HBM Bonnefoy, mais dans leur cas les bâtiments occupent l'ensemble du terrain alors que sur Empalot la ville possédait des terrains disponibles immédiatement.

<sup>110</sup> Séance du Conseil Municipal du 10/12/1948



La région toulousaine était loin d'être la plus touchée par les dommages de guerre ; malgré tout, la délégation départementale du MRU avait eu à faire face à de nombreux dossiers (en 1946 il y avait 9960 dossiers déposés). Pour la ville elle-même, les quartiers d'Empalot, Saint-Simon, La Croix de Pierre, Saint Martin du Touch et Montaudran avaient été déclarés quartiers sinistrés. L'ensemble du projet de reconstruction et d'aménagement pour la ville de Toulouse avait été confié à M. Genard, architecte.

Pour le projet spécifique d'Empalot R.Chini, avait été désigné architecte en chef, associé à P.Glénat, R.Armandary et M.Barette, architectes. Si ce quartier a été prioritaire, les raisons invoquées sont exposées lors de la conférence de presse du 19 septembre 1946 par M. Cardot, délégué départemental du MRU<sup>111</sup> :

*"Nous avons fait porter notre effort sur cette réalisation pour de multiples raisons :*

*-parce qu'il s'y trouve de nombreux sinistrés ;*

*-parce qu'il est très favorablement situé en bordure de Garonne, à proximité du centre, du parc des sports et des Coteaux de Pech-david qui l'abritent du vent ;*

*-parce qu'il deviendra une des entrées principales de la ville lorsque seront réalisées, dans un avenir prochain, les grandes circulations prévues reliant la route de Narbonne et des Pyrénées entre elles et à l'aéroport de Blagnac;*

*-parce que le sol inondable ou remblayé est impropre à la construction traditionnelle et seule une conception technique hardie, réclamant de puissants moyens de réalisation, permettra de tirer tout le parti d'un emplacement si remarquable<sup>112</sup>"*

Il est clair que la décision a été prise par les services de l'état tout affirmant la mise en place lors de cette même conférence de presse, "d'une décentralisation réfléchie" après la centralisation du début de la Reconstruction. Il semble que durant une courte période, les décisions aient été prises par les représentants locaux du Ministère et l'office, la municipalité étant de toute façon écartée. Cela étant, le propos est explicite: il ne s'agit pas de construire à la va-vite un quartier d'exclus ; bien au contraire ce sont les atouts du site, les techniques modernes de construction et les possibles liaisons qui sont à l'origine de la construction de ce "quartier-cité" comme le nommera le délégué départemental.

Dès 1944, la municipalité procède à une première cession de terrains concernant 4418 m<sup>2</sup>, ce qui permettra la construction des premiers immeubles de type I.S.A.I.. Régulièrement la ville effectuera des cessions de terrains auprès de l'office HLM, par exemple, elle effectuera une cession gratuite de terrains lors de la séance du 27/7/48. Ce sera le rôle direct essentiel que la municipalité jouera dans la construction de cet ensemble de logements sociaux.

Lorsque le projet est présenté par la direction départementale du ministère de la reconstruction et de l'urbanisme de Toulouse, pour le tracé du périmètre de reconstruction d'Empalot, l'état se substitue totalement à la commune<sup>5</sup>. Le plan de remembrement n'est pas connu de la municipalité ; demande est faite, à la séance du 10/12/48<sup>113</sup> par les élus du conseil municipal qu'il soit déposé et accessible "afin qu'il n'y est pas de modifications". Lors de cette session, la municipalité cède un terrain de 40.646 m<sup>2</sup> pour la construction de 4 immeubles collectifs au lieu dit Le Calvaire, ce

<sup>111</sup> La Dépêche du Midi, septembre 1946.

<sup>112</sup> La Dépêche du Midi, septembre 1946.

<sup>113</sup> bulletin municipal, 1948.



d'après les plans de R. Chini.

La lettre datée du 9 /7/59 d' A. Méric Président du conseil d'administration de l'office adressée à R. Badiou, Maire de Toulouse est tout à fait significative des rapports établis entre le conseil départemental, l'office d'une part et la municipalité d'autre part :

*" je te rappelle que la ville de Toulouse nous avait donné une implantation pour réaliser, non seulement les 1000 logements, mais également 300 à 400 logements supplémentaires. Par la suite, le citoyen Badiou, en sa qualité de Président de Toulouse-équipement et en accord avec les services du MRL nous reprit une partie de ces terrains, que nous avons fait remblayer.*

*Actuellement, sur Empalot, l'office ne possède aucun terrain susceptible de recevoir ces 300 logements. Dans de telles conditions, il serait utile que tu te saisisses de ce problème, pour envisager la cession par la ville de nouveaux terrains qui nous permettront de construire ces 300 logements."*<sup>114</sup>

La municipalité est "pourvoyeuse" de terrains gratuits ; aucun conseil municipal ne sera consacré à la question du logement à Toulouse avant 1959, alors que la réhabilitation du théâtre du Capitole fait toujours les choux gras des séances des années cinquante. La commune ne fera qu'entériner les décisions prises par l'administration du Ministère et n'aura aucune maîtrise réelle de la croissance de la ville ; elle participe au financement en garantissant les emprunts.

Pourtant la période de l'après guerre est une charnière essentielle dans l'histoire de la ville de Toulouse. Alors que la crise de l'entre deux guerres avait eu pour effet un ralentissement sensible de la croissance d'une démographie dans un certain nombre de grandes villes, la crise, dans la région toulousaine avait atteint en priorité l'agriculture, accélérant l'exode rural, ainsi la production de la ville connaît un très fort taux de croissance, atteignant 200 000 habitants en 1936 et 264 000 en 1945. Ces mouvements de populations ne touchent pas de manière égale l'ensemble du territoire communal ; comme dans la plupart des grandes villes, les quartiers centraux connaissent une lente et continue baisse de population au profit, dans un premier temps des faubourgs, en particulier le faubourg St Michel.

Il reste le plan d'urbanisme, confié dès 1942 par la ville à M. Nicod, grand prix de Rome. S'il reprend en partie les travaux de Léon Jaussely pour l'établissement du PAEE, il participe d'une nouvelle approche de la croissance urbaine: alors que Jaussely préconisait une troisième couronne de cités-jardins et de maisons familiales, Nicod propose de limiter le périmètre d'agglomération et par voie de conséquence, préconisera la suppression de la zone de maisons individuelles. En cela, le plan confirmera les choix du MRU en matière de type de développement urbain. C'est ce qu'expriment les changements indiqués par M. Barreau. "Mais sa confrontation avec les réalités, l'essor rapide de la construction après 1950, les fluctuations de l'économie locale et régionale et l'élaboration d'une politique d'aménagement du territoire ont entraîné depuis une série de remaniements qui, sans bouleverser totalement les données primitives, en ont changé l'esprit."

L'avant-projet du plan d'urbanisme fut pris en considération par arrêté ministériel du 23 octobre 1947 et entra aussitôt en application. Il peut être résumé par trois principes de base :

- Toulouse est une ville trop étendue
- la population toulousaine a crû au détriment de la région
- la vocation de Toulouse est celle d'être une capitale administrative, culturelle, et non un centre industriel.

<sup>114</sup> A.M.T., dossier 40980.



A partir de là, le plan établissait :

- une limitation stricte du périmètre d'agglomération,
- peu de surface disponible pour les activités industrielles
- un programme d'équipements administratifs, universitaires, etc<sup>115</sup>...

Lors de la séance de la commission départementale d'urbanisme, section permanente<sup>116</sup> de la reconstruction du 24 juin 1947 l'assemblée "rejette" purement et simplement l'avant projet de lotissement avec comme attendu : "D'après le plan Nicod, ces lotissements ne peuvent être autorisés car l'extension de la ville pose de graves problèmes de voirie, d'hygiène et de salubrité".

Tout concourt à un développement du logement collectif moins "mangeur" de terrains que le pavillonnaire.

"Les terrains disponibles, ainsi que ceux qui restent à prospector ne peuvent être trouvés actuellement- compte tenu des directives du plan d'aménagement- qu'aux périmètre d'agglomération, où des espaces demeurent encore libres<sup>117</sup>.

### III- Les Projets

#### A- Histoire du premier projet

Comme pour l'établissement du nouveau parcellaire, l'histoire des plans et des tracés est loin d'être linéaire et simple. Comme le note J. Coppolani. "*Aucun des nouveaux quartiers de Toulouse n'est un grand ensemble à l'état pur. Les normes n'ont commencées à être définies qu'en 1956 ; et, dès 1946 avait commencé l'exécution de programmes de construction en terrain vierge, dont les éléments, d'abord dispersés ont été ensuite intégrés dans des grands ensembles définis après coup.*"<sup>118</sup>

Peut-on considérer les premiers HBM comme le début du grand ensemble ? De fait, la proximité du grand ensemble est purement factuelle, elle est liée à une opportunité foncière. De fait, le grand ensemble d'Empalot commence avec la construction des ISAI ; R. Badiou, maire de Toulouse, accepte de céder une partie du terrain appartenant à la ville pour cette opération sous condition de l'établissement d'un plan d'ensemble d'aménagement du quartier par les services de l'état ; cette transaction faisait suite à la décision de réaliser le remembrement de cette aire urbaine. Le MRU désigna R. Chini architecte en chef de la Reconstruction pour l'établissement du plan d'ensemble et de la conception du premier immeuble. En même temps qu'il construit les ISAI, il propose un plan d'aménagement d'ensembles de part et d'autre de l'avenue H. Sellier.

En 1945, l'office d' HBM construit un groupe de baraquements pour reloger les sinistrés du bombardement du 2 mai 1944, il prend le nom de "cité du 2 mai 44". Après 1946, l'office entreprend la réalisation d'un programme de construction dont Empalot est le site principal.

Sur un terrain situé près du parc du calvaire, remblayé par dépôt d'ordures, commence en 1948 la construction de la cité Daste ; en octobre 1950, 24 logements, en deux immeubles jumeaux de 6 étages sont mis en location ; ce sont les ISAI. Puis en

115 AMT Plan Nicod et J. Coppolani Opus Cité.

116 ADHG 2168 10.

117B. M. 1950.

118J. Coppolani Opus cité.



OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS  
DE TOULOUSE

# GROUPE D'EMPALOT S<sup>E</sup> ROCH

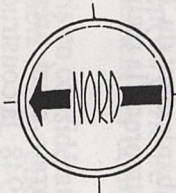
IMPLANTATION DES BLOCS  
SUR PARTIE DU SECTEUR 'A'  
DU PLAN 'ENSEMBLE'

DRESSÉ PAR LES ARCHITECTES:  
ANDRÉ CHINI & S. ARMANDO  
P. BLANCH & MAURICE P. BASTIENNE  
F. BOURGAIN & J. L. GILBERT  
1960

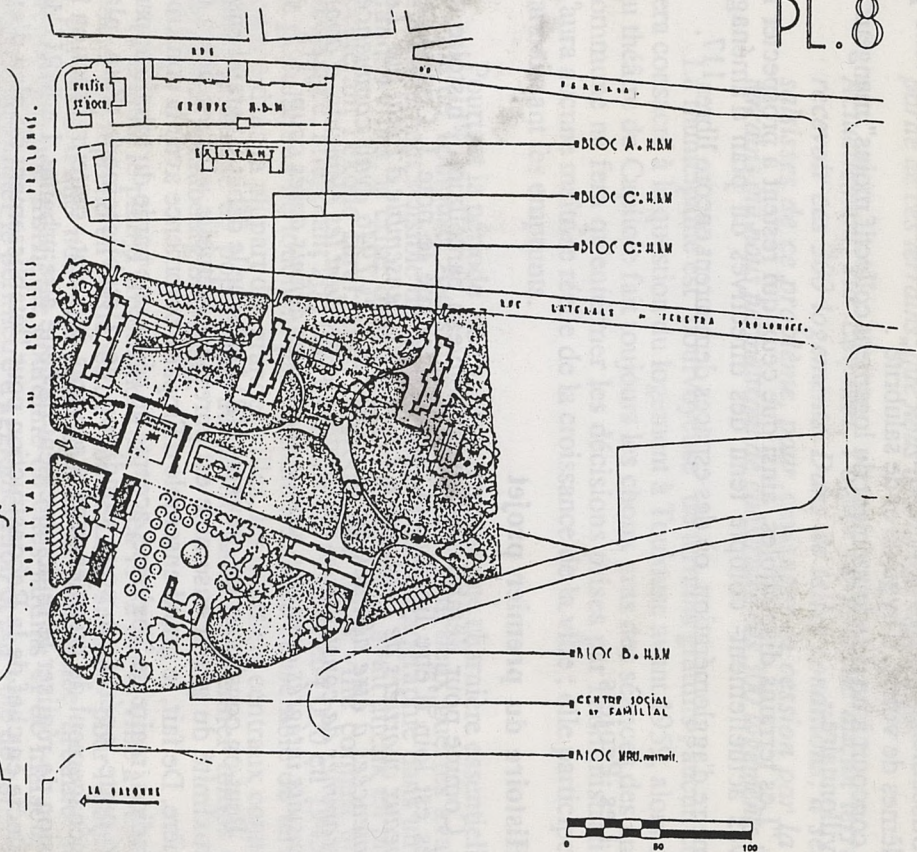
le Chef de Projet  
*R. Chini*

OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS  
DE TOULOUSE  
11, rue de la République  
31000 TOULOUSE

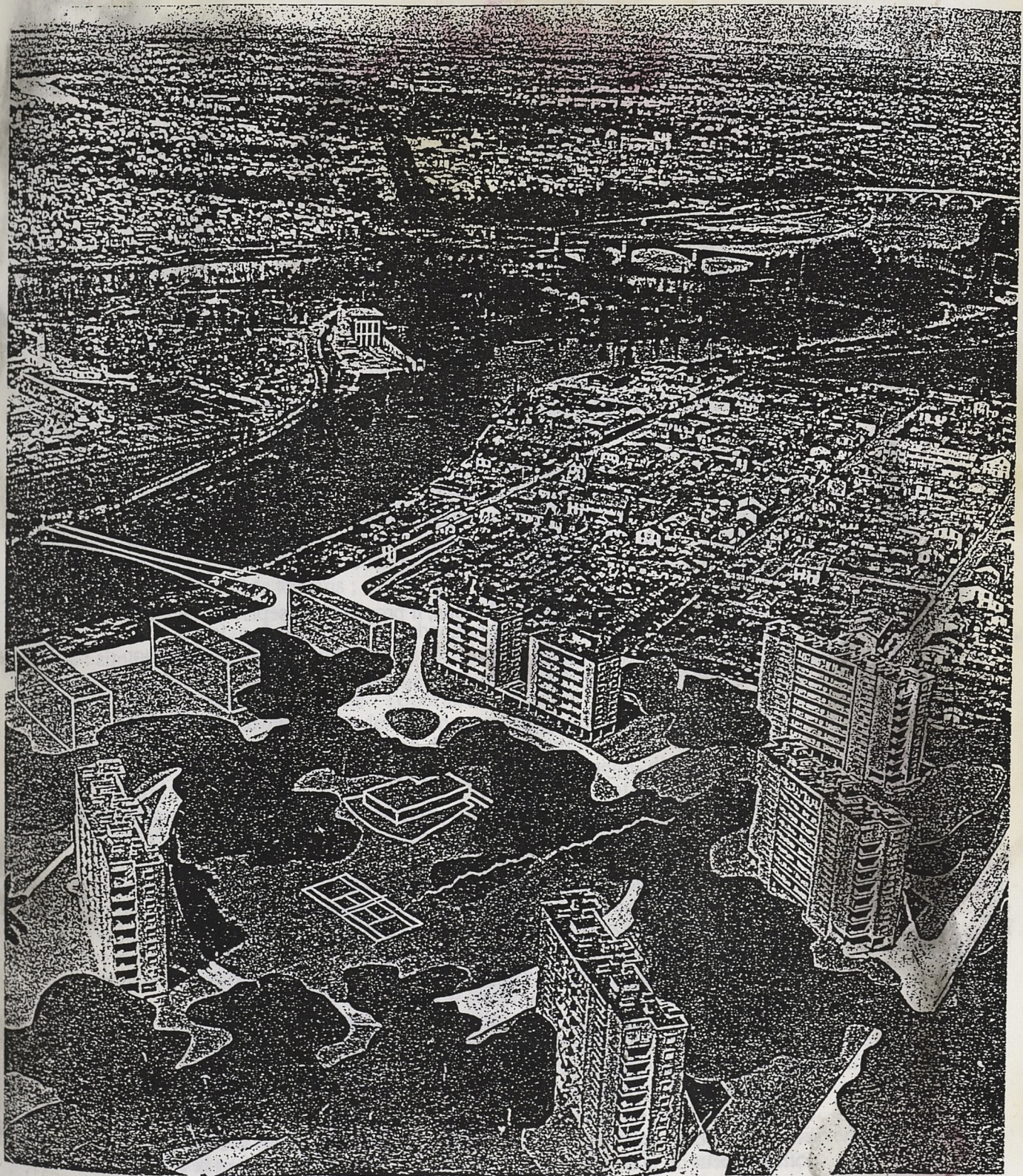
le Maire  
Comité d'Administration



PL. 8







CHINI - ARMANDARY - I.S.A.I. Bat.B et silhouette Bat. D -  
source : Technique et Architecture, n°9 - 10, sept. 1951.



1951, 128 logements en 4 immeubles de 8 étages sont réalisés ; 160 logements en 8 petits immeubles de 4 étages suivront en 1955. Le premier mars 1955, la cité Daste est terminée ; elle regroupe 312 logements répartis en 14 immeubles.

Dans le même temps, l'OPHLM commençait la construction du nouveau groupe au sud de l'allée de la poudrerie, 442 logements en 7 immeubles seront construits entre janvier 1955 et juin 1958.

Ces deux étapes de la construction du grand ensemble s'effectuent dans le cadre du plan-masse établi par R. Chini dont les principes sont présentés dans le numéro 9-10 de Technique et Architecture en septembre 1951.

## B- Le premier projet : ses caractéristiques

Plans et textes se complètent pour affirmer les points de doctrines avancés par M. Cardot, délégué départemental du MRU : "orientation unique, respect du site et séparation des circulations mécaniques et piétons". "Ainsi, pour la première fois dans notre région, nous allons voir s'édifier un quartier résidentiel étudié à l'avance, limité en densité humaine, en étendue territoriale, organisé par échelons dans le détail et dans l'ensemble, doté des organes nécessaires à la satisfaction de besoins bien déterminés". C'est la présentation qu'en fait le représentant du MRU. Nous pouvons résumer l'essentiel du parti en trois points principaux :

- Du point de vue des circulations, il propose une séparation en trois réseaux :
  - grandes circulations rejetées à la périphérie ou surélevées sur pilotis : la digue-boulevard le long de la Garonne, l'auto-strade est-ouest, sur pilotis ;
  - circulation de desserte ;
  - circulation de piétons au centre de l'opération
- Le plan est soumis à la question de l'orientation qui est présentée comme décisive pour la qualité du projet.

Les appartements sont tous orientés nord-sud, cela se traduit au niveau de la cellule par une orientation systématique des pièces "d'habitation principale" au sud et des pièces secondaires au nord ; Chini, expliquant que l'exposition sud est en définitive la moins chaude en été si la construction est "isotherme" ; de plus, les différences de température entre les deux façades sont utilisées à des fins de ventilation "efficace des locaux".

Cette exposition est également justifiée par la vue admirable que l'on a sur la chaîne des Pyrénées et sur la vallée de la Garonne. Enfin, l'organisation des bâtiments est telle que ne sont touchées par les vents dominants que les façades les plus étroites. L'essentiel de l'argumentaire tourne autour des notions d'héliothermie, de rapport aux éléments naturels tel le vent, le paysage, le soleil etc... Ces positions sont tout à fait dans la tradition des architectes de l'entre-deux-guerres, dont les préoccupations hygiénistes sont au cœur de la conception architecturales. Elles commandent la composition du plan-masse.

- Suivant les principes de programmation urbaine en vogue au MRU, R. Chini définit la notion de groupe "fonctionnel" comprenant les cellules-logement réparties en collectifs, "semi-collectifs" ou individuels, le groupe associant les commerces de "nécessité journalière" et les équipements collectifs déjà traditionnels après guerre: garages, buanderies, centre familial ; il est même proposé des cuisines collectives.



Autre équipement qui insère le grand ensemble dans une stratégie sur l'ensemble de la ville est le centre administratif et social, une tour de 30 étages dans laquelle auraient été implantés des cinémas, un théâtre, une cité marchande, des restaurants, des grands magasins, etc...cet IGH aurait dû être lié à la voie rapide desservant le port aérien "international". Ainsi l'opération participait à une modernisation de l'agglomération.

Ce premier projet hésite entre cité-jardin et grand ensemble collectif ; il ne s'inscrit pas dans la production du hard french tel que P. Noviant et B. Vayssières le décrivent. Encore très emprunt de modernité de l'entre-deux-guerre, il représente tout de même une rupture dans la fabrication de la ville, notamment à Toulouse où les expérimentations de logements sociaux n'avaient pas été ni très nombreuses ni très avant-gardistes. Il faut noter qu'il est pour la ville de Toulouse le premier plan-masse entièrement organisé autour d'espaces plantés, dont la perspective parue dans Technique et Architecture montre bien le caractère plus symbolique que réel. Au contraire du parc ou du jardin dessinés par un homme de l'art, il s'agit d'une nature proliférante, enveloppant l'ensemble du projet comme lieu de création de ce morceau de ville moderne mais aussi liée aux activités sportives usage dominant des espaces communs.

R. Chini, associé à Armandary, Glénat, Darroqui et Barthère, propose en 1948 un plan masse intermédiaire englobant les deux ISAI déjà construits... Ce plan-masse plus restreint que le plan d'ensemble publié en 1951, traduit les difficultés de remembrement parcellaire ; à la demande de l'office, ce plan-masse d'où l'organisation circulaire a disparu permettait de continuer la construction des logements, en attendant les disponibilités de terrains ;

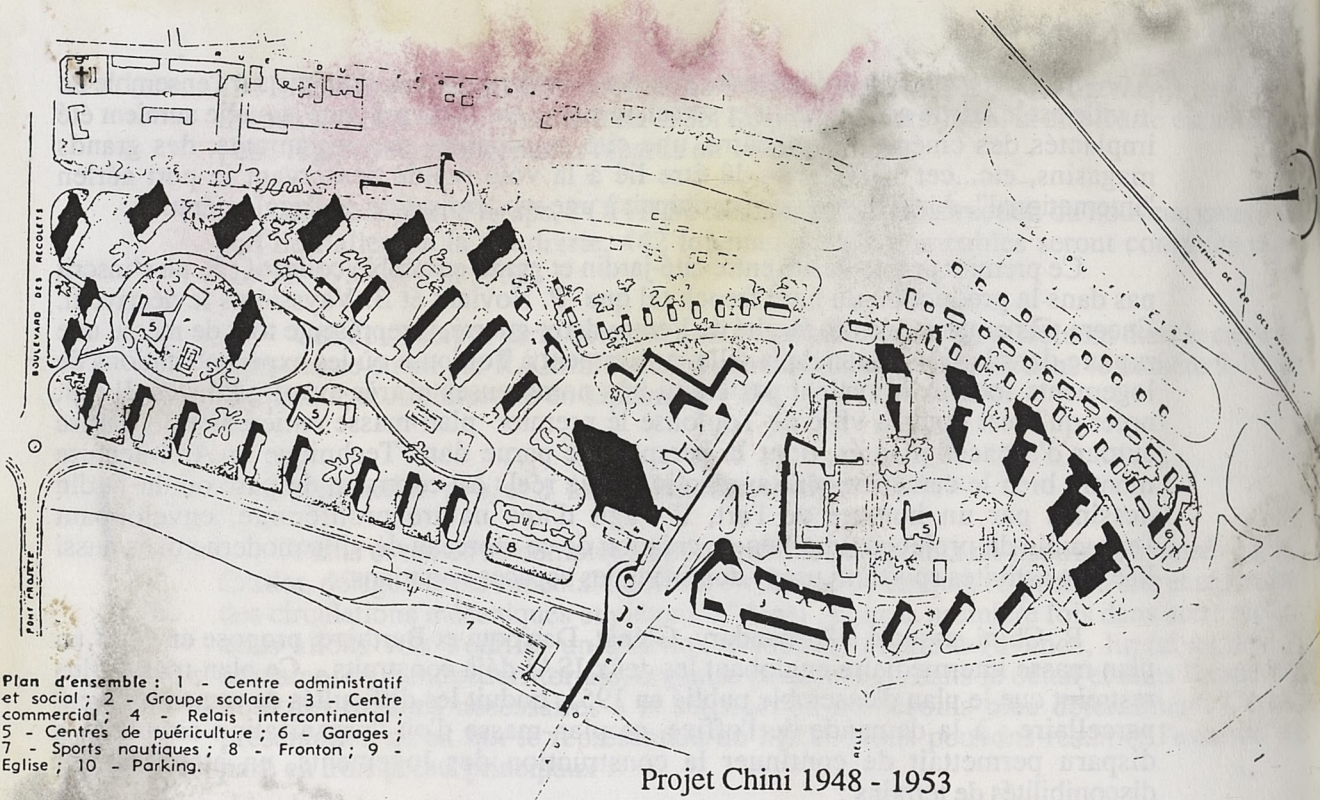
Le plan de R. Chini est abandonné définitivement en 1953, ainsi que le procédé constructif O.P.I.P. en pouzzolane, sur intervention directe du MRU. Il est difficile d'en donner les raisons exactes, aucun document explicatif n'a été retrouvé ; R. Chini n'a pas été totalement écarté de l'opération puisqu'il sera toujours parmi les architectes d'opération jusqu'à la fin de la construction du grand ensemble, mais il est écarté de la phase d'étude et de conception dès que le secteur industrialisé est prévu sur Empalot. Dans la lettre datée du 13 août 1954, que A. Spinetta, directeur de la construction au ministère, adresse à A. Méric, Président de l'office municipal d'H.L.M, nous comprenons bien les changements qui sont intervenus entre les différents acteurs : "au titre de la troisième tranche, l'opération de 1000 logements ... a été retenue.:

*" j'ai eu l'occasion de vous dire que mon intention était d'orienter cette troisième tranche vers des réalisations comprenant non seulement des logements HLM à caractéristiques normales, mais aussi des logements HLM plus économiques dits "logements HLM économiques normalisés". Ces logements plus accessibles aux classes modestes de la population sont, notamment destinés à favoriser le relogement des occupants d'immeubles insalubres ainsi que des occupants de certaines constructions provisoires.*

*Le caractère social des opérations du Secteur Industrialisé sera ainsi plus accusé et répondra pleinement à l'orientation de la politique du logement poursuivie par le Gouvernement.* 119

Et le directeur de la construction d'expliquer que ces constructions doivent marquer "une étape vers une industrialisation réelle du bâtiment". A cette occasion, A. Spinetta, propose de changer la procédure d'appel d'offre suivant les décrets de septembre 1953: c'est sur un avant-projet détaillé que les entreprises seront appelées à répondre et non pas sur un projet d'exécution, ce qui obligerait les entreprises à se conformer aux travaux à réaliser afin de ne pas remettre en cause le parti d'ensemble adopté. En somme dans la nouvelle procédure proposée, les entreprises par les nouvelles solutions constructives qu'elles peuvent avancer, contribuent au projet d'exécution qui devient "une oeuvre

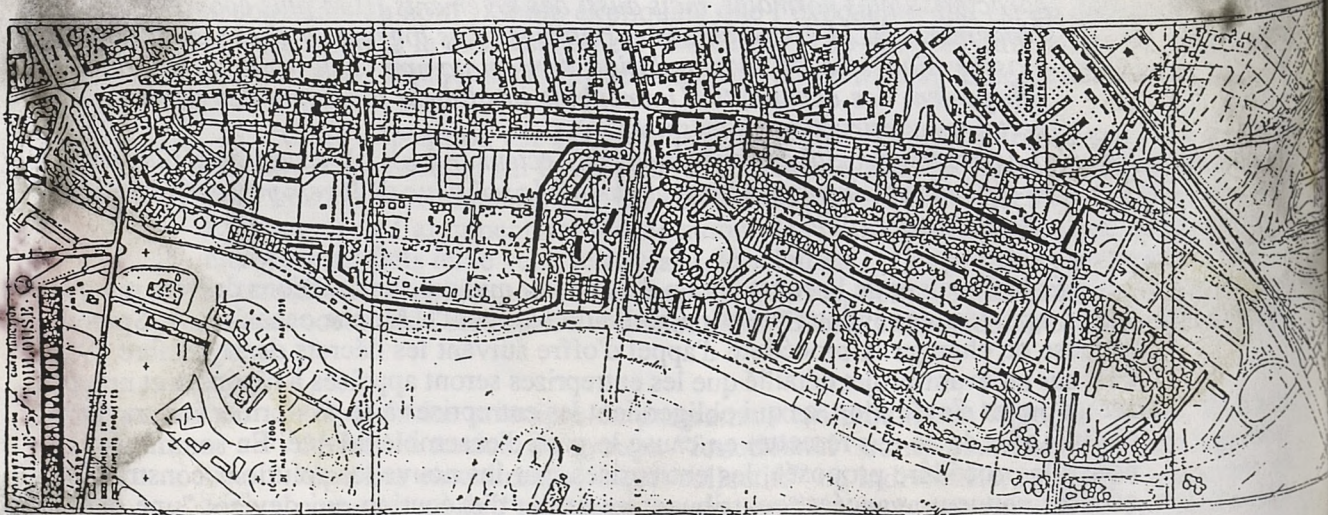




Plan d'ensemble : 1 - Centre administratif et social ; 2 - Groupe scolaire ; 3 - Centre commercial ; 4 - Relais intercontinental ; 5 - Centres de puériculture ; 6 - Garages ; 7 - Sports nautiques ; 8 - Fronton ; 9 - Eglise ; 10 - Parking.

Projet Chini 1948 - 1953

Plan d'ensemble  
 architectes : R. Chini, R. Armendary.  
 Technique et Architecture, n° 9 - 10, sept. 1951.



Projet de Marien 1959



commune du groupement d'entreprises d'une part, des architectes et du B.E.T. d'autre part". L'architecte en chef, Pierre Dufau ainsi que l'entreprise Pelnard en tant que Bureau d'Études Technique sont désignés par A. Spinetta dans la lettre citée. L'office doit désigner les architectes d'opération. Ce courrier confirme la recherche par les responsables du M.R.U. d'un abaissement du prix de revient de la construction à tout prix, passant obligatoirement pour eux par une industrialisation centralisée du bâtiment. Alors que dans une première période, il était laissé aux responsables locaux du Ministère une marge de manoeuvre relativement importante ainsi qu'à l'architecte chef de projet (bien sûr avec contrôle du CSTB), exemple les I.S.A.I. après 1953, l'administration centrale prend directement les décisions quant aux procédés de construction et aux types d'HLM à construire. Ainsi est fourni au maître d'ouvrage local un "programme fonctionnel", établi par les services centraux du M.R.U. qui a pour but de "faciliter la tâche" du maître d'ouvrage, en l'occurrence l'office municipal, et de l'architecte, "en définissant les données fonctionnelles auxquelles doit répondre l'ouvrage à réaliser"; sur la base de ce programme général, l'office doit établir un programme spécifique conforme à ses orientations. Dès le stade des études, la direction de la construction contrôle, dirige le déroulement de l'opération. S'installe bien à ce moment là une véritable main-mise de l'administration centrale sur la politique du logement social, les acteurs locaux n'en sont plus que de simples exécutants; c'est aussi le moment d'un changement profond de l'architecture du grand ensemble, architecture systématique, "hard french", la diversité dont se réclamait Claudius-Petit a disparu. Les raisons de cette politiques ont été par ailleurs étudiées (D.Volmann), nous citerons encore A.Spinetta :

*"Les rendements économiques des plans, des cellules des ouvrages, les qualités fonctionnelles des murs et des cloisons, la qualité de l'équipement intérieur...constituent un ensemble de données fondamentales qui doivent guider constamment les études de l'architecte et de l'ingénieur. Le résultat du prix à attendre d'une étude complète et détaillée, d'un examen exhaustif de toutes les solutions techniques les plus économiques, avantageuses pour le maître d'ouvrage qui les emploie, pour l'entrepreneur qui les met en oeuvre parce qu'elles sont génératrices de progrès technique, ne saurait avoir pour conséquence un abaissement de la qualité de l'habitat. L'objectif est triple: technique, économique et social.<sup>120</sup>"*

Cette recherche du moindre coût par l'industrialisation, le nouveau rôle de l'ingénieur, cette taylorisation sont des aspects connus de cette politique mais notons l'inquiétude qui est sous-jacente invoquant le maintien de la qualité des bâtiments; or nous savons que cette qualité sera très rarement obtenue.

Ainsi, pour ce qui est de la poursuite de la construction d'Empalot, l'office confiera à L. De Marien, architecte DPLG, Grand Prix de Rome, le soin d'élaborer le nouveau plan de détail, dans le cadre de la proposition MRU. Ce changement traduit le passage à une politique intensive du logement.

### C- Le plan de 1959 de D Marien

Le 6 juillet 1959, est approuvé par le conseil municipal un plan d'urbanisme de détail élaboré par L. de Marien.

Il s'inscrit en rupture du premier plan-masse de R. Chini; il est représentatif de la production "du secteur industrialisé" du logement HLM français des années soixante.

D'architecture systématique, les barres organisent le nouveau paysage du grand

---

<sup>120</sup> ADHG 1438 W55



ensemble rompant l'ordre héliothermique et s'implantant au maximum de rentabilité. Le rapport de présentation indique que "les groupes d'HLM existants seraient intégrés et bénéficieraient des réalisations collectives indispensables à un grand ensemble"; en fait, ce plan-masse vient compléter le dispositif que le MRU avait mis en application dès 1954: abandon définitif du projet Chini, projet de 1000 logements suivant le procédé industriel d'un bureau d'étude parisien dirigé par Mr. Dufau qui était en relation directe avec le ministère et qui fût imposé à l'office HLM de la ville. Ces barres de densification correspondent à une accélération de la production du logement social et à une approche très simplificatrice de l'organisation de la ville moderne qui devait permettre très rapidement de répondre à la demande de logements locatifs et à la destruction des îlots insalubres; c'est le sens de ce plan d'urbanisme de détail qui, dans le cadre plus général du plan directeur de la ville, se substitue au tissu du faubourg qui est déclaré insalubre. Comme le souligne Jean Coppolani(...), "il eût fallu récupérer totalement le bon millier d'hectares "mal occupés" par les maisons suburbaines du XIX<sup>ème</sup> siècle et les pavillons du XX<sup>ème</sup> siècle, mode d'habitation très coûteux pour la collectivité, souvent moins sain qu'il n'y apparaît à première vue, car l'air circule mal entre les jardins trop petits, isolés les uns des autres, et générateur des engorgements de la circulation dans le centre urbain". Cette période des années cinquante est marquée par le parti partagé par la plupart des acteurs institutionnels d'éliminer des formes de croissance urbaine le lotissement de maisons individuelles et en général tout ce qui n'est pas collectif. Ce choix est explicite dans le plan d'urbanisme de Mr. Nicod :

- partant de l'appréciation que Toulouse est une ville trop étendue et que la population toulousaine a cru au détriment de la région, le plan établissait une limitation stricte du périmètre d'agglomération et incitait à densifier prônant la construction en hauteur plutôt qu'étalée; ainsi apparaîtront les premiers IGH(...);

A l'exception de quelques personnalités regroupées dans l'association des Toulousains de Toulouse, tous les responsables locaux approuveront ce choix de la hauteur et du logement collectif dont l'image de la modernité en cette période de l'après-guerre ne cesse d'être revendiquée. Cet extrait du bulletin municipal à propos du plan d'aménagement est significatif: "c'est dire qu'il faut tenter de réaliser trois ou quatre réalisations du type de celle d'Empalot. Ces immeubles neufs, si on les réalise dans un parti en hauteur (8 à 15 étages) et environnés d'espaces verts, doivent donner à la ville une allure résolument moderne."

En terme d'espace public le plan de détail amène une transformation quant à l'organisation des circulations et des espaces plantés: "une promenade sera constituée par un mail planté, d'une longueur de plus de 400 mètres, qui selon une direction parallèle à la Garonne, joindra les deux centres commerciaux, en bordant d'un côté les bâtiments du secteur industrialisé, et en se prolongeant à l'ouest par des terrains de sports et de jeux. Ceux-ci, d'une surface de 3 ha 50 au total, comprendront des terrains de basket-ball, de volley-ball, tennis, piste d'athlétisme, toboggans et jeux pour enfants. Ces installations desserviront uniquement le grand ensemble."

"La digue envisagée par la Municipalité, tout en constituant un ouvrage d'art protégeant la plaine d'Empalot contre les inondations doit jouer le rôle d'une voie interurbaine de pénétration à trafic rapide, en direction du pont St Michel."; une voie parallèle à la rue du faubourg est créée; cette nouvelle voie va l'encontre de la conception du premier plan-masse dans lequel R. Chini rejetait à l'extérieur de l'opération toute voirie importante: la voiture automobile domine l'organisation des espaces, même si est conservée la piétonnisation du coeur du grand ensemble, matérialisée par un axe planté d'un mail de platanes qui aujourd'hui encore structure le plan du quartier.

De ce plan de l'architecte de Marien seront également réalisés la tour du CILOF et 300 logements HLM. Ce nouveau plan-masse indique un changement dans les modes constructifs (secteur industrialisé), dans le rapport du grand ensemble avec le faubourg;



en effet, les barres envahissent le territoire, remplaçant les anciennes maisons de faubourg, déstructurant complètement les îlots et l'ancien parcellaire. Les principes d'implantation des nouveaux immeubles sont bien moins cohérents entre eux et en rapport au site dans le même temps le secteur Empalot-Poudrerie connaîtra les mêmes évolutions avec "le barre du million".

Il semble qu'il participe d'une politique plus uniformisante du MRU, d'une offensive massive des industriels du bâtiment et d'une efficacité réelle de l'administration de l'état liée à l'avènement du gaullisme.

Entre les deux cités Daste et Poudrerie, sur le terrain du champ du loup remblayé, se construit la cité Empalot-Daste, formée des 8 immeubles du secteur-industrialisé ; de 3 à 12 étages, ils comprennent 1000 logements terminés entre mars 1960 et septembre 1961.

#### D- Les dernières densifications et évolutions

De 1963 à 1974 une société privée construira une tour de 15 étages et Dufau construira 300 logements supplémentaires (à l'instar des premiers effectués en 1958) sur les terrains encore disponibles appartenant à l'office.

L'opération la plus intéressante est construite en 1992 PAR GRIMA-GOUWY-RAMES, agence de jeunes architectes toulousains qui prend un parti de densification tout à fait singulier et atypique: partant du thème de l'îlot, ils proposent une unité de densification comprenant une petite série de maisons de ville, un immeuble et un parking, l'ensemble organisé sur un espace central traité comme un coeur d'opération hésitant entre espace public et espace privé ; remarquable par la qualité des constructions et l'architecture des bâtiments, cette nouvelle implantation scelle la fin d'une ambition de maîtriser l'espace par un plan-masse d'ensemble ; elle s'insère dans le grand ensemble plus par un rapport topographique aux autres constructions que par un lien architectural: discrétion des formes, hauteurs différenciées en rapport avec les bâtiments environnants, respect des plantations, etc..

Si l'étude de ce projet est indissociable de la période des années quatre-vingt, caractérisées en même temps par une politique massive de réhabilitation et à un rejet quasi-unanime des grands ensembles, -étude que nous entreprendrons dans une deuxième phase,- il est important de le signaler dans l'histoire du grand ensemble comme révélateur du caractère peu figé du grand ensemble : c'est le paradoxe du plan-masse qui est présenté comme un ordre supposé régler la composition sur un vaste territoire ; or, on a pu constater déjà le changement des principes de plan-masse sans que cela ne pose grand problème. En fait, l'espace non bâti échappe en quelque sorte à la composition d'ensemble et de fait il est considéré comme terrain disponible.

Dans le même temps, la cité d'Empalot vient de faire l'objet d'une réhabilitation dont nous ferons l'étude approfondie, qui contribue à qualifier les espaces entre les bâtiments et qui valorise les constructions de la cité Daste de R. Chini.

Réalisées dans la continuité de conception de R.Chini, la rocade et la voie rapide sur berges sont programmées dans le schéma de structures de la ville de Toulouse en 1966. On considérera que cette réalisation achèvera l'opération: "c'est à une finition du grand ensemble que l'on assiste actuellement". Ce lien qui unissait la réalisation du nouveau quartier et une nouvelle organisation de l'agglomération, enclave aujourd'hui le grand ensemble dans un site peu attrayant du fait des nuisances de la voiture.





H.B.M. 1928 -30 -32





I.S.A.I. 1946 - 48





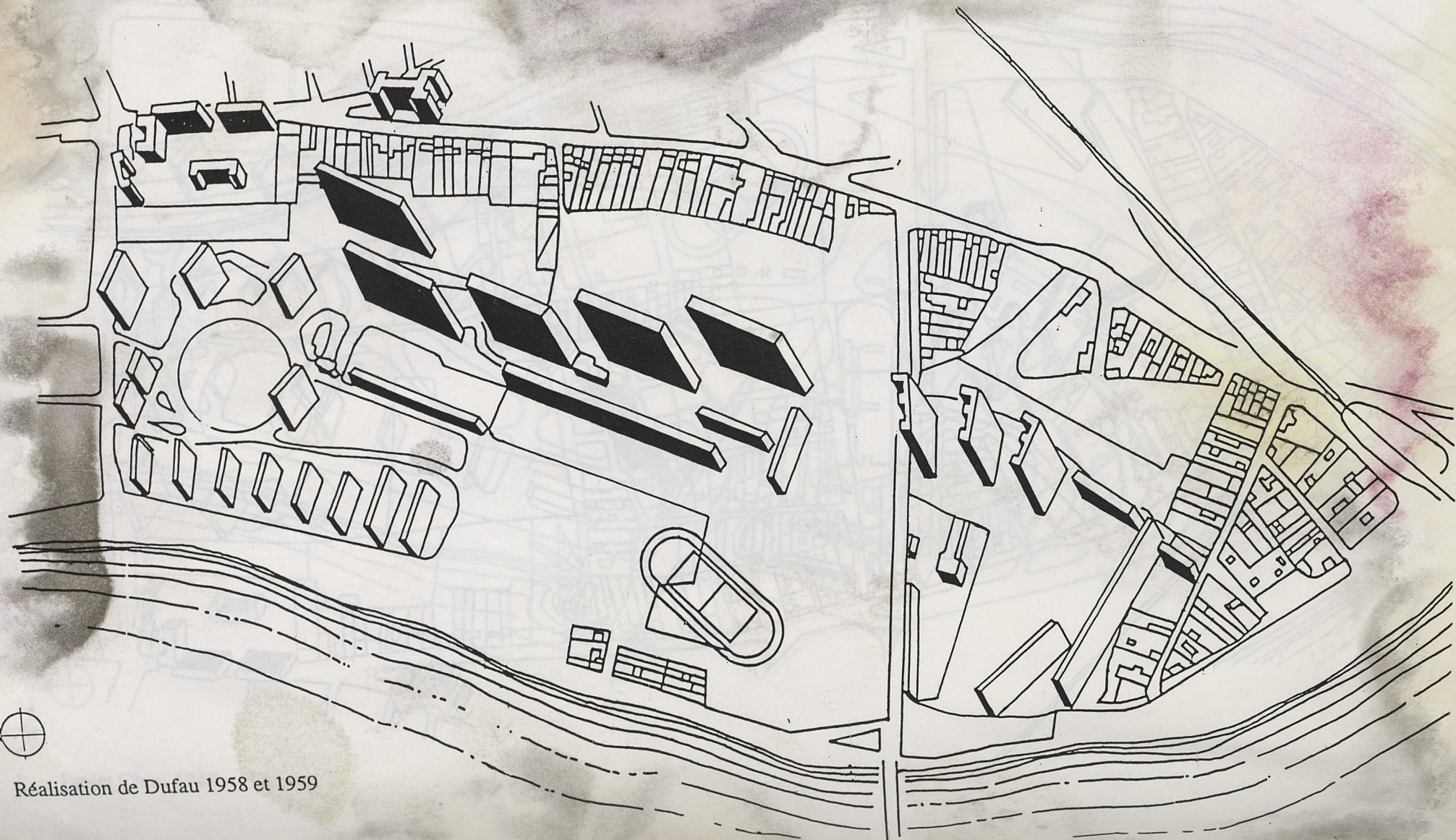
Projet Chini 1948 - 1953





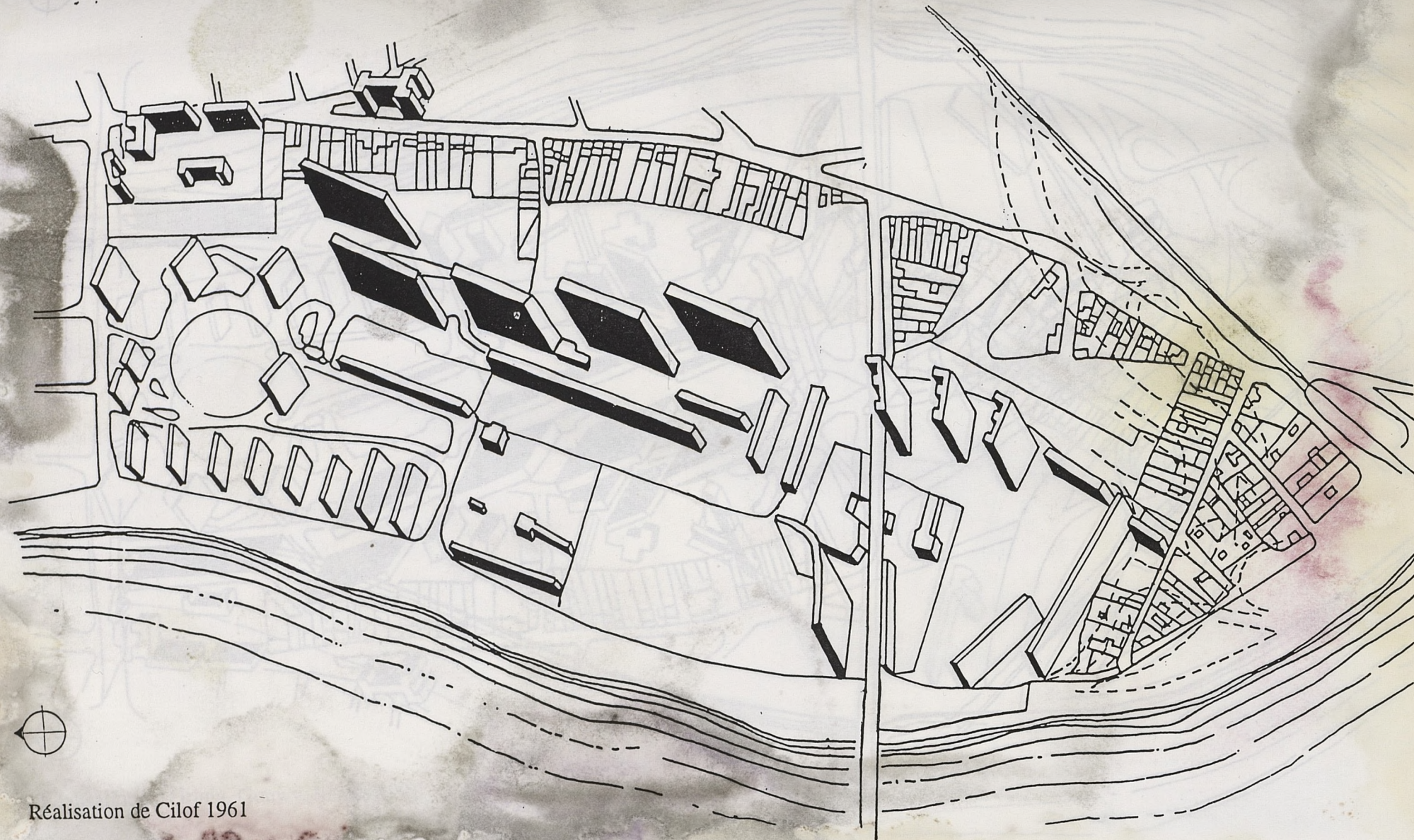
Réalisation de 1951 à 1953  
Chini, Armendary, Montier,  
Castaing, Fort, Glenat, Labat 1953





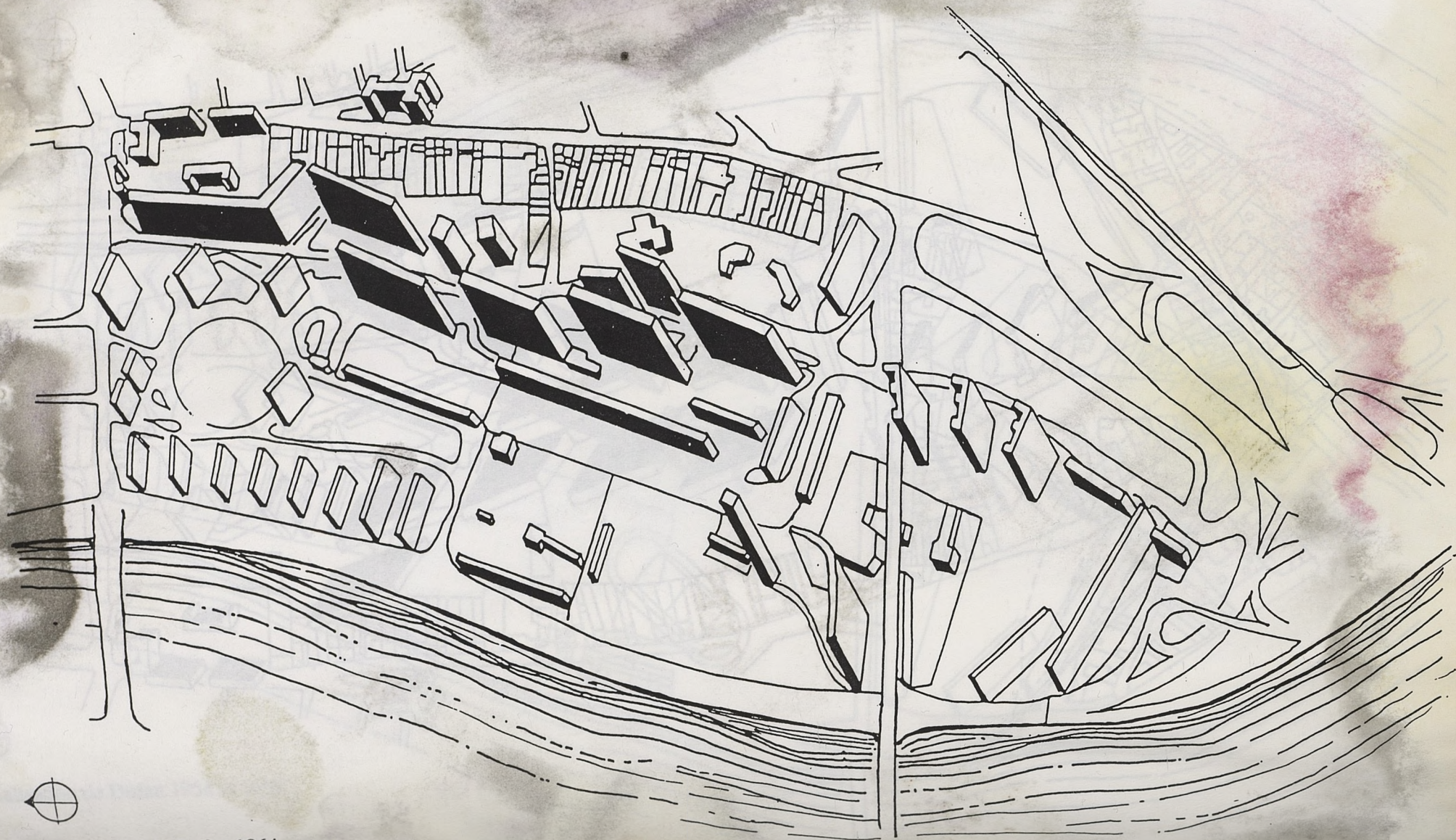
Réalisation de Dufau 1958 et 1959





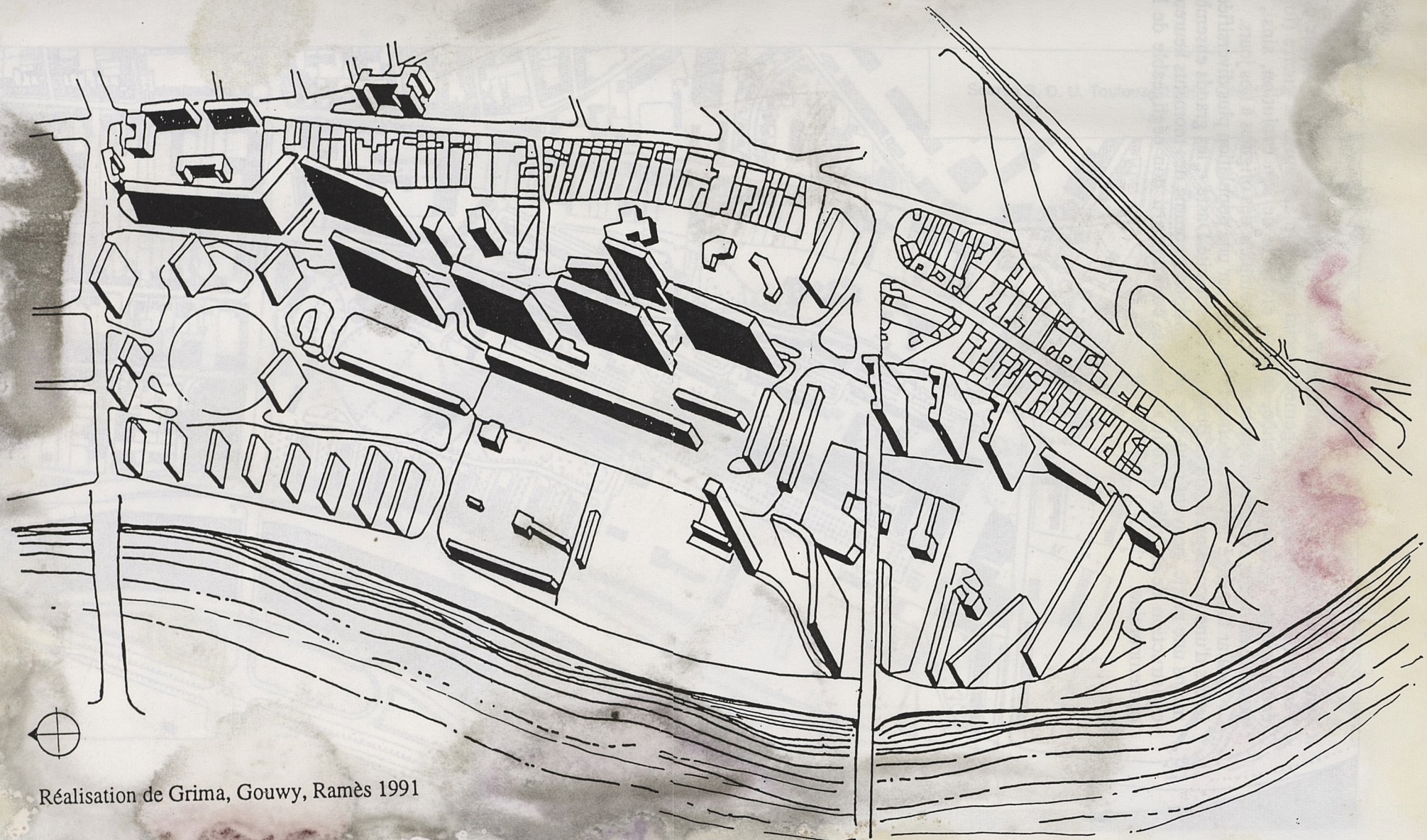
Réalisation de Cilof 1961





Réalisation de Dufau 1964





Réalisation de Grima, Gouvy, Ramès 1991

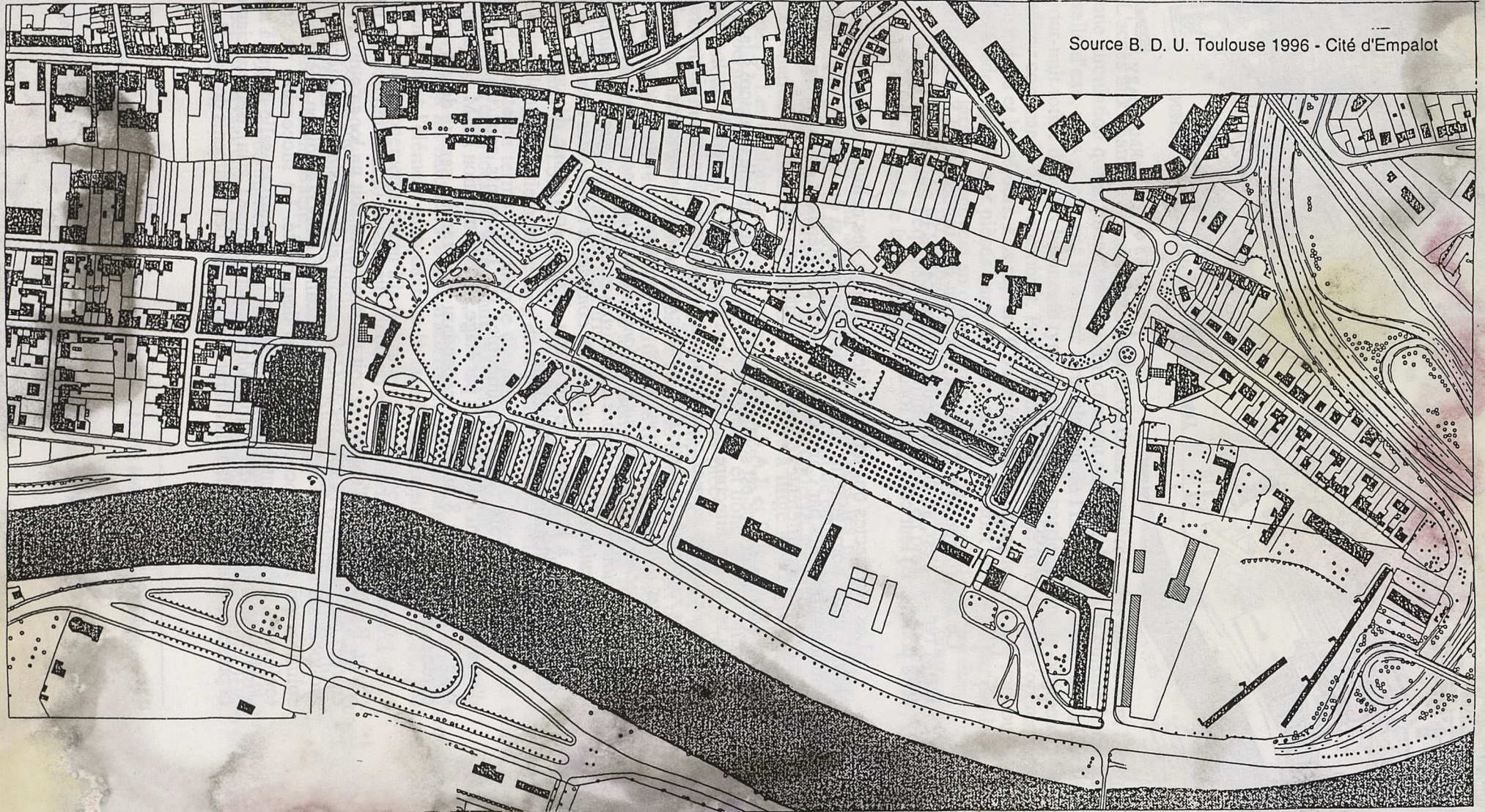


sont devenus dans la période actuelle. Ils doivent être réintégrés dans une étude de l'ensemble du dispositif du logement social mis en place après la guerre (logement économique, logement d'urgence, castors, etc.), et de son évolution, ainsi, il sera possible de mieux comprendre cette inversion complète des origines à nos jours.

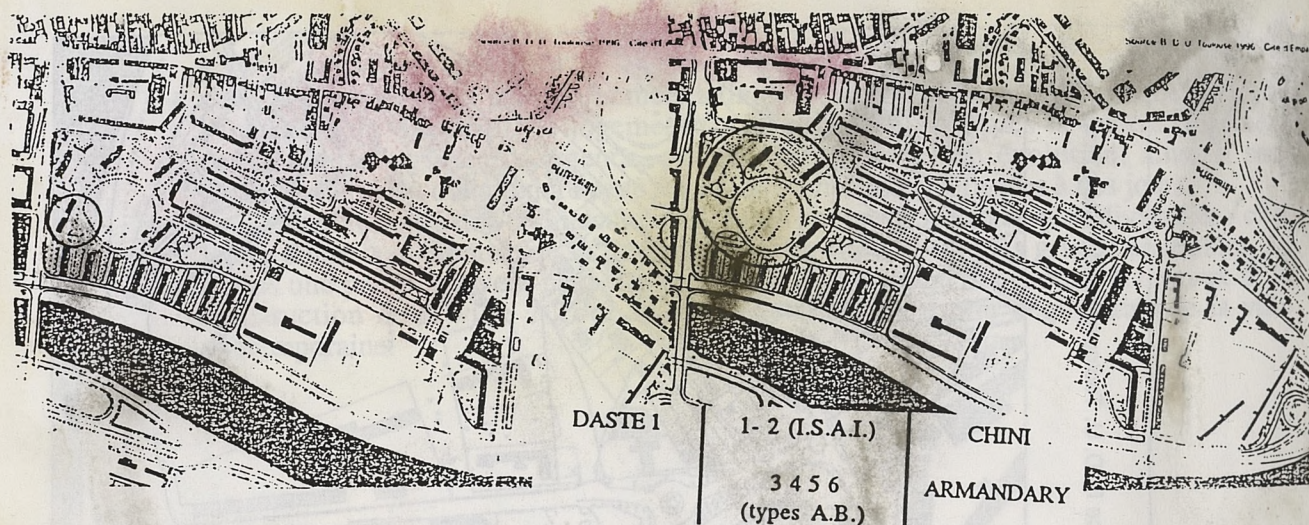
Par la qualité de l'architecture mais aussi par une population plus diversifiée - c'est le cas d'une bonne partie de la Benauge et de la cité Daste -, les grands ensembles, du moins une partie, peuvent peut-être être considérés comme des moments heureux de la construction de la ville ? Tout au moins, comme parti non négligeable de la ville contemporaine.



Source B. D. U. Toulouse 1996 - Cité d'Empalot







#### IV- Une architecture du locatif :

##### A- I.S.A.I., H.B.M.

Ce qui frappe tout d'abord à l'examen des immeubles I.S.A.I., HBM type B et HBM type D c'est, au delà de leurs différences (R+4 pour le D, R+6 pour les I.S.A.I., R+8 pour les B) leur cohérence fondamentale.

Les architectes ont ici à l'évidence conçu des cellules selon des choix préalables clairs : cette homogénéité n'est en rien évidente si on la rapproche de la variété des solutions apportées par Carlu et son équipe à la Bénauge entre les types d'immeubles ou mêmes entre les différentes étapes de conception du même immeuble.

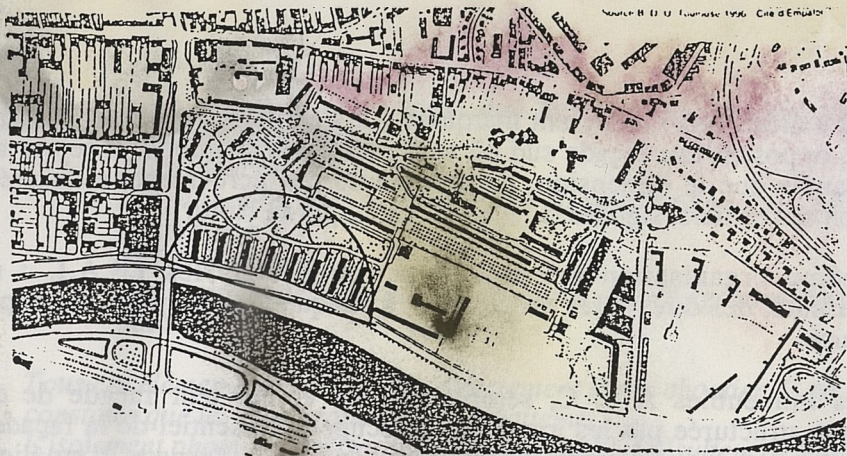
Cette cohérence est souligné d'ailleurs dans un article consacré à la Cité d'Empalot dans la revue *Architecture d'Aujourd'hui* en 1951<sup>121</sup> : la cellule du logement [...] *reste déterminée par les mêmes considérations : recherche du soleil mais protection efficace contre les rayons de la verticale ; recherche de l'indépendance de chaque logement par rapport aux autres (pas de vis à vis, les terrasses contiguës sont séparées par des claustras), recherche du meilleur fonctionnement du logement : l'accès direct de l'entrée à la salle commune, à une chambre à la cuisine et au WC ainsi que la circulation secondaire directe entre cuisine, salle d'eau, ont été considérés comme des données impératives*". Il s'agit bien ici, à la différence de Carlu, Babin, Joly d'une démarche privilégiant la réflexion sur l'habitabilité de la cellule.

Dans les trois types d'immeubles les logements sont traversants, une cage d'escalier desservant 2 logements par étage, dans la tradition HBM. (Deux immeubles du type D les n° 7 et 8 au Sud, cependant plus tardifs seront desservis par coursive extérieure).

L'accès se fait par une entrée de bonne dimension (à la différence des immeubles de Carlu, Babin, Joly où l'entrée est soit un simple sas soit un long couloir, soit une vraie entrée) qui dessert à la fois les WC, le séjour et la cuisine. Les pièces humides sont groupées sur une même façade près de l'escalier, dans la tradition HBM, mais selon une solution qui restera encore longtemps dominante. La succession de ces pièces est toujours la même de l'entrée vers l'intérieur : WC, cuisine, salle-d'eau (à rapprocher ici aussi de la diversité des dispositifs adoptés par l'équipe Carlu). Seule variante à Empalot la présence d'un lavabo dans la chambre principale des bâtiments de type B.

<sup>121</sup> *Architecture d'Aujourd'hui* n° 141-142, 1953 p. 45.





DASTE 2

CHINI  
GLENAT  
BERNADOT  
BARBUT

L'accès aux chambres s'opère sans couloir de deux manières : les pièces sont liées par une circulation qui permet d'accéder directement des chambres à la cuisine à travers la salle d'eau, sans passer par le séjour : circulation de l'intime qui opère une séparation jour-nuit totale dans les bâtiments type D et I.S.A.I., partielle dans le bâtiment B où le séjour commande deux chambres. Parallèlement une liaison directe peut s'opérer entre les chambres et les séjours. Les séjours ("Salle familiale") dans les I.S.A.I. sont ouverts sur la façade opposée aux pièces humides, face au sud. Ils sont prolongés par des loggias de 1,20 m de large qui peuvent en outre faire office de pare-soleil pour les étages inférieurs pendant les mois d'été où le soleil est le plus haut et le plus chaud. Comme il est d'usage à l'époque, le séjour est équipée d'une cheminée, même en présence de chauffage central, comme lieu privilégié de la vie familiale.

Aux cuisines sont systématiquement annexées les pièces qualifiées de séchoir (Bâtiment B), mais qui peuvent aussi faire fonction de cellier. Le vide-ordures individuel y est installé dans le bâtiment D, tandis qu'il est collectif sur le palier dans les I.S.A.I.. Les chambres disposent de placards. Un coffre à linge sale est même prévu dans les types B. Les couloirs sont dans les bâtiments I.S.A.I. et D inexistantes ou très réduits, ce qui permet d'obtenir des immeubles assez minces et donc performants du point de vue, primordial à l'époque, de l'ensoleillement des pièces, dans une perspective encore antituberculeuse. Outre l'espace large la différence principale entre les immeubles réside dans la solution adoptée pour l'escalier : dans le bâtiment B, il est disposé classiquement en saillie partielle mais son originalité réside dans ses trois volées droites inégales (de 5,6,5 marches), solution conforme aux recommandations de M. Roux-Spitz dans son rapport de 1946 pour la ville de Paris<sup>122</sup>.

Dans les I.S.A.I. l'escalier est classiquement à deux volées droites mais est disposé longitudinalement, le long de la façade, solution originale mais à l'évidence peu performante en terme d'économie d'espace mais qui permet d'éviter une saillie plus importante et un local de vide ordure non ventilé en façade.

Enfin les bâtiments D se caractérisent par des cages d'escaliers cylindriques, qui constituent l'élément marquant de la façade principale. Ce dispositif, prolongé dans l'entrée des logements, paraît à la fois original, rationnel et élégant.

Les façades ont en commun une grande lisibilité et une organisation rigoureuse des percements bien différente à la fois du classicisme de Volette comme du systématisme répétitif de Carlu, Babin, Joly.

Dans les bâtiments D, chaque bloc de logements superposés de part et d'autre d'un escalier est clairement identifié, fractionnement en outre accentué par de légers décalage de niveaux.

<sup>122</sup> Architecture Française, N° 57, avril 1946.



Les entrées sont clairement marquées ; la qualification des deux façades est très marquée, opposant une façade sud où sont regroupés chambres et séjour autour d'une loggia, tandis que la dimension, l'homogénéité des percements et la présence de la ventilation des celliers, signifie la façade domestique au Nord.

Cette même organisation orientée se retrouve dans les I.S.A.I. : mais ici la standardisation des ouvertures est réduite : à chaque type de pièce correspond un type d'ouverture.

Les immeubles A et C, semblablement voient leur façade de composition symétrique structurée par les loggias qui occupent l'essentiel de la façade principale, manière de souligner l'objectif de démocratisation de l'espace, d'amélioration de la qualité d'habitat que l'on peut attendre alors de la modernité sociale et architecturale.

Sur l'ensemble des immeubles s'ouvrent des fenêtres de chambres sur les pignons, logique d'immeuble hygiéniste et non encore de barre simple assemblage de cellules identiques.

### systèmes constructifs

Le procédé de construction paraît répondre à trois objectifs majeurs : économie, rapidité, isolation. Il n'est pas ici justifié par une contrainte de tradition locale ou de modernité extérieure comme pour les immeubles de Carlu, alors que l'économie et la rapidité avaient officiellement justifié le choix de Carlu et l'éviction de Volette.

Le principe est ici le procédé O.P.I.P., (voir encadré) l'emploi d'éléments moulés en béton de pouzzolane faisant remplissage et coffrage : "les piliers sont coulés dans des vides cylindriques compris dans l'épaisseur du mur ; les poutres ceintures et les linteaux sont également coulés dans des éléments spéciaux. Les planchers sont en béton armé à nervure avec hourdis creux en béton de pouzzolane ; des éléments de pouzzolane composent également les cloisons<sup>123</sup>". L'auteur signale en 1953 l'excellence de l'isolation thermique et phonique obtenue, l'économie et la qualité de construction.

**B- Procédé O.P.I.P.** (utilisé par J. Carlu à la Bénauge et par Chini à Empalot).

*"Procédé de construction assurant économiquement l'isolement phonique, l'isothermie, la rapidité d'exécution..."*

*Le procédé adopté, proposé par une entreprise coopérative Toulousaine était basé sur l'emploi d'éléments moulés en béton de pouzzolane formant remplissage et coffrage. Là aussi, d'ardentes controverses se manifestèrent. Mais le procédé fut homologué par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment peu après sa création, a lors que le gros oeuvre de l'I.S.A.I. était presque terminé après 120 jours de travail.*

#### *1° Le mur*

*Les éléments de pouzzolane sont conçus pour éviter au maximum l'emploi du coffrage. C'est ainsi que les piliers sont coulés dans les vides cylindriques compris dans l'épaisseur du mur de 0,25 de diamètre, le nombre de ces vides, et partant des piliers, est fonction des charges à supporter.*

<sup>123</sup> Architecture d'Aujourd'hui n° 141-142, 1953.



*Les poutres-ceinture ainsi que les linteaux sont également coulés dans des éléments spéciaux.*

*2° Le plancher*

*Les planchers sont en béton armé du type nervure avec hourdis creux en béton de pouzzolane.*

*3° Les cloisons*

*Les cloisons de séparation intérieures ont été également exécutées en éléments de pouzzolane.*

*Tous ces éléments sont fabriqués directement sur le chantier. Il est maintenant possible de constater que les buts proposés ont été atteints.*

*L'isolement phonique et l'isothermie remarquables résultent de la structure cellulaire de la scorie volcanique, du cloisonnement des blocs et du fait que le béton armé est partout enrobé dans la pouzzolane (cf. Cahiers du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment de Janvier 1949).*

*La légèreté du mur, dont le m<sup>2</sup>, revêtement compris, ne dépasse pas 250 kg., permet une économie substantielle sur l'ossature en béton armé et sur les fondations. La rapidité et la facilité d'exécution dûes à une étude soigneuse de la modulation et de la morphologie des éléments sont également, ainsi d'ailleurs que la clouabilité, un facteur déterminant (l'abaissement du prix de revient du gros-oeuvre.*

*C'est ainsi qu'une expérience, tentée à Empalot sur une petite échelle, à plus de 400 kms des carrières de pouzzolane du Centre, a été suivie d'applications importantes, à Toulouse d'abord (en particulier les 300 logements H.L.M., tranche 1949), sur de nombreux chantiers répartis dans toute la France ensuite".*

La Bénauge et Daste ont en commun le recours à la fois au procédé "O.P.I.P." à base d'éléments moulés en béton de pouzzolane et à des "pieux Franki". Le choix de ces procédés et leur contexte socio économique diffèrent cependant.

A Toulouse le procédé est proposé par une entreprise coopérative locale dans le cadre du premier projet M.R.U. confié à Chini. L'essentiel des entreprises sont des entreprises locales<sup>124</sup> héritières de la culture constructive moderne déjà repérée dans la production de l'entre deux guerres, portée par les groupements coopératifs et l'immigration italienne.

A Bordeaux ce procédé est imposé dans le cadre du remplacement de Volette par Carlu et les entreprises locales s'émouvent d'une concurrence parisienne déloyale introduite par le biais du choix de ce système constructif.

A Toulouse, au contraire ce procédé sera abandonné ensuite lorsque la ministre imposera l'architecte Dufau.

<sup>124</sup>Entreprises : Procédé O.P.I.P. : Avenir du Bâtiment, Toulouse ; Chauffages. Bâtiments M.R.U. : Chaleur et confort, Toulouse M. Courquin (Aérothermes CIAT), Brive ; Fournisseurs de Pouzzolane : Les carrières du Centre, Clermont-Ferrand, Prunet et Jérôme, Paris les Sablières de la Seine (M. Piketty) ; Peinture : Entr. Barus, Toulouse ; Fabricant : Etabl. Sipeps, Paris, Peinture au Vopsyl ; Chauffage et Sanitaire Bâtiments H.L.M. : Groupement Deschamps et A. Cadet, Toulouse ; Etanchéité : Soprema, Toulouse ; Ascenseurs Bâtiments H.L.M. / Roux-Combaluzier, Paris (particularité : paroi lisse), Installateur Etabl. Pegouret, Toulouse ; Electricité Bâtiments H.L.M. : Electrification Générale Toulouse ; Plâterie, Bâtiments H.L.M. : Entr. Pin Frères Fils et Gendre, Toulouse ; Vide-Ordures, Bâtiments H.L.M. : Vacuor, Paris ; Serrurerie : Constructions Métalliques du Languedoc, Toulouse ; Pieux : Franki.



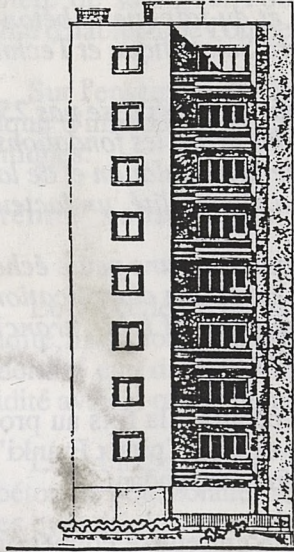
OFFICE PUBLIC DE FABRICATIONS  
TOULOUSE

GRANDE D'EMPALOT  
S<sup>E</sup> ROCH

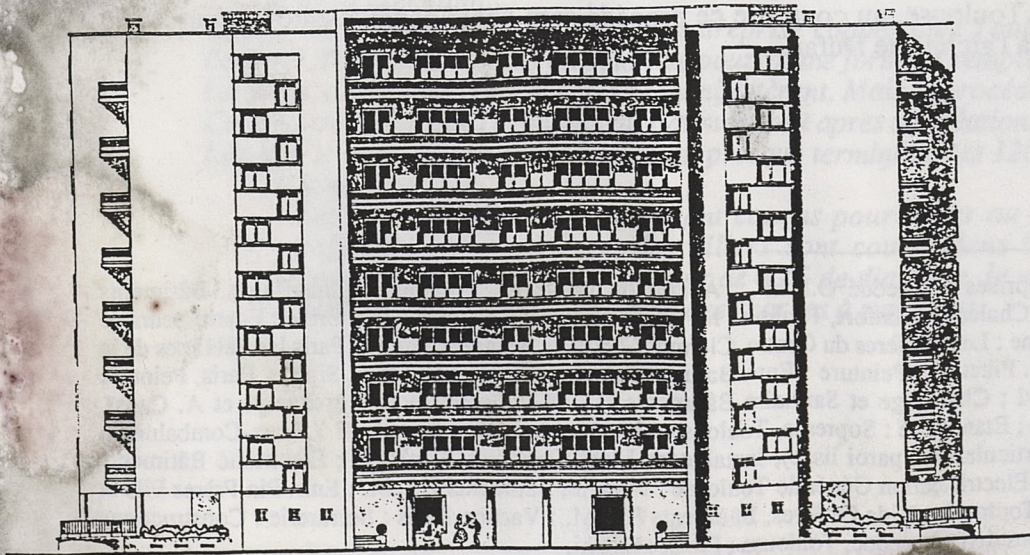
BLOCS A.C.C.

FACADES

ÉCHELLE 1/500  
PROJET DÉFINITIF  
COURTOIS & BÉGIN



FACADES OUEST



FACADES SUD

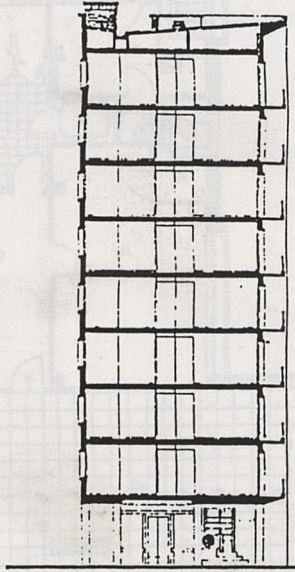
NOTA : LES PALANS LATÉRAUX DES BÂTIMENTS  
SONT IDENTIQUES -  
LES FACADES PRINCIPALES NE DIFFÈRENT QUE PAR  
DES FENÊTRES SITUÉES DANS L'AXE DE SYMMÉTRIE



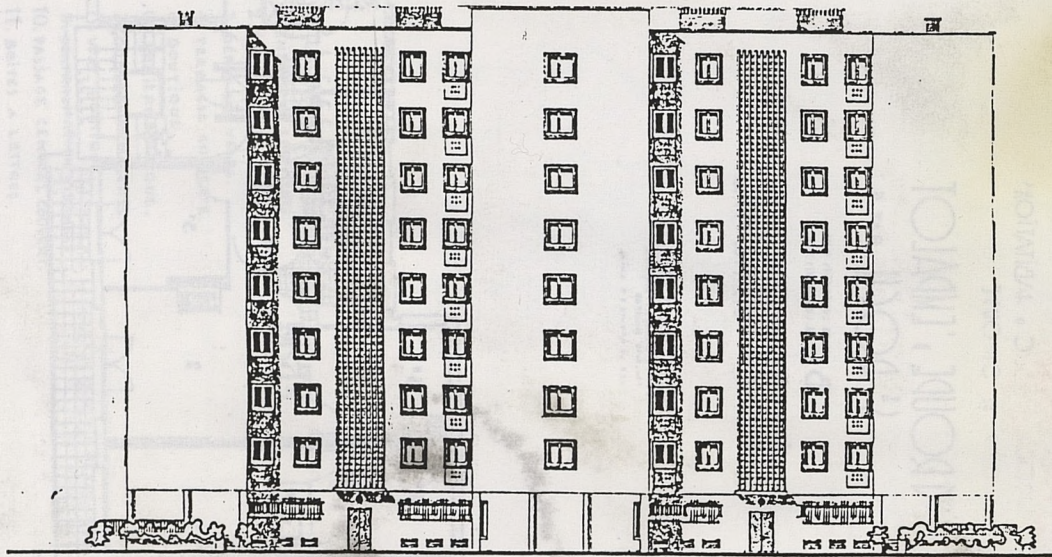
GROUPE D'EMPALOT  
 S<sup>T</sup> ROCH  
 BLOCS A C C  
 FACADE ET COUPE

PRÉPARÉ PAR LES ARCHITECTES  
 ROYER, LAPORTE, COUPEL & ASSOCIÉS  
 15, RUE DE BASTILLE, 15  
 TOULOUSE, JUIN 1948  
 CHEF DE GROUPE: G. COUPEL

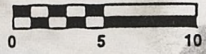
NOTA: LES FACADES POSTÉRIEURES DES BATIMENTS A ET C  
 NE DIFFÈRENT QUE PAR L'ABSENCE DES ÉLÉMENTS DÉCORÉS  
 DANS L'AXE DU BATIMENT.



COUPE EN L'AXE



FACADES NORD.





PROJET DE BLOC D'HABITATIONS  
DE GROUPE

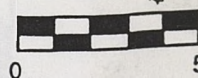
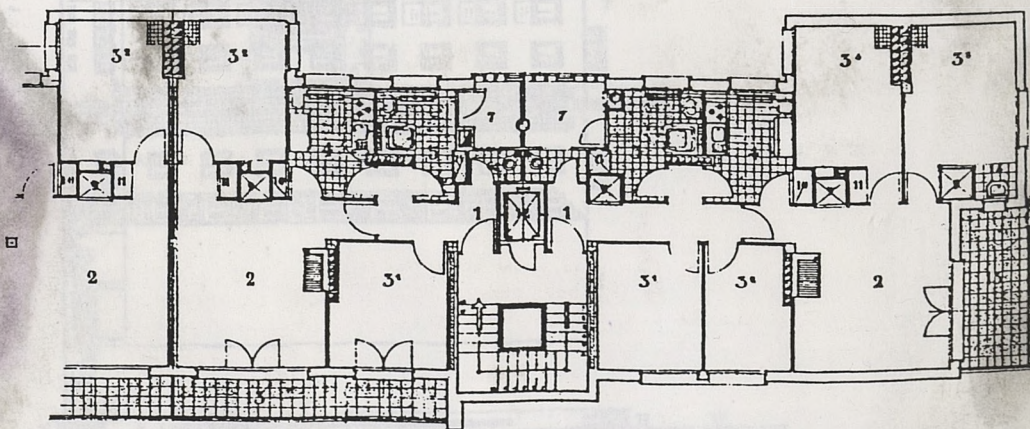
GROUPE D'EMPALOT  
S<sup>E</sup> ROCH BAT 6

B 16 LOGEMENTS T III  
16 LOGEMENTS T V  
UN D'AV ETAGE-TYPE

PREPARE PAR LES ARCHITECTES...  
BUREAU CENTRAL D'HYGIENES...  
1, AVENUE D'ARBOIS, 7 BASTILLE...  
75013 PARIS 13<sup>E</sup> SECTEUR...  
LE 15 JANVIER 1954

LEGENDE.

1. VESTIBULES D'ENTREE.
2. SALLES DE SEJOUR.
3. CHAMBRES (C.L.B.)
4. CUISINES.
5. SALLES D'EAU.
6. W.C.
7. SECHOIRS ET VIDEORDURES.
8. COFFRES LINGE SALE.
9. PLACARDS PENDERIES.
10. PLACARDS OUVERTS.
11. AEROTHERMES.
12. ASCENCEUR
13. BALCONS TERRASSES.
14. LAVABO SUPP.



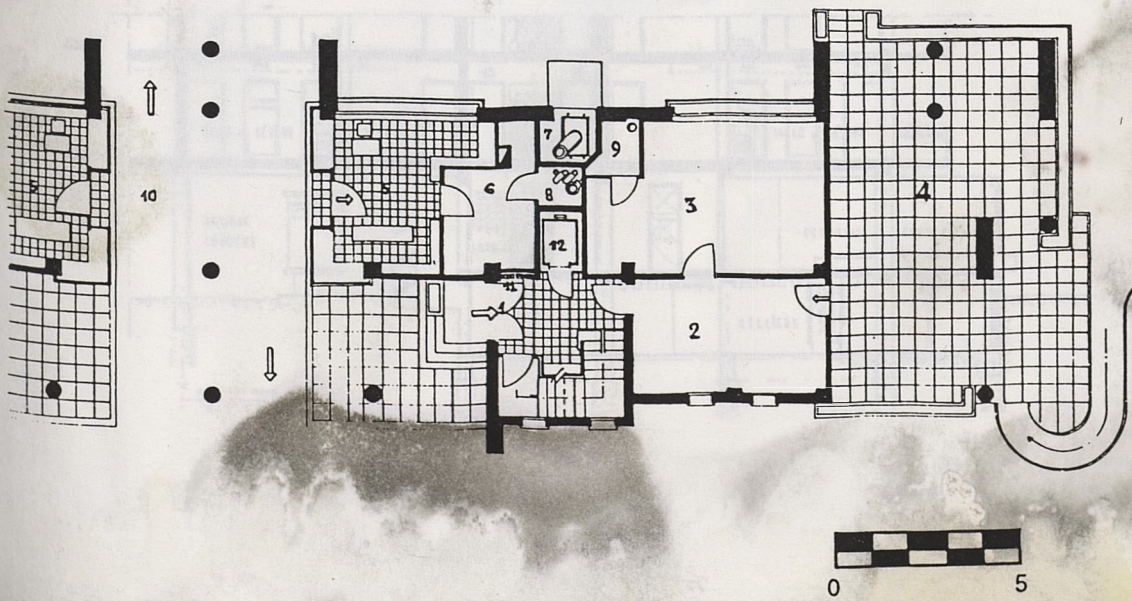


GRANDE RUE D'EMDALOT  
S<sup>T</sup> ROCH

BLOC B 2 BOUTIQUES  
ET DEPENDANCES  
DEMI-PLAN R. DE GAUSE

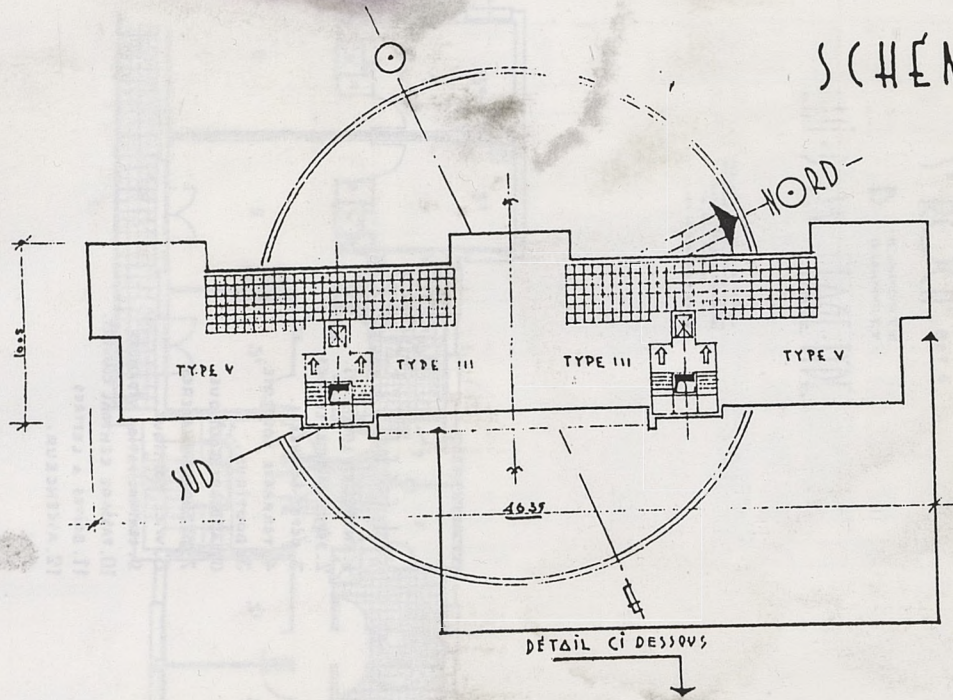
LEGENDE.

1. ENTREE des LOGEMENTS.
2. DEPOT VOITURES ENFANTS
3. DEPOT des VÉLOS.
4. TERRASSE COUVERTE.
5. BOUTIQUE.
6. ARRIERE BOUTIQUE.
7. ORDURES MÉNAGÈRES.
8. W.C. BOUTIQUE.
9. CENTRALISATION VIDANGES
10. PASSAGE CENTRAL COUVERT.
11. BOÎTES A LETTRES
12. ASCENCEUR.

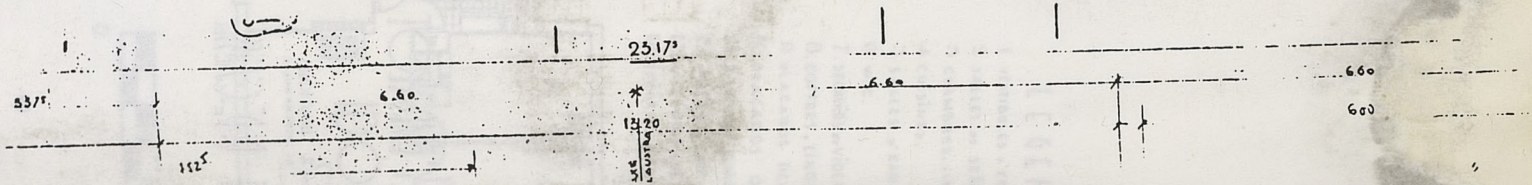




# SCHEMA DE L'ENSEMBLE DU BLOC "B"



FUMISTERIE - CHAUFFAGE  
VENTILATION  
J. FRANCOIS  
19, Rue Lagille, PARIS XVIII<sup>e</sup>  
Téléph. MAHoutel 63-36  
63-37



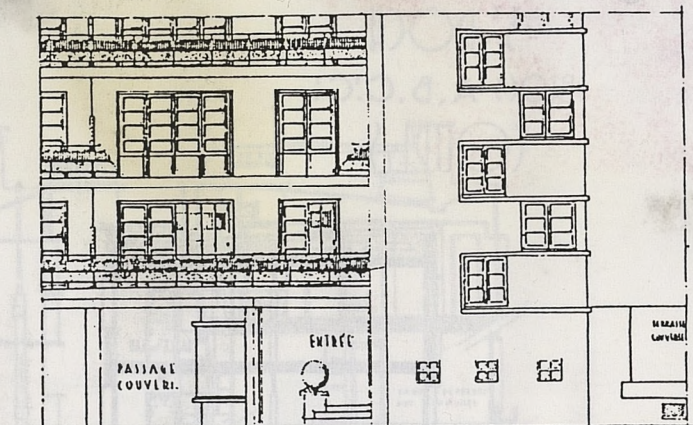


GRUPE D'EMPALOT  
S<sup>r</sup> ROCH

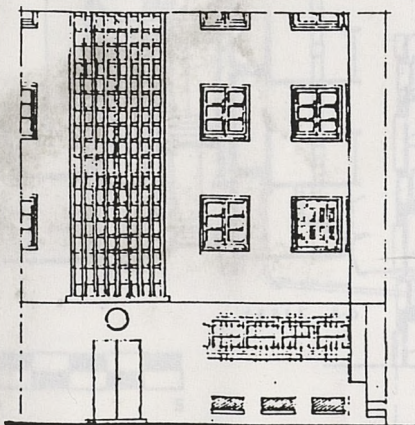
BLOCS A B C C'

DETAILS FAÇADES ET COUPES

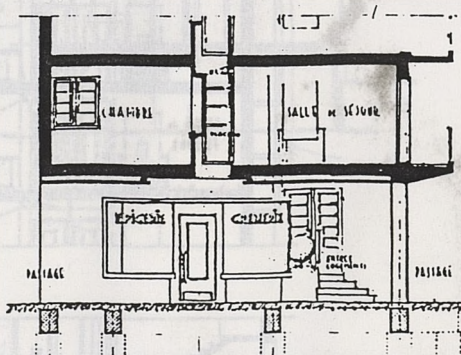
.DETAIL FAÇADE PRINCIPALE.



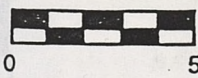
.DETAIL FAÇADE POSTÉRIEURE.



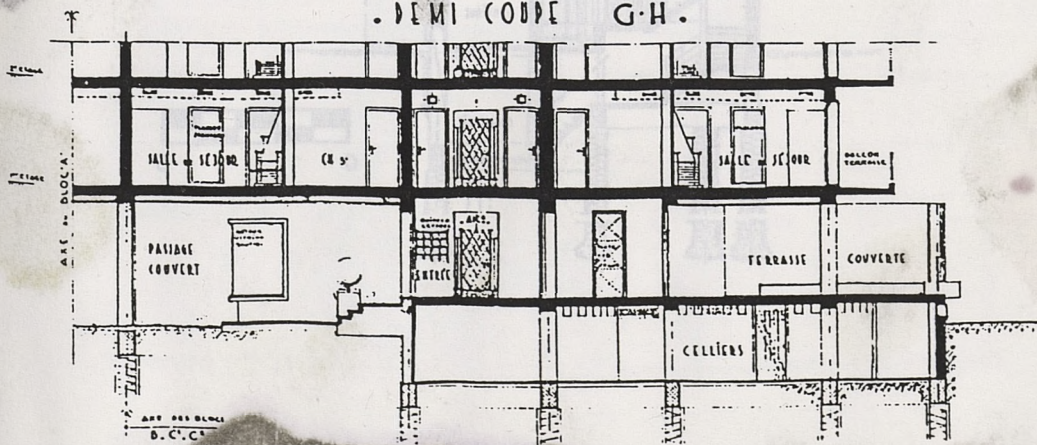
.COUPE I-J.



2 BOUTIQUES ... BLOC



.DEMI COUPE G-H.



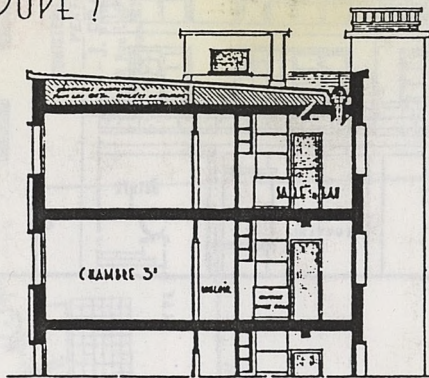


OFFICE PUBLICS HABITATIONS  
de TOULOUSE.

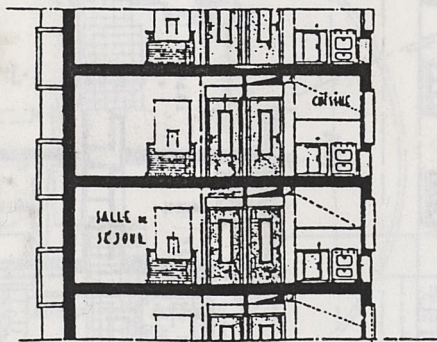
GRUPE d'EMPALOT  
S<sup>r</sup> ROCH

BLOCS A, B, C, C<sup>2</sup>

(COUPE)

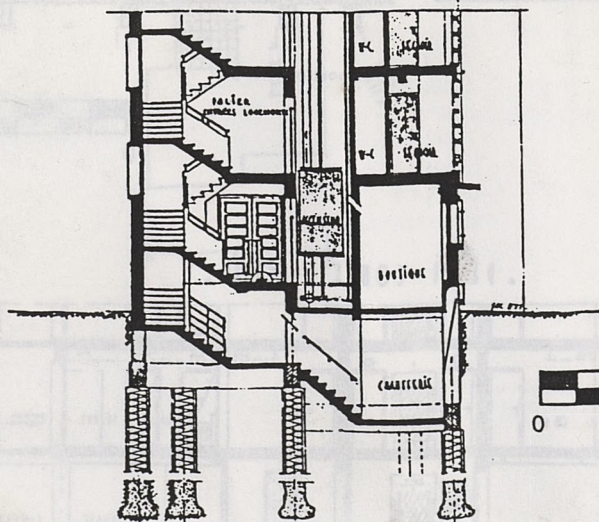


↑  
COUPE  
SUR C-D.

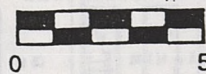


↑  
COUPE  
SUR E-F.

ETAGES  
INTERMEDIAIRES  
DIVERS.

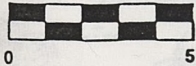
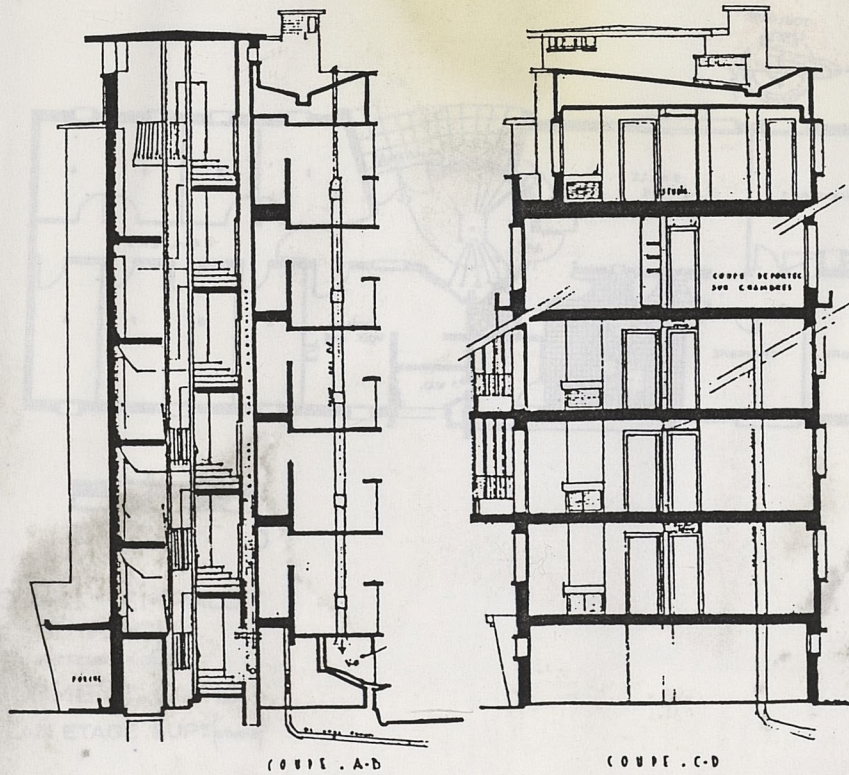


↑  
COUPE  
SUR A-B-B<sup>2</sup>.





GRUPE EMPALOT  
S<sup>T</sup> ROCH  
SECTEUR NORD  
BÂTIMENT D.412  
COUPES





OFFICE PUBLIC D' HABITATIONS

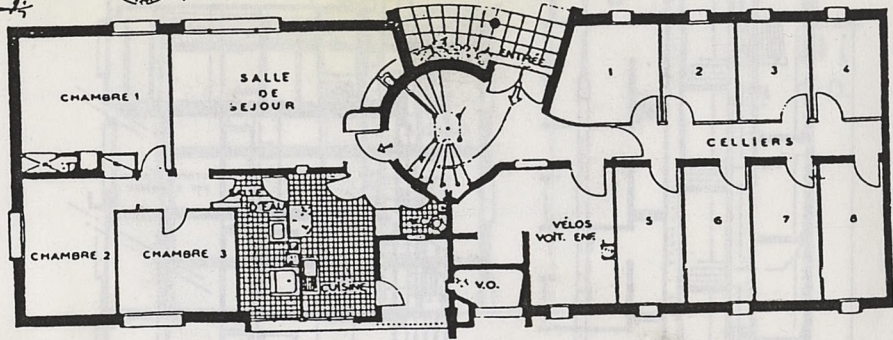
GRUPE EMPALOT  
ST. ROCH

SECTEUR NORD

BÂTIMENT. D.4.12

PLAN R. d. CH<sup>SSÉE</sup> (GAUCHE LOGEMENT)

TOULOUSE  
23 AVR 1953  
PL 1<sup>er</sup>



VILLE DE TOULOUSE  
OFFICE PUBLIC D' HABITATIONS

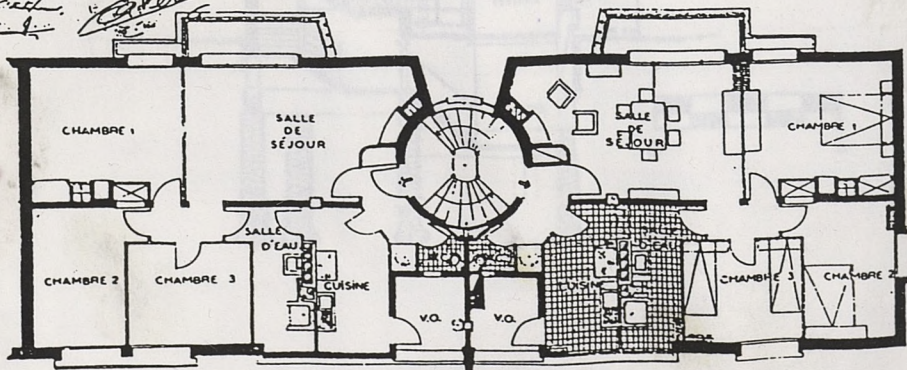
GRUPE EMPALOT  
ST. ROCH

SECTEUR NORD

BÂTIMENT. D.4.12

PLAN ETAGE TYPE (DROITE)

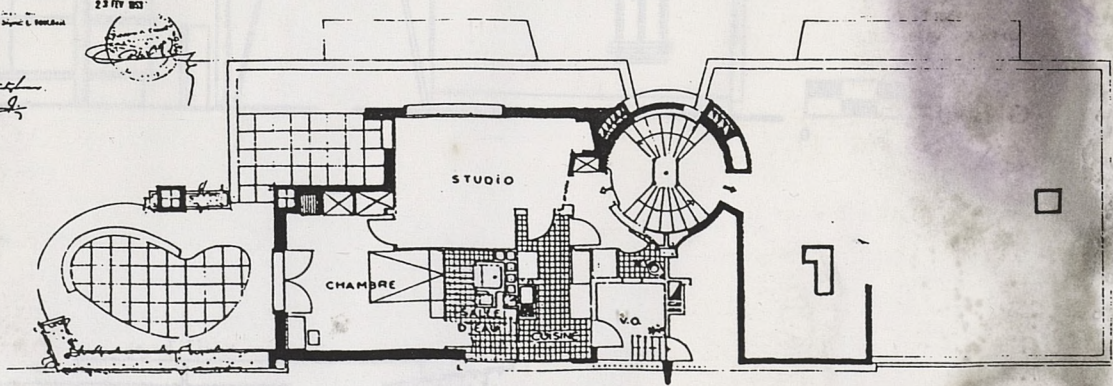
TOULOUSE  
23 AVR 1953  
PL 2<sup>er</sup>





GRUPE EMPALOT  
ST ROCH  
SECTEUR NORD  
BÂTIMENT D. 412  
PLAN ETAGE SUP<sup>R</sup> (studio)

TOULOUSE  
23 IV 1953  
PL 3



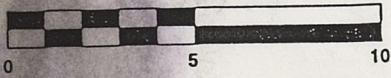
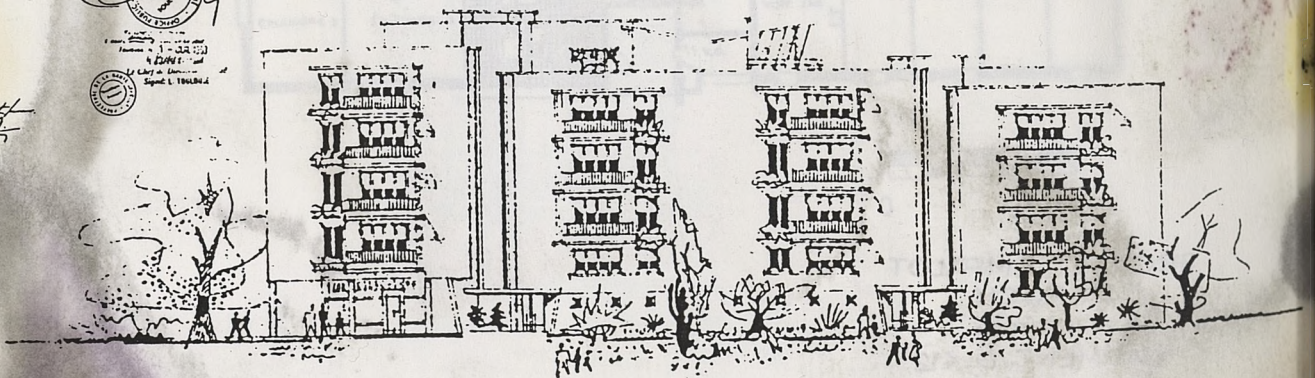


VILLE DE TOULOUSE - OFFICE MUNICIPAL P.L.M.

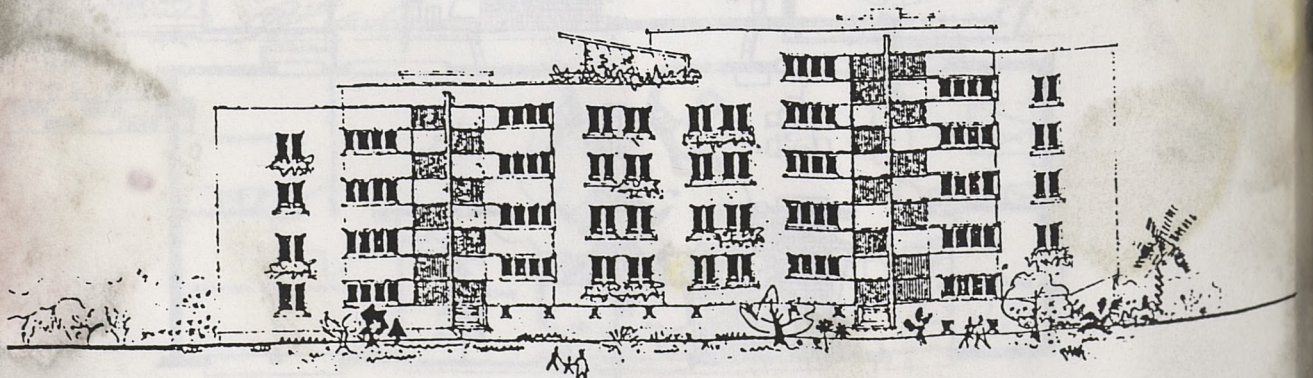
GROUPE L'EMPALOT S'ROCH  
- SECTEUR NORD.

BATIMENT 4. 412.D  
LES FACADES

TOULOUSE  
23/11/1953



FACADE SUD

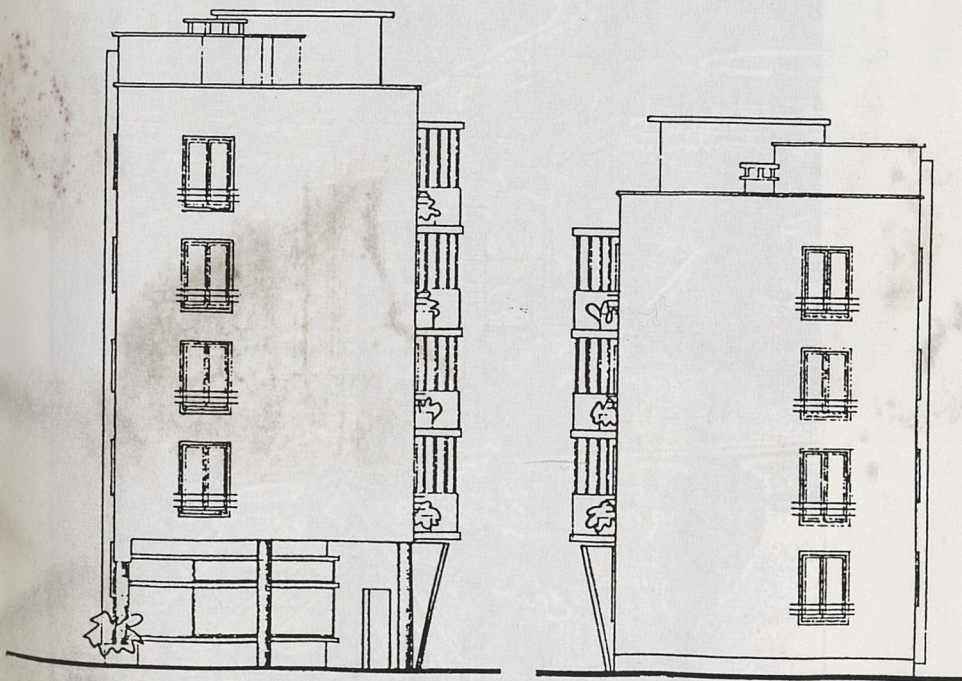


FACADE NORD

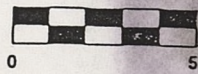


VILLE DE TOULOUSE  
OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS

GRUPE EMPALOT  
S<sup>T</sup> ROCH  
SECTEUR NORD  
BÂTIMENT D.412  
FAÇADES LATÉRALES



*Architectural stamps and signatures*  
P L 7





VILLE DE TOULOUSE  
OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS

GRUPE EMPALOT  
ST. ROCH  
SECTEUR NORD  
BÂTIMENT D.412  
FAÇADE SUD

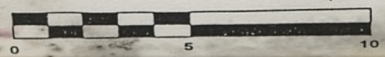
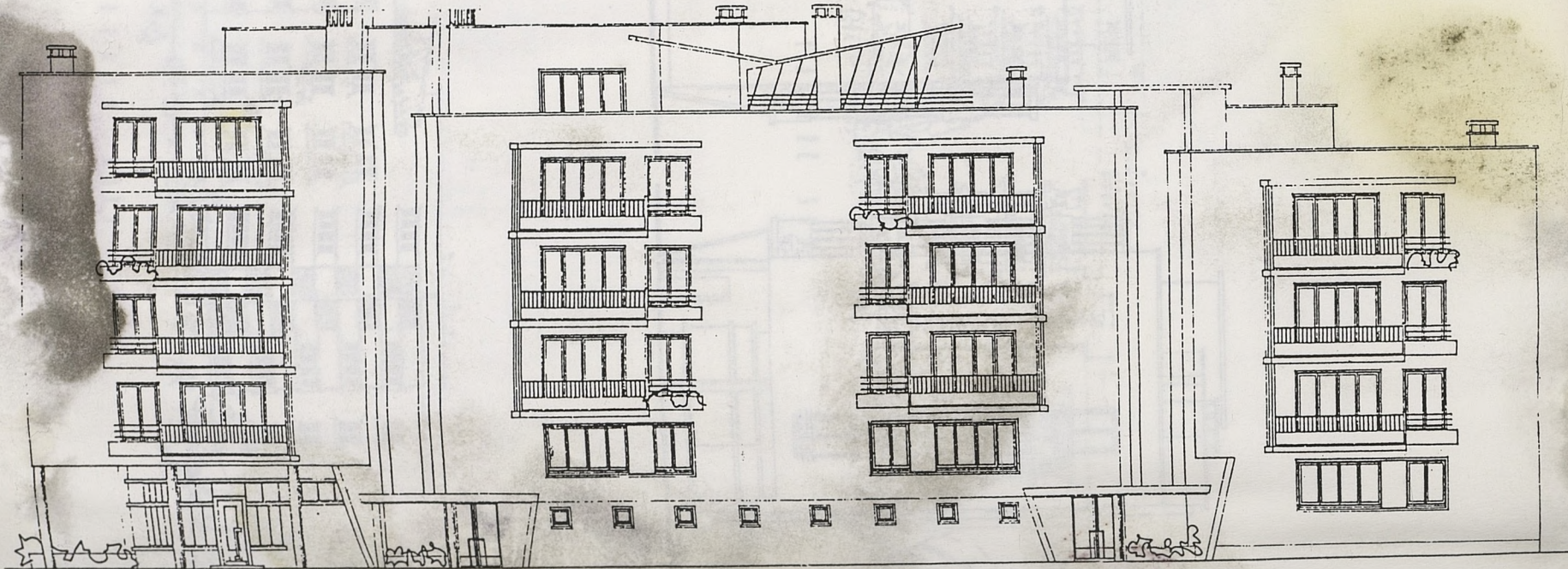
TOULOUSE  
23 111 1975

*[Handwritten signature]*

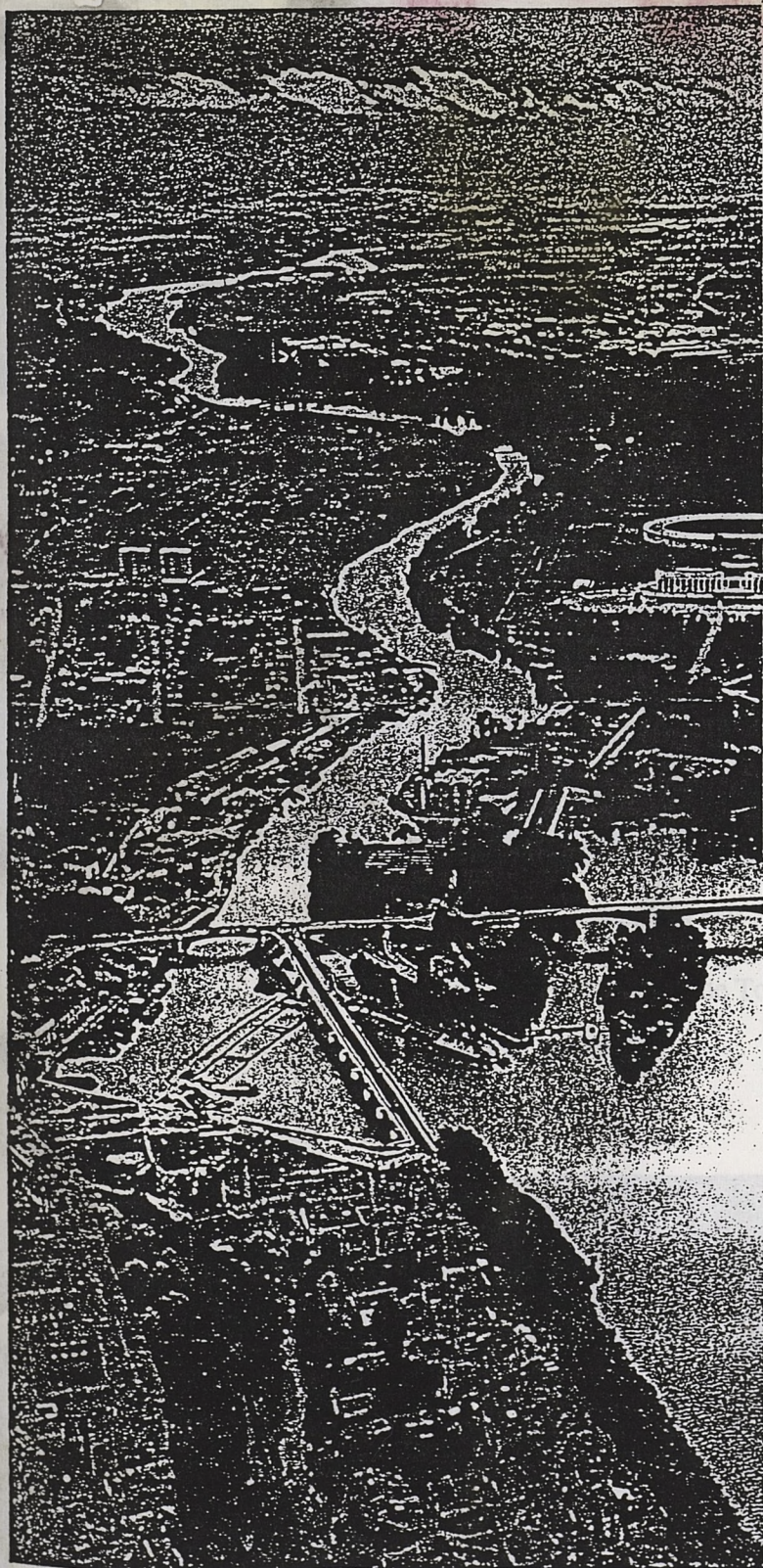
PL 5

*[Circular stamp]*

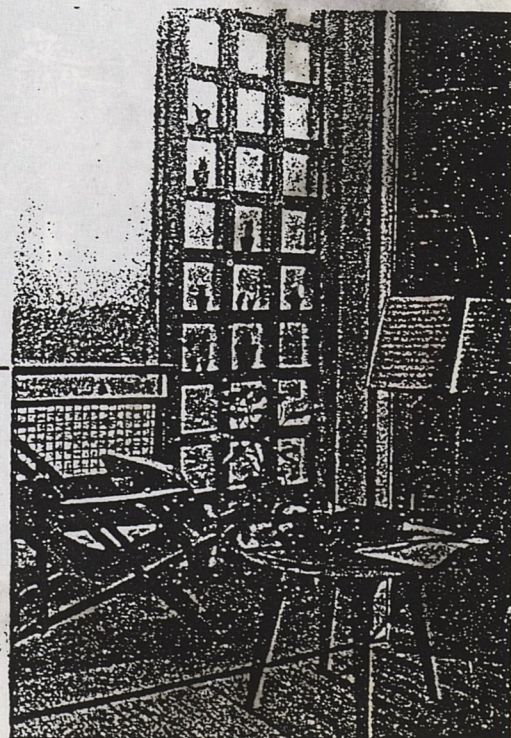
*[Faint text and stamps]*





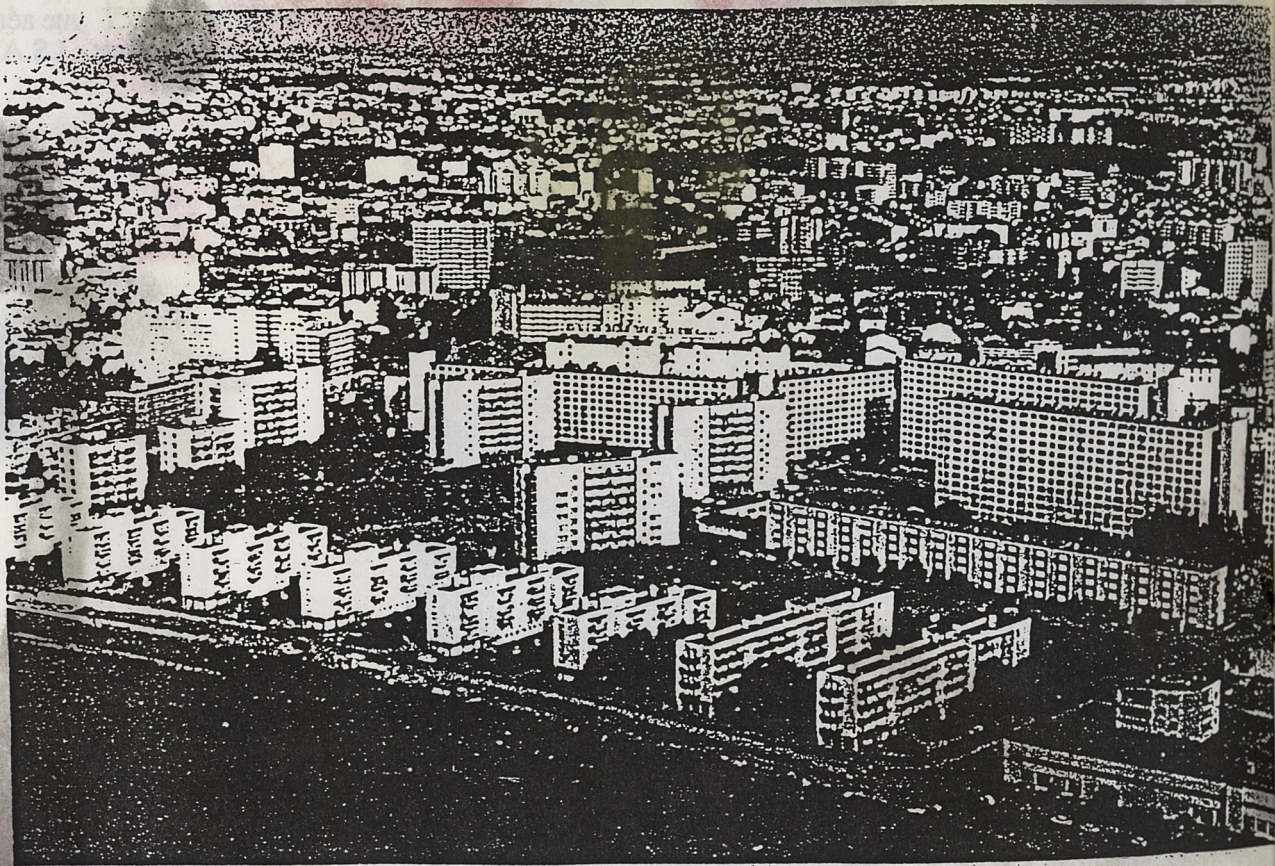


CHINI - ARMANDARY vue aérienne du site  
avec les deux bâtiments I.S.A.I. de 1946

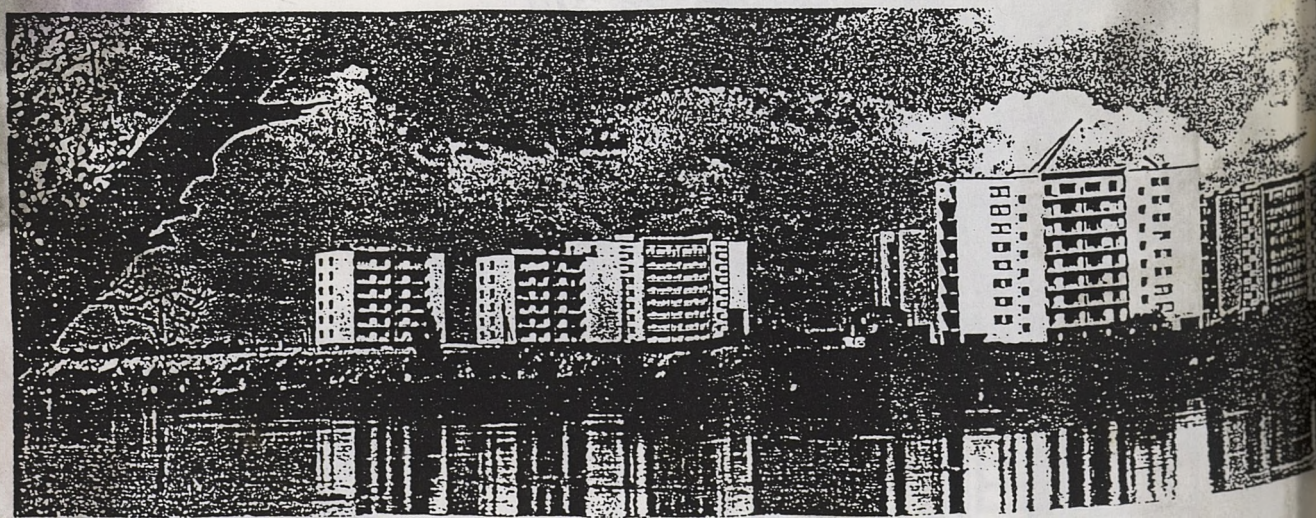


CHINI - ARMANDARY Bat. I.S.A.I.1946 - détail d'une chambre  
source : Technique et Architecture, n°9 - 10, sept. 1951.



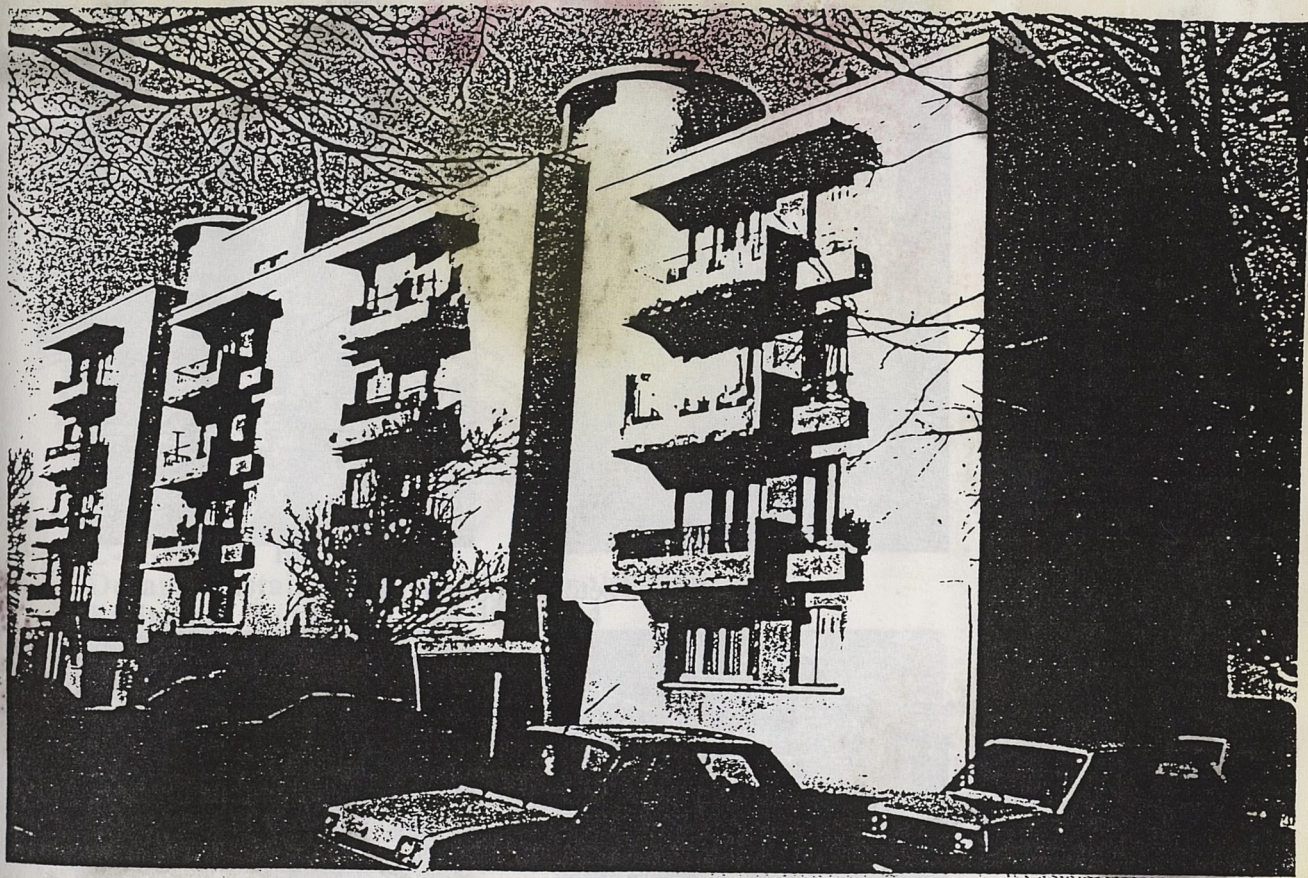


Cité Empalot - Secteur Daste - vue aérienne -



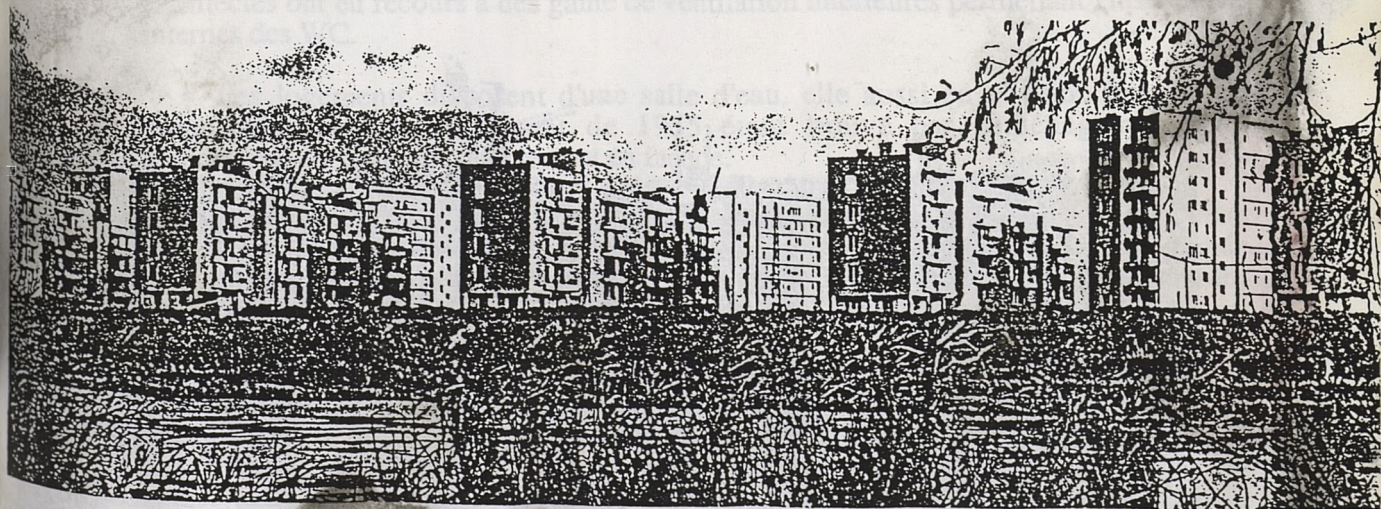
CHINI - ARMANDARY Bat. I.S.A.I. et Bat.B  
source : Technique et Architecture, n°9 - 10, sept. 1951.





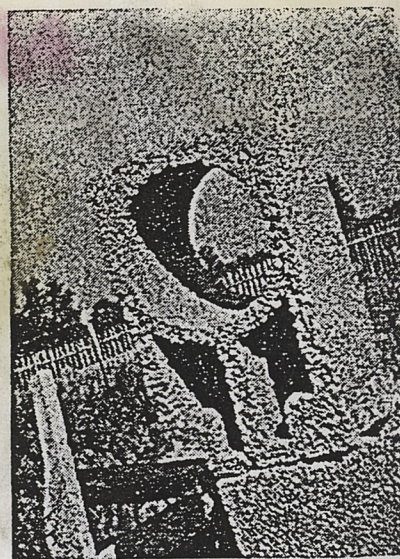
CHINI - ARMANDARY Bat.D -  
source : Ecole d'Architecture de Toulouse

LA CITE DASTE

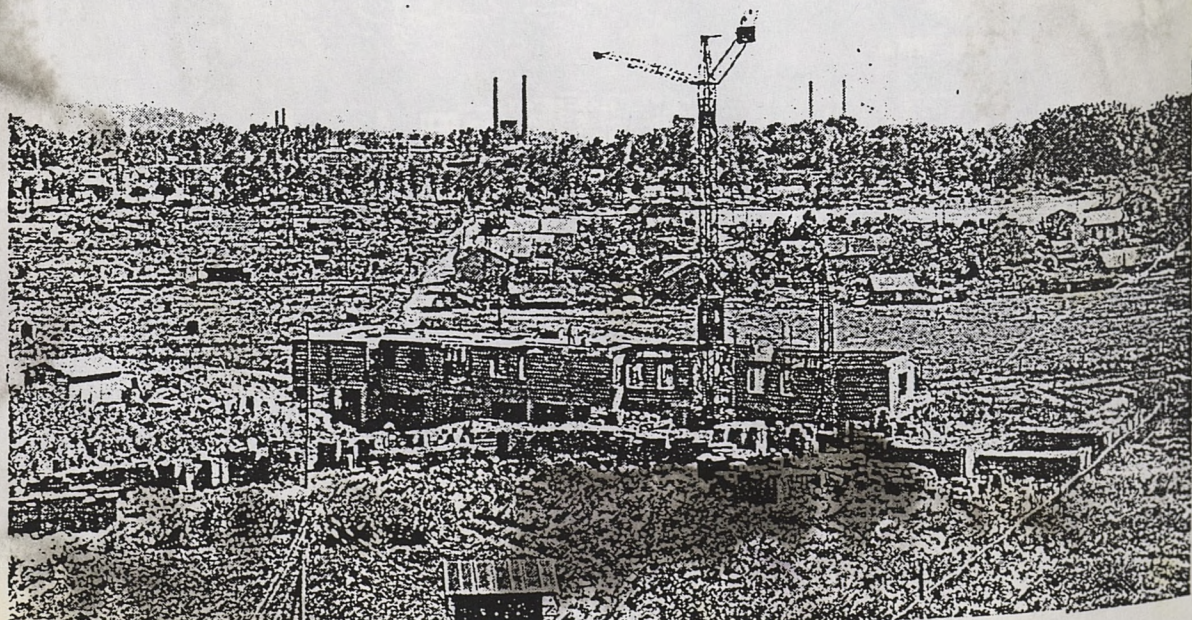
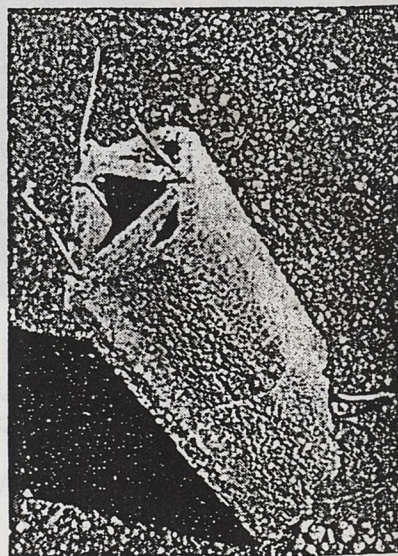


CHINI - ARMANDARY Bat.D  
source : in Rambert, op.cité.



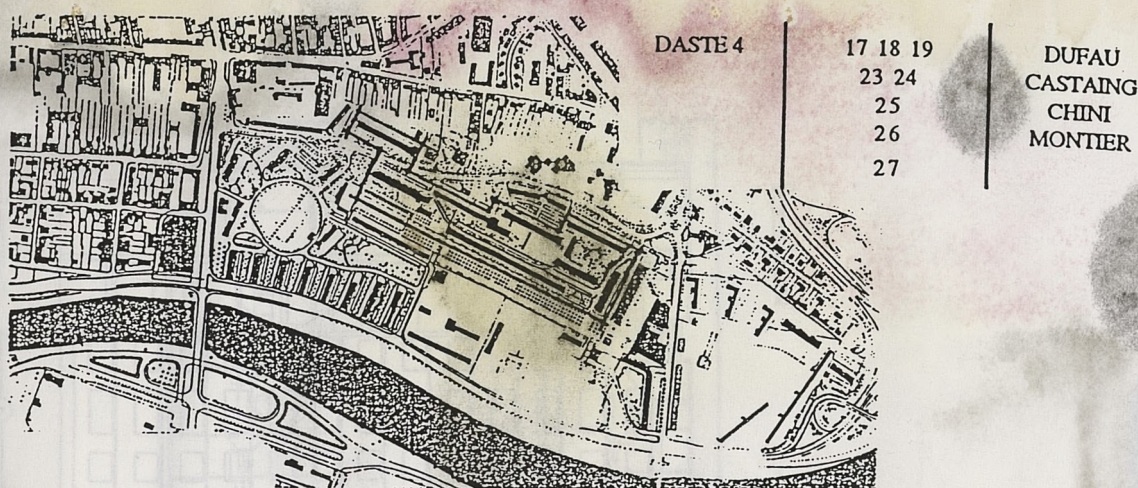


Bloc de béton en pouzzolanne



CHINI - ARMANDARY - vue du chantier - juin 1950 -  
source : Technique et Architecture, n°9 - 10, sept. 1951.





**C- Grandes Barres**  
**Dufau, Castaing, Chini, Montier 1959-62**  
**Bâtiments R+12 n° 17 18 19 23 24**

Il s'agit de grandes barres à R+12 desservies par un escalier extérieur en bout et des coursives disposées tous les deux niveaux et donnant accès aux logements par des escaliers de 1/2 niveau : c'est l'abandon total de toute référence à l'immeuble, l'espace collectif n'est plus qu'un dispositif de desserte correspondant à une volonté d'économie de construction brutalement proclamée dans l'image du bâtiment. Les allèges de ces coursives sont d'ailleurs en béton et ne permettent pas à un individu de moins de 1,75 m de voir le paysage en contrebas. Ces immeubles, tous semblables regroupent 152 logements, soit 12 logements par niveau, (par niveau 5 T3, 3 T2, 3 T4, 1 T5).

La systématisation des dessertes correspond à celle des cellules et des façades.

Les cellules traversantes sont identiques et d'abord structurées par le recours à 2 largeurs de trames entre refends transversaux alternées de façon régulière : la barre large est occupée sur une façade par le séjour (façade ouest) et sur l'autre, (celle à l'est des coursives) par les pièces humides regroupées près de l'entrée. La trame étroite est occupée sur la façade ouest par des chambres et sur la façade est alternativement par chambre et escalier. Si des gaines le long de l'escalier rationalisent l'occupation d'un espace dont la largeur est déterminée par celle des chambres, cette systématisation est caractéristique des processus déjà mis en évidence dans d'autres exemples contemporains. Cependant il faut noter que perdurent encore le regroupement des pièces humides près de la cage d'escalier et la non séparation jour/nuit, quant bien même les architectes ont eu recours à des gaines de ventilation intérieures permettant l'installation internes des WC.

Les logements disposent d'une salle d'eau, elle aussi en position interne, un compromis avec le règlement de 1955 étant trouvé par l'aménagement d'un séchoir/buanderie ventilé directement en façade.

Les façades qui ne sont plus que le produit de l'organisation intérieure proclament cette image de synthétisation fonctionnaliste. La façade ouest est uniformément percée d'ouvertures de même hauteur mais de deux largeurs : une pour les séjours, une pour les chambres.

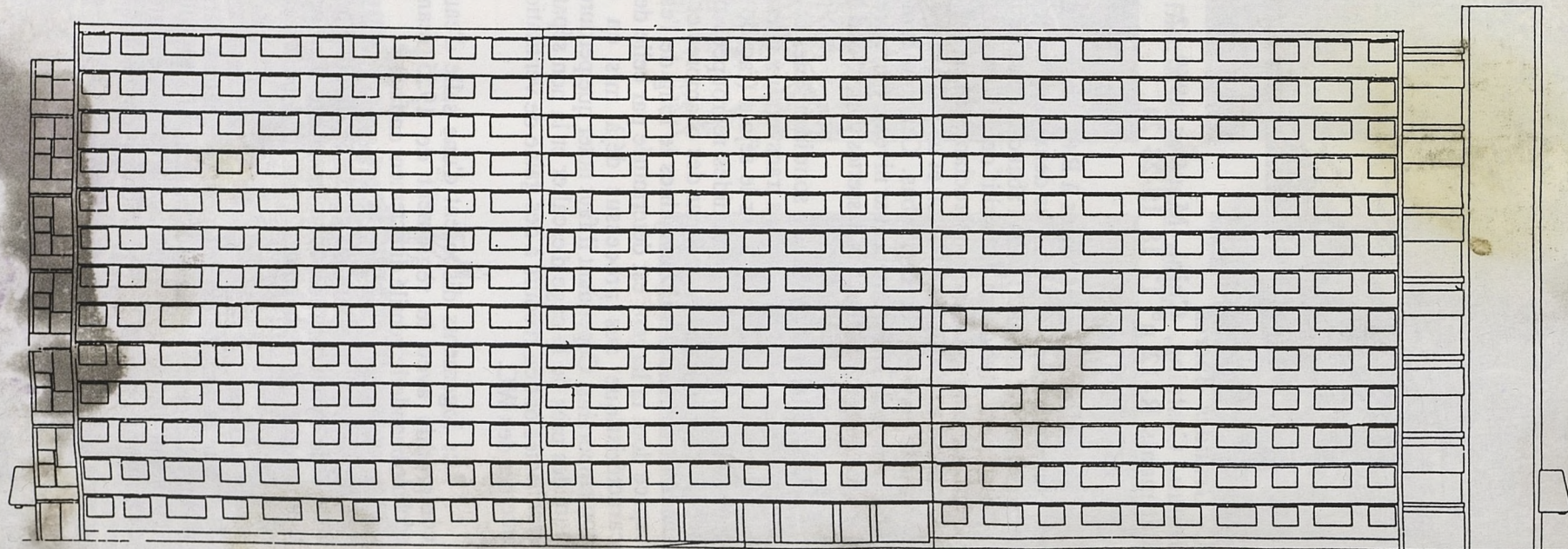
Sur la façade est les petites fenêtres carrées des cuisines alternent avec les minuscules percements des buanderies : l'application du règlement de 1955 revendiquant cependant l'hygiène de l'habitation est fort éloignée des grandes ouvertures de cuisines des premiers H.B.M. où mêmes des réalisations de l'immédiat après-guerre.



BAT. 17, 18, 19, 23, 24.  
LOG. TYPE A

FACADE PRINCIPALE

ARCHITECTES  
A & P DUFU  
CASTANG  
CHINI  
MONTIER  
- 1962 -

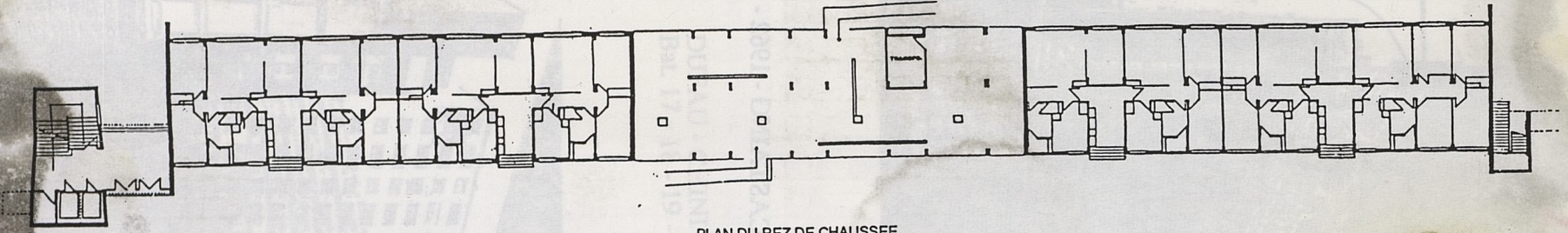




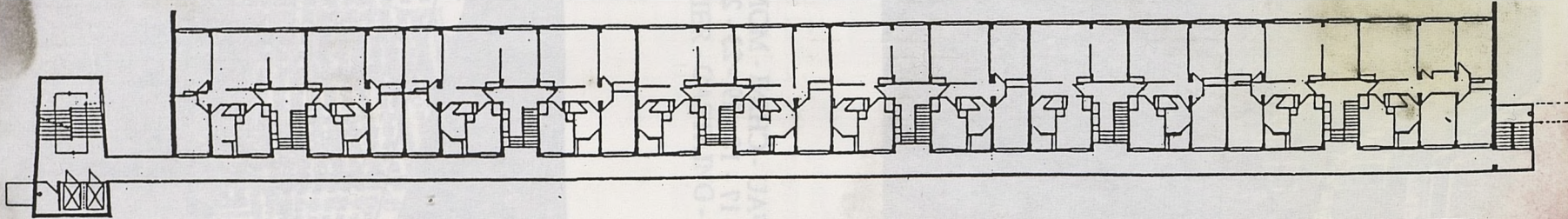
BAT. LOG. TYPE 23

PLANS  
REZ DE CHAUSSEE  
ETAGE

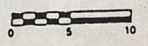
ARCHITECTES  
A & P DUFAU  
CASTAING  
CHINI  
MONTIER  
- 1962 -



PLAN DU REZ DE CHAUSSEE



PLAN DE L'ETAGE COURANT



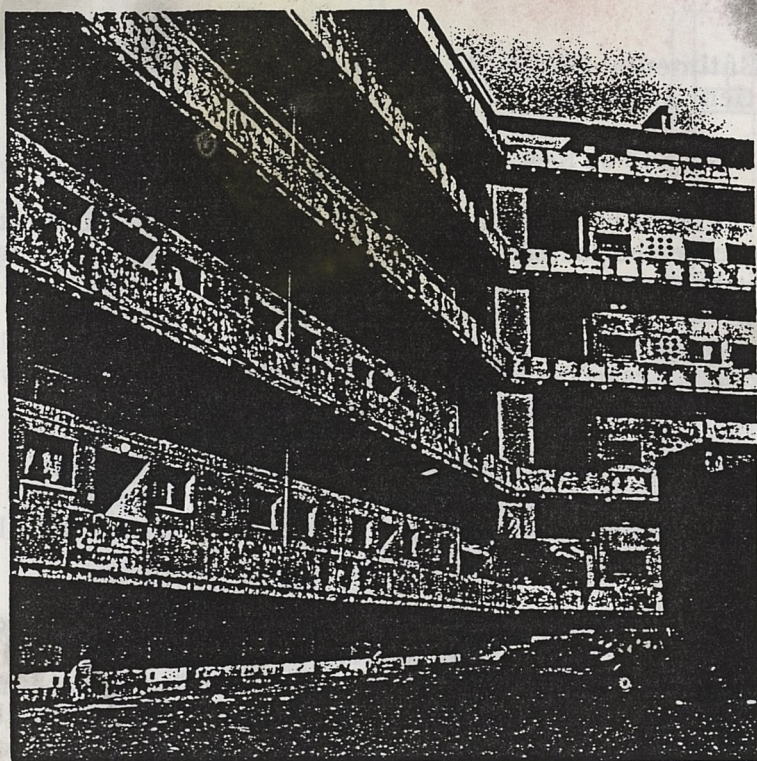




DUFAU - CHINI - MONTIER - CASTAING - 1962 -  
Bat. 17 - 18 - 19 - 23 - 24.







DUFAU - CHINI - MONTIER - CASTAING - 1962 -  
Bat. 17 - 18 - 19 - 23 - 24.





**D- Bâtiments 25 26 27 (secteur industrialisé), Dufau, Castaing, Chini, Dontien 1959-62**

3 Barres à R+3 ou R+4

Les trois barres réalisées simultanément avec les 5 bâtiments de R+12 témoignent d'une recherche poussée de l'économie qui se traduit par une importante dégradation de l'habitabilité des cellules.

Les cellules ne sont plus traversantes et sont toutes des types 3 strictement identiques. Les pièces humides sont ici également regroupées avec WC intérieur et salle d'eau semi intérieure, buanderie comme dans les R+12.

Non seulement ici la séparation jour/nuit n'est pas réalisée, mais les deux chambres sont totalement séparées, repoussées à chaque extrémité du logement. La chambre principale, comme la cuisine sont ouvertes sur le séjour dont elles ne sont séparées que par des placards en guise de cloison.

Le système de desserte résulte lui aussi d'une recherche de réduction des coûts de construction : escalier droit central d'une seule volée de 15 marches desservant 4 logements par palier éclairé naturellement par un couloir trapézoïdal : près de la façade il n'y a qu'une largeur de la fenêtre et des chambres mitoyennes bénéficient de quelques décimètres carrés bien utiles dans les calculs de surfaces, au prix de cloisons non perpendiculaires.

Les façades, identiques des deux côtés soulignaient l'industrialisation des procédés constructifs et de l'espace de l'habitat : trame porteuse apparente, remplissage alterné entre ouvertures et panneaux pleins percés des classiques ventilation de séchoir-cellier qui, comme le notait F. Loyer<sup>125</sup> distingue l'habitat social et participe donc de la ségrégation sociale. Le seul luxe est une étroite fenêtre dans l'angle du séjour ouvrant sur un garde-corps sans balcon en saillie.

---

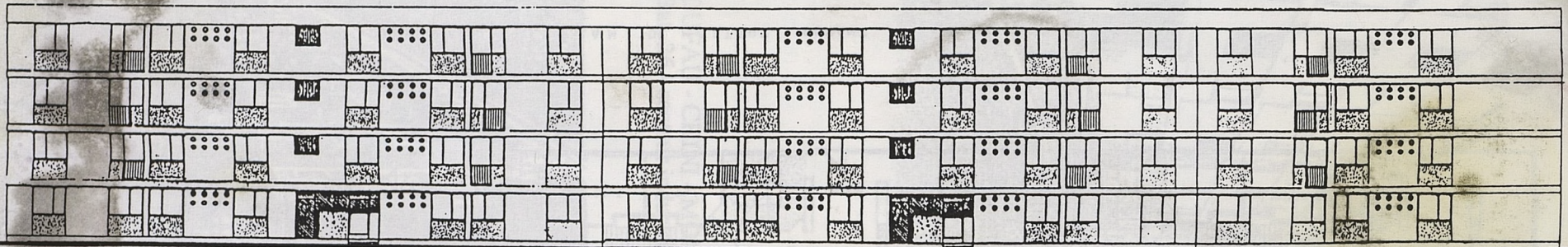
<sup>125</sup>F. Loyer, Paris Ville Décor, revue Debat, mai 1994.



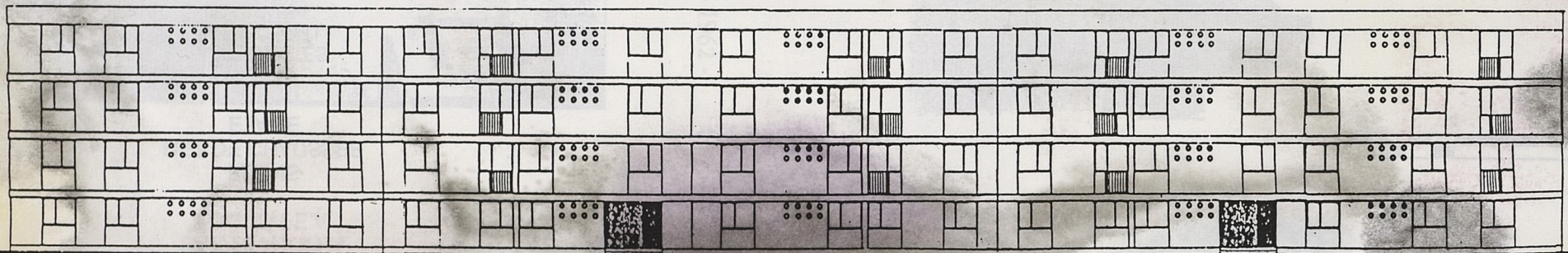
BAT. 26. (J & H)  
LOG. TYPE A

FACADES

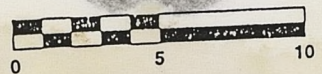
ARCHITECTES  
A & P DUFAU  
CASTAING  
CHINI  
MONTIER  
- 1962 -



FACADE POSTERIEURE



FACADE PRINCIPALE

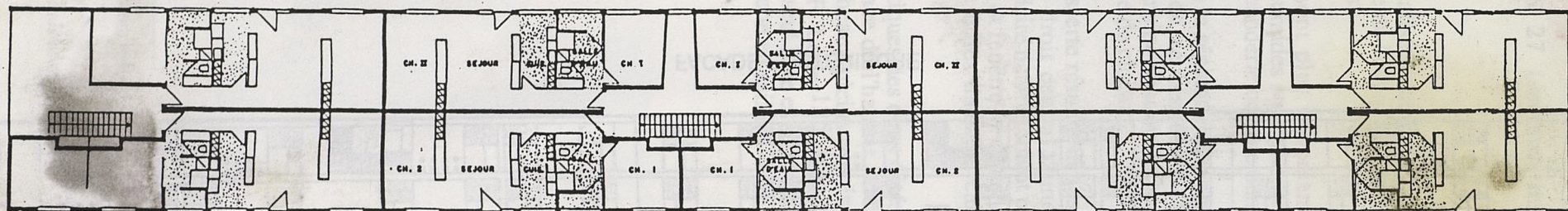
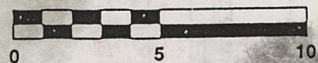




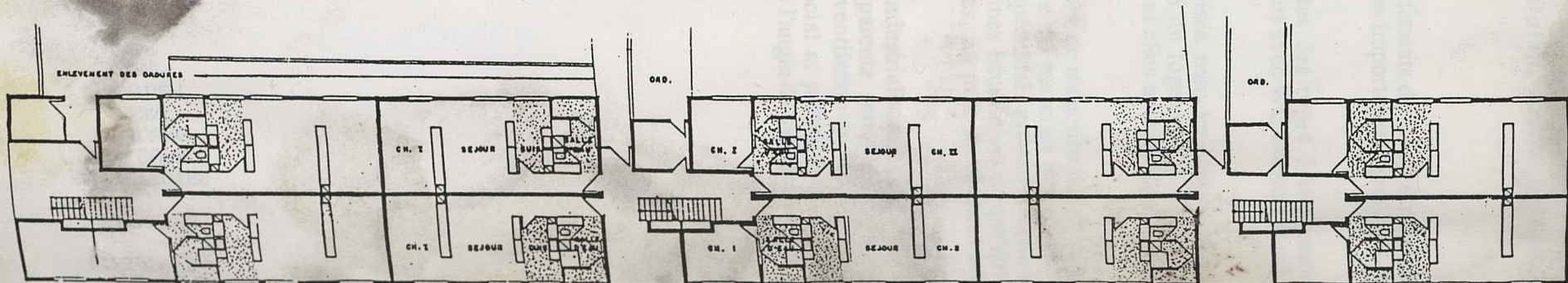
BAT. 26. (J & H)  
LOG. TYPE A

PLANS  
REZ DE CHAUSSEE  
ETAGE

ARCHITECTES  
A & P DUFAU  
CASTAING  
CHINI  
MONTIER  
- 1962 -



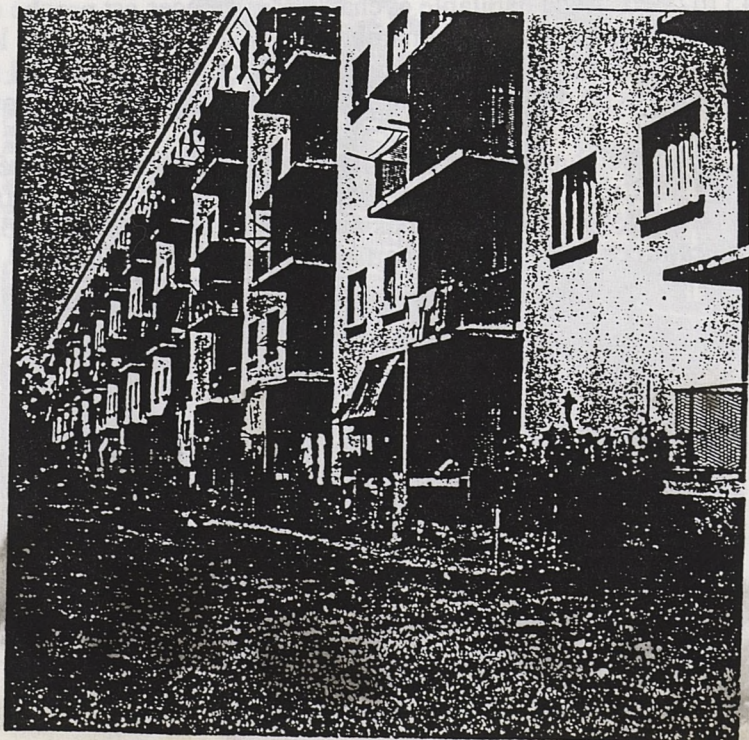
PLAN DE L'ETAGE COURANT







DUFAU - CHINI - MONTIER - CASTAING - 1962 -  
Bat. 26 - secteur industrialisé.







POUDRERIE 2

CHINI  
 ARMANDARY  
 MONTIER  
 BARBUT  
 CASTAING

### E- BAT F.G.

#### Chini, Armandary Montier, Barbu, Castaing 1955-58

Les deux immeubles sont également des exemples de la recherche systématique d'économie de construction, au détriment de l'habitabilité qui vont porter tant de tort à l'image de l'habitat social et en faire un instrument de ségrégation sociale et non plus comme dans la première moitié du siècle un facteur d'intégration et de cohésions sociales.

Ces barres sont longues, les logements sont des duplex desservis par des coursives extérieures. Les pièces humides sont regroupées sur une face : cuisine et WC de part et d'autre de l'entrée, salle d'eau au niveau supérieur, près des chambres. Ce dispositif en duplex permet ici la dissociation jour-nuit et la ventilation directe en façade dans un immeuble mince. Encore une fois épaisseur, ventilation intérieure et dissociation jour/nuit ne sont pas ici liées.

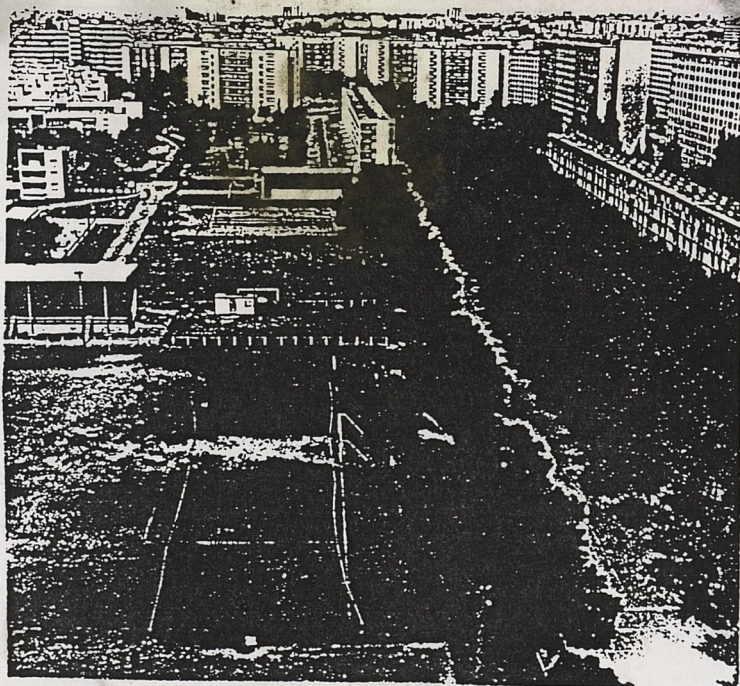
Il s'agit bien de deux barres étroites de moins de 6 mètres d'épaisseur (5,95 m hors tout et 5,45 m intérieurs). A la fin des années 40, était recherchée une faible épaisseur des immeubles pour permettre un meilleur ensoleillement, la prescription hygiéniste amenant à supprimer les couloirs centraux et à bannir les pièces trop profondes.

Les immeubles F et G d'Empalot procèdent eux d'une autre logique, celle de la recherche de réduction des surfaces qui paraît même fonctionner comme poursuite de la performance en soi : les différentes pièces sont, à quelques décimètres carrés, voire centimètres carrés près, conformes aux normes minima en vigueur. Le type 3 fait moins de 45 m<sup>2</sup> de surface habitable et chacune des pièces est proche du minimum<sup>126</sup> : WC de 1 m<sup>2</sup> (minimum autorisé), 1 chambre de 7 m<sup>2</sup> (1 autorisée par logement de type III et IV à 7 m<sup>2</sup>) l'autre 9,5 m<sup>2</sup> (minimum autorisé 9 m<sup>2</sup>) cuisine de 5,4 m<sup>2</sup>, séjour donnant accès aux chambres en duplex 14,5 m<sup>2</sup>, salle d'eau de 3 m<sup>2</sup>, bac à douche (80 X80) compris.

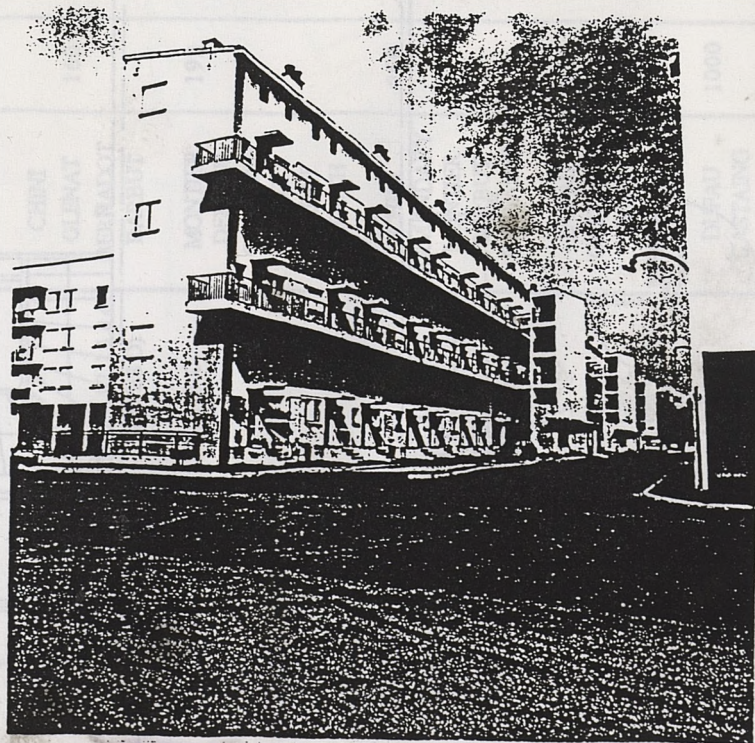
Les préoccupations hygiénistes sont oubliées : pièces étroites et profondes (ch; 2,45 X 3,90 m) et fenêtres réduites (16% à 20% de la surface de la pièce pour les chambres, elles-mêmes de petites dimension). Les ouvertures plus importantes du séjour sont décentrées et laissent une partie obscure.

<sup>126</sup>Notamment décret SS-1934 et arrêté du 14 novembre 1958.





Vue générale du sud de l'espace central de la cité -  
A gauche les Bat. "D", à droite les barres du secteur industrialisé,  
au fond I.S.A.I. et Bat. "B" . le Mail

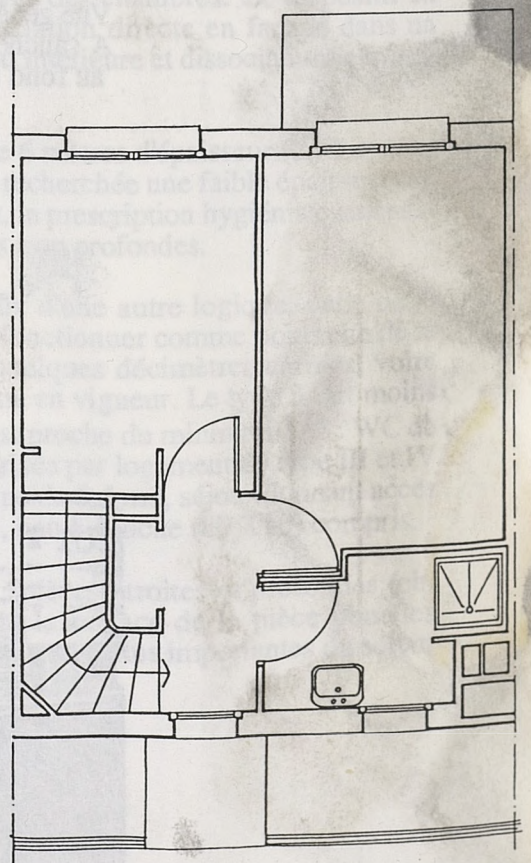
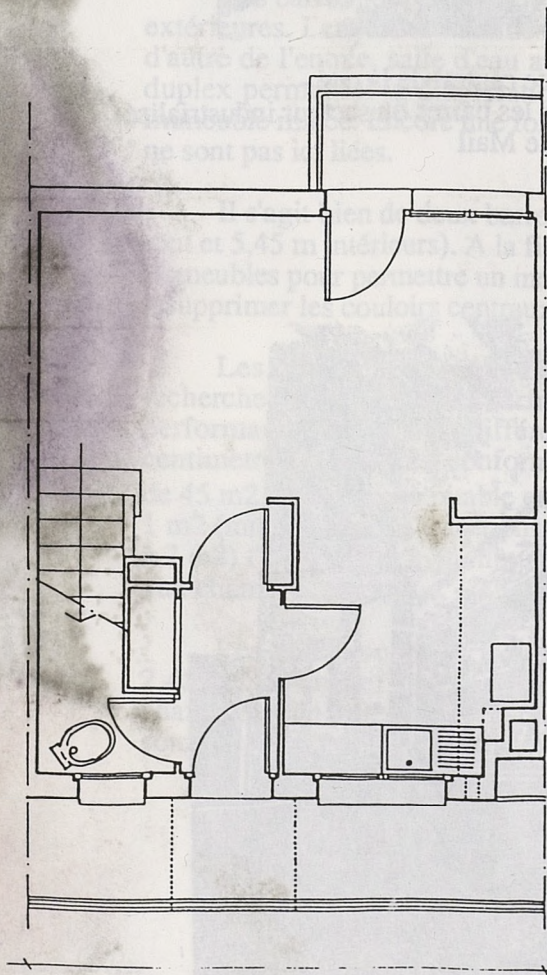


DUFAU - CHINI - MONTIER - CASTAING - 1962  
Poudrerie 2 - secteur industrialisé -  
logements en duplex



POUDRERIE 2 Appartements duplex

CHINI  
ARMANDARY  
MONTIER  
BARBUT  
CASTAING

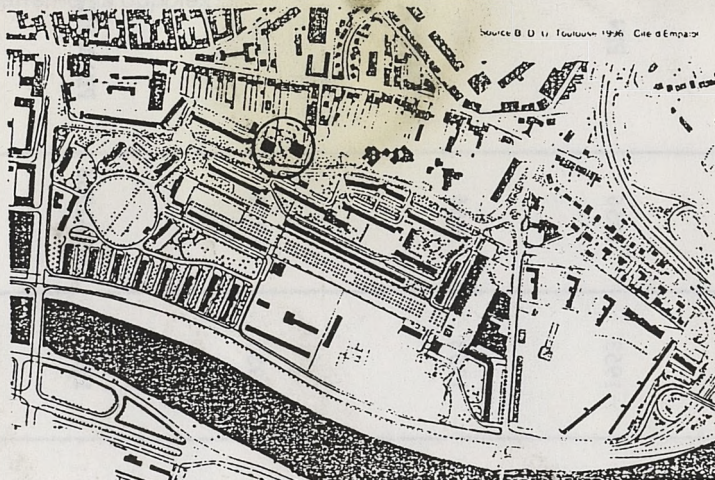




Cités d'EMPALOT - DASTE - POWDRERIE (Source O.P.A.C. Toulouse)

Cités	Bâtiments	Architectes	Nombre de Logements		Epennalage	Permis de Construire	Début de construction	Réception Travaux	Entreprises		
			Tranche	Immeubles							
DASTE 1	1- 2 (I.S.A.I.)	CHINI	152	12	R+6 (1 ET 2)		1950	1952-53	L'Avenir du Bâtiment		
	3 4 5 6 (types A.B.)	ARMANDARY		32	R+8						
DASTE 2	7 8	CHINI	160	26	R+4	1953	1953	1956	PIN		
	9.10.11.12.13.14. (TYPES D)	BERNADOT BARBUT		18							
POUDRERIE 1	A. B.C.	MONTIER DEBAUX CASTAING FORT LABAT ROUCH	192	64	R+10	1953	1953	1956	PIN		
POUDRERIE 2		CHINI	250	58	R+4	1957	1955	1958	PIN		
		ARMANDARY MONTIER BARBUT CASTAING		30 102 60	R+3 R+2 (Duplex)						
DASTE 3	15 "O"	DUFAU	300	126	R+8	1962	1962	1965-1966	PIN & PITEL		
	16 N	CASTAING		60	R+8						
	20 K	CHINI		60	R+14						
	20 L	MONTIER		54	R+8						
DASTE 4	17 18 19	DUFAU	1000	152	R+12	1962 N° 494 février	1959	1962	PIN & PITEL		
	23 24	CASTAING									
	25	CHINI								50	R+4
	26	MONTIER								40	R+3
	27									150	R+4
DASTE JEAN MOULIN	A	BERNADOT	81	42	R+7	Déclaration préalable 1973	1974		ROYER		
	B	BET : SIMECSOL								39	

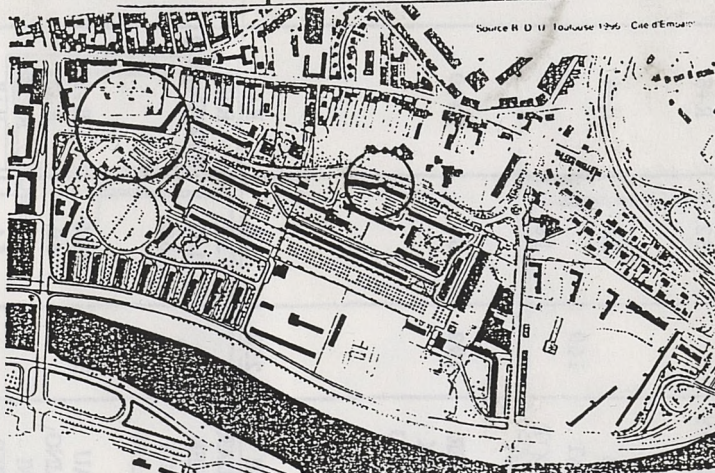




DASTE  
JEAN MOULIN

A  
B

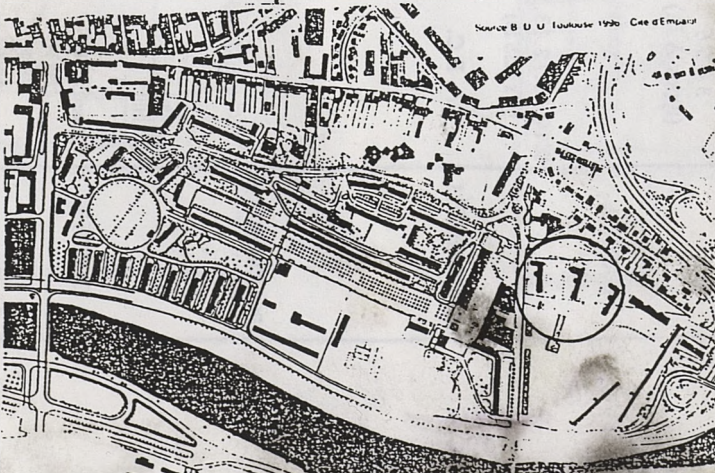
BERNADOT  
BET : SIMECSOL



DASTE 3

15 "O"  
16 N  
20 K  
20 L

DUFAU  
CASTAING  
CHINI  
MONTIER

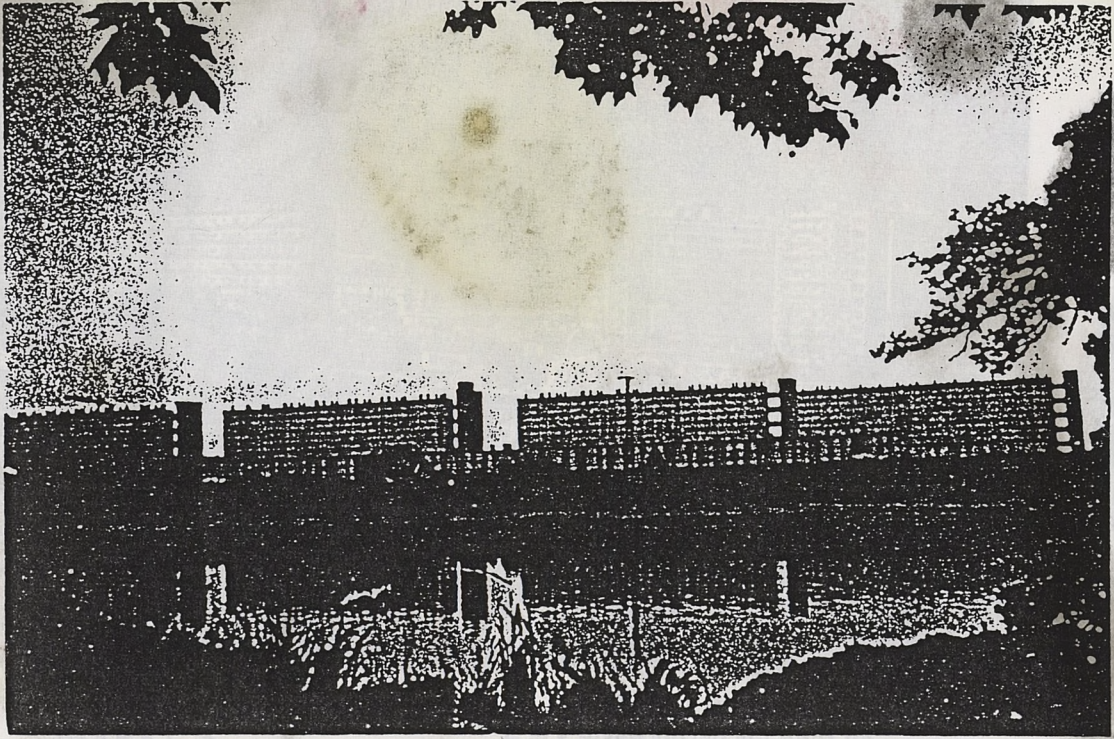


POUDRERIE 1

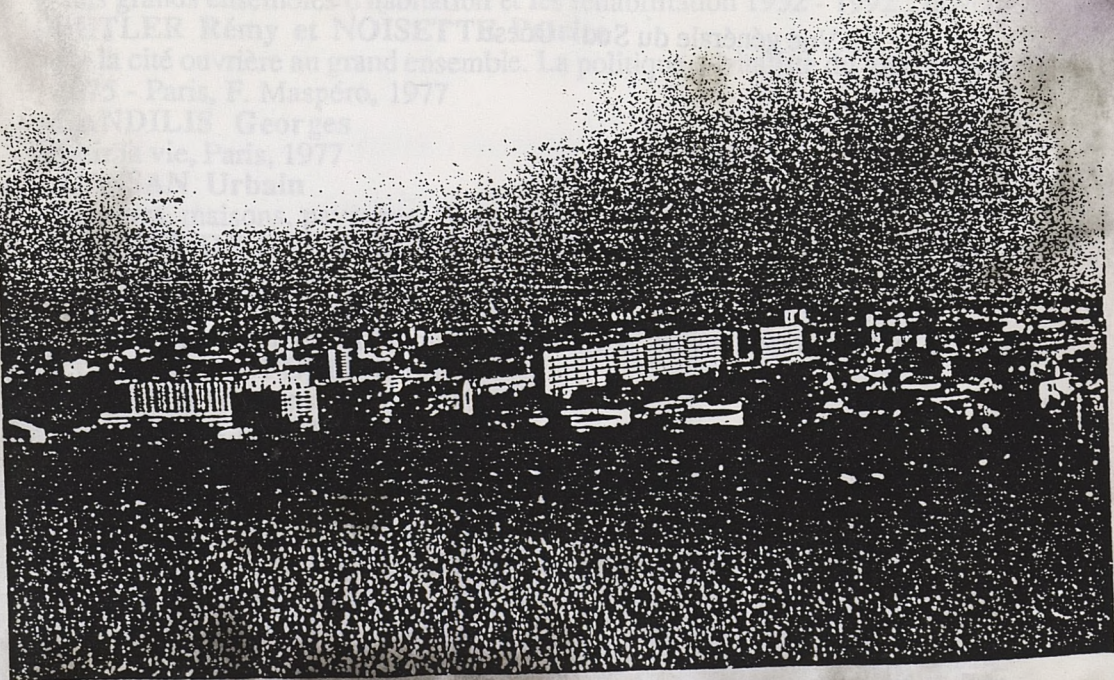
A. B. C.

MONTIER  
DEBAUX  
CASTAING  
FORT  
LABAT  
ROUCH

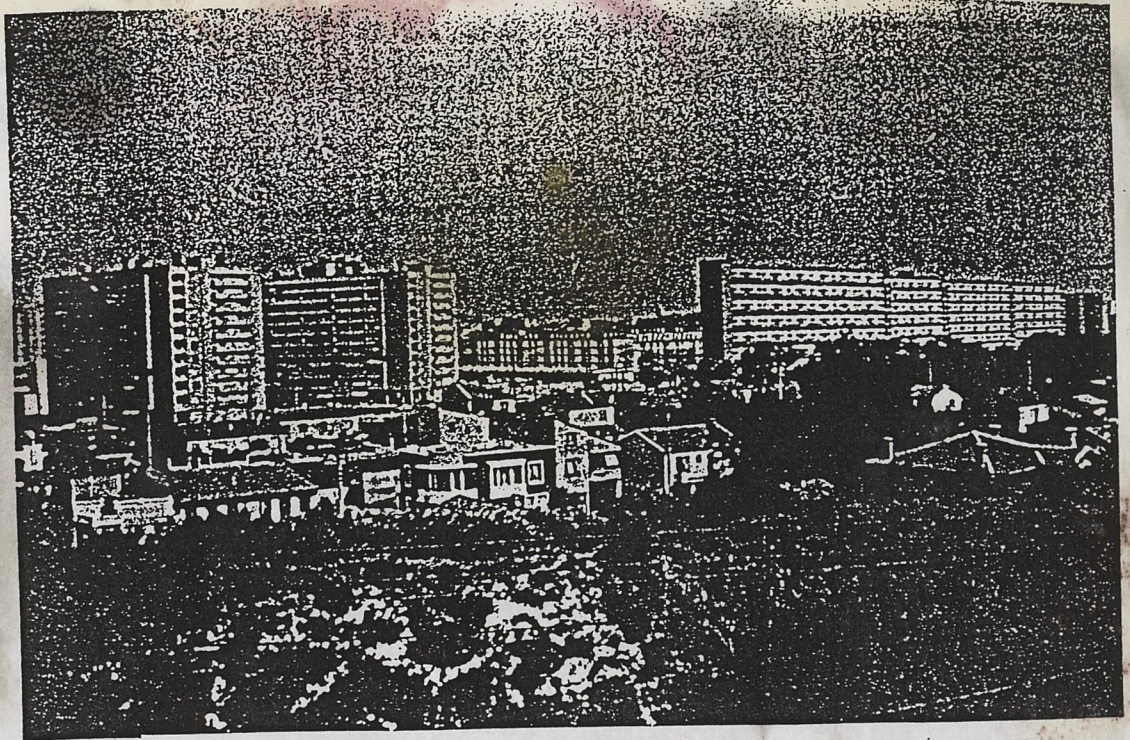




Les barres des années 60 à Empalot Daste 3 et 4

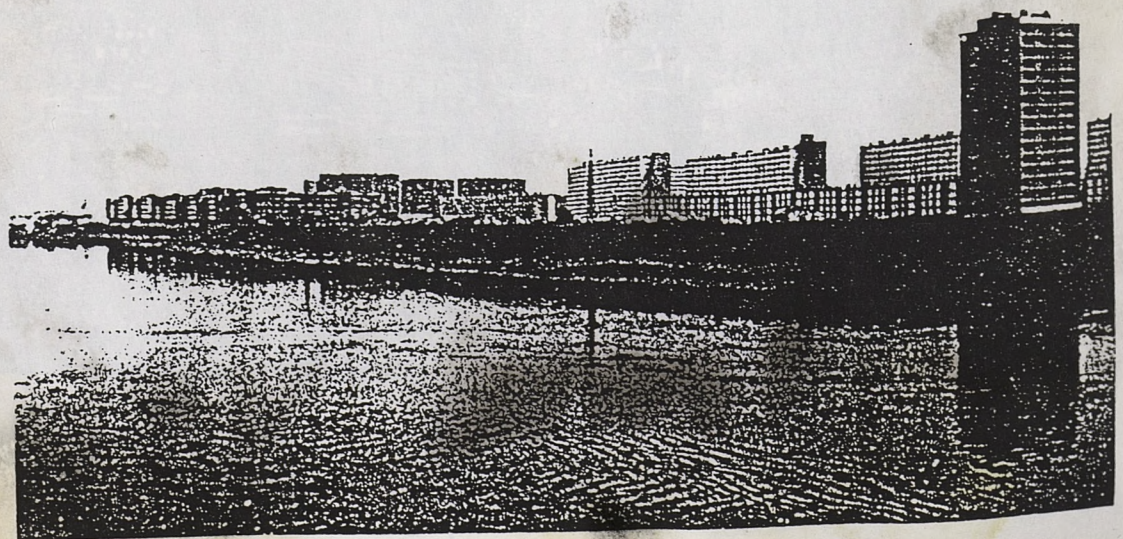






Vue générale du Sud - Est, au premier plan " Poudrerie 1"  
au fond les barres daste 3 et 4.

Vue générale du Sud - Ouest





## BIBLIOGRAPHIE

### 1 - OUVRAGES GÉNÉRAUX

- **AUZELLE Robert**  
323 citations sur l'urbanisme, Paris, Vincent Fréal, 1964
- **BARDET Gaston**  
L'urbanisme social, Paris, PUF, 1947
- **BARDET Gaston**  
Problèmes d'urbanisme, Paris, Dunod, 1948
- **BARDET Gaston**  
Pierre sur pierre, Paris, Vincent Fréal, 1948
- **BARDET Gaston**  
Le nouvel urbanisme, Paris, Vincent Fréal, 1948
- **BASDEVANT Denise**  
L'architecture française des origines à nos jours, Paris, Hachette, 1971
- **BEAUGRAND**  
Eléments de législation du bâtiment, Paris, Eyrolles, 1964
- **BESSET Maurice**  
Nouvelle architecture française, Teufen, A. Niggli, 1967
- **BIAREZ S.**  
Les zones à urbaniser par priorité : leur influence dans le cadre de la construction, Institut d'études politiques, (Grenoble), Aménagement du territoire et développement régional, Paris, La Documentation Française
- **BAUDOUI R.**  
La naissance de l'école des hautes études urbaines et le premier enseignement de l'urbanisme en France de 1910 à 1930 ArduP.VIII, par 1988
- **BILLAUDOT**  
Le logement et sa réglementation, Paris, Eyrolles, 1967
- **BONILLA Mario, TOMAS F., VALLAT D.**  
"D'une modernité architecturale à l'autre - Saint-Etienne/Paris : Les immeubles d'appartements modernes dans l'Après-Guerre (1945-1958) - E.A. Saint-Etienne 1991
- **BONILLA Mario, BLANC J.N., TOMAS F., VALLAT D.**  
"Les grands ensembles d'habitation et les réhabilitation 1952 - 1992", novembre 1995.
- **BUTLER Rémy et NOISETTE Patrice**  
De la cité ouvrière au grand ensemble. La politique capitaliste du logement social 1815-1975 - Paris, F. Maspéro, 1977
- **CANDILIS Georges**  
Bâtir la vie, Paris, 1977
- **CASSAN Urbain**  
Hommes, maisons, paysages, Paris, Plon, 1946
- **CENTRE DE RECHERCHE D'URBANISME (CRU)**  
L'urbanisation française, Paris, 1964
- **CHOMBART DE LAUWE P.**  
"Scandale du logement et espoir de l'urbanisme" Revue Esprit n° 10 et 11, 195
- **CLAUDIUS - PETIT Eugène**  
L'Habitat et la reconstruction, 1952
- **CLAUDIUS - PETIT Eugène**  
Pourquoi ne construit-on pas d'avantage ? Paris, Les échos, 1953



- **CLERC Paul**  
Grands ensembles, banlieues nouvelles. Enquête démographique et psychosociologique, Paris, PUF, 1967.
- "Comment réussir les grands ensembles : compte-rendu in extenso du colloque organisé les 21-23 Janvier 1960 au Palais de l'UNESCO", in L'habitation, 1960.
- Commissariat général au plan, Rapports des commissions - V<sup>o</sup> Plan (Commissions habitations, urbanisme, équipement urbain, transport urbains), Paris, La Documentation Française, 1968 - VI<sup>o</sup> Plan (Commissions aménagement du territoire, espace rural, habitations, villes), Paris, La Documentation Française, 1971
- **COURANT Pierre**  
Abriter les familles - Nouvelle Revue d'Economie Contemporaine, Mai 1953
- **CREVEL Maurice**  
L'esthétique de l'architecture moderne, Encyclopédie pratique du bâtiment, tome 1, Paris, Quillet, 1952
- **DUPONT.G**  
synthèse des travaux sur les grands ensembles Urbanisme 1959 n°62- 63  
- synthèse des commissions de la vie dans les grands ensembles Urbanisme 1962 n°75-76
- **FRANCASTEL Pierre**  
Art et technique, Paris, 1956
- **GEORGES P.**  
Présent et avenir des "grands ensembles", in Cahiers internationaux de sociologie, 1963
- **GIRAUDOUX Jean**  
Pour une politique urbaine, Paris, 1947
- **GOHIER J.**  
L'Evolution de l'Urbanisme en France CRU, Paris, 1965
- "Les grands ensembles d'habitation" Notes et Etudes documentaires n°3004, 1963
- **GRAVIER François**  
Paris et le désert français, Paris, Le Portulan, 1947
- **GROUPE D'ETUDE ET DE RECHERCHE SUR LE TRAVAIL ET L'URBAIN (GETUR)**  
Politique française en faveur des mal-logés 1945-1985
- **GUERRAND Roger-Henri**  
(ss. la dn. de), Une utopie réaliste, cent ans d'habitat social, Paris, 1989
- **GUERRAND Roger-Henri**  
Le logement populaire en France : sources documentaires et bibliographies (1800-1960), Paris, 1979.
- **GUERRAND Roger-Henri**  
Une Europe en construction, deux siècles d'habitat social en Europe, Paris, 1992
- **GUTTON André**  
L'architecte et l'aménagement de l'espace, Conversations sur l'architecture, tome VI, Paris, Vincent Fréal, 1962.
- **HATJE Gerd**  
(ss. la dn. de) Dictionnaire de l'architecture moderne, Paris, Hazan, 196
- **HAZEMANN Docteur Robert Henri**  
Les aspects psychologiques de l'habitat populaire, Paris, 1958
- **I.N.E.D.**  
Désirs des Français en matière d'habitation urbaine (sondage) Paris, PUF, 1947
- **I.N.S.E.E.**  
Evolution du logement en France depuis cent ans, 1957. Etudes et conjoncture, numéro spécial
- **ION Jacques**  
"Cité, cités et droit de cité" in Espaces et sociétés n° 51
- **JAMOIS Jean**  
"Les Z.U.P." Ed. Berger-Levrault, 1968



- **JOEDICKE Jürgen**  
Architecture contemporaine, 1958, Paris, Delpire, 1960
- **JOEDICKE Jürgen**  
Tendances de l'architecture moderne, Paris, Eyrolles, 1969
- **KAES R.**  
"Vivre dans les grands ensembles", Paris, Ed. Ouvrières, 1963 (coll. Vivre son temps)
- **LACOSTE V.**  
"En France, un type nouveau d'habitat urbain : les grands ensembles", in Mémoire et Documents, Paris, CNRS, 1965,
- **LALLAOUI MEHDI**  
Du bidonville aux HLM, Paris Syros 1993
- **LAMOUR P.**  
La Notion de propriété foncière doit être révisée, Direction n° 101, Décembre 1963, p. 1248-1255
- **LAMY Bernard**  
Les nouveaux ensembles d'habitation et leur environnement, éléments de bibliographie analytique, Paris, Centre de sociologie urbaine, 1971
- **LEBRÉTON Jean**  
Urbanisme social, Encyclopédie pratique du bâtiment, tome 1, Paris, Quillet, 1952, p. 285-328
- **LECHCNER Gabrielle**  
L'architecture régionale et la commande publique : exemple de la Gironde 1919-1960, Rapport, intervention générale, Paris 1990 à paraître
- **LEFEVRE Henri**  
"Introduction à la modernité" Paris, Ed. de Minuit, 1962
- **LIET-VAUX G.**  
Recueil de textes sur l'urbanisme et la construction, Editions 1961 et 1966
- **LUCAN J.**  
"1950-1980, 30 ans d'architecture française", in AMC n° spécial, avril 1986
- **LE CORBUSIER**  
Sur les 4 routes, Paris, Gallimard, 1941
- **LE CORBUSIER**  
La maison des hommes, Paris, Plon, 1942
- **LE CORBUSIER**  
La charte d'Athènes, Paris, Plon, 1943
- **LE CORBUSIER**  
Manière de penser l'urbanisme, Paris, Architecture d'Aujourd'hui, 1945
- **LE CORBUSIER**  
Les trois établissements urbains, Paris, Denoël, 1945
- **LE CORBUSIER**  
Architecture d'Aujourd'hui n° spécial, avril 1948
- **LE CORBUSIER**  
Modulor 1, Paris, Architecture d'Aujourd'hui, 1951 ; Modulor 2, Paris 1954
- **LE CORBUSIER**  
L'unité d'habitation de Marseille, Mulhouse, Le Point, 1951
- **LE CORBUSIER**  
L'urbanisme est une clé, Paris, Forces vives, 1955
- **LE CORBUSIER**  
L'oeuvre complète (4/1938-1946, 5/1946-1952, 6/1952-1957, 7/1957-1965), Zurich, Girsberger, 1946, 1952, 1957, 1965
- **MAGRI Suzanna**  
Logement et reproduction de l'exploitation : les politiques étatiques du logement en France (1947-1972). Paris, Centre de sociologie urbaine, 1977



- **MERLIN P.**  
Les villes nouvelles, Paris, PUF, 1962  
Mesures exceptionnelles en vue de remédier à la crise du logement. Lois, décrets et circulaires du Ministère de la Reconstruction et du Logement. Paris, imp. des Journaux officiels, 1956
- **MINISTERE DE LA RECONSTRUCTION ET DU LOGEMENT**  
H.L.M. Economiques normalisées, Opération Million. Dossier général, Paris, imp. nationale, 1955
- **MONNIER Gérard**  
L'architecture en France, une histoire critique, Architecture, Culture, Modernité, Paris Sers, 1991
- **MOLEY Christian**  
"L'immeuble en formation" Liège, 1991
- **MOLEY Christian**  
"Connaissance et outils méthodologiques pour le parc contemporain".  
Les cahiers de l'ANAH n° 63, 1992
- **MOLEY Christian**  
"La genese du jour/nuit. Séssion de l'espace du logement en 2 parties".  
In Extenso n° 9, Paris 1986
- **PARIN Claire**  
"Espace public et insertion sociale" Etude comparative des espaces collectifs de douze grand ensemble de la région parisienne. Institut de l'environnement Paris 1972.
- **PITROU A.**  
"Quelques problèmes posés par le lancement et la réalisation des Z.U.P.", Paris, C.E.R.A.U. (Recherche pour le Ministère de l'Equipement), 1968
- **PRETECEILLE Edmond**  
"La production des grands ensembles", Paris, Ed. Mouton, 1973
- **QUIRIELLE Louis (de)**  
Les nouveaux ensembles immobiliers, Paris, Berger-Levrault, 1960
- **RAGON M.**  
L'Architecture française d'aujourd'hui, La pensée française n° 3, Mars 1958
- **RAGOT Gilles**  
Les archives d'architecture du XXème siècle. Conservation et catalogage, Les Cahiers de la recherche architecturale, n° 26, 1990, p.48-51
- **RAMBERT Charles**  
"L'habitat collectif, problème urbain", Paris 1956
- Réflexion pour 1985, La Documentation Française, 1964
- **REVILLON M.**  
Les Structures et le financement de la construction en France. Informations sociales (Paris) n° 11-12, novembre-décembre 1962
- **ROBIN Pierre**  
(ss. la dn. de), Encyclopédie pratique du bâtiment, 3 tomes, Paris, Quillet, 1952
- Trente ans d'architecture française 1950-1980, AMC, n° 11, 1986
- **SUDEAU P.**  
Vers une nouvelle politique de la construction, Economie n° 645, 31.07.1958
- **VAN DER WOUDE**  
CIAM, Housing Town Planning, Delft, University Press, 1983
- **VAYSSIÈRE Bruno**  
Reconstitution, déconstruction, Le Hard French ou l'architecture française des trente glorieuses" Picard, Paris 1988
- **VOLDMAN Danièle**  
"Histoire d'une politique : la reconstruction d'une ville française de 1940 à 1954",  
Thèse d'état, Paris, 1994.



- **VIDECOQ B, FILDERMAN E.**

Du côté de l'usage l'évolution du logement social dans le 19ème arrondissement de Paris. Mémoire DPLG UPAG, Paris 1979

- **ZEVI Bruno**

Le langage moderne de l'architecture, Paris, Dumod, 1981

## 2- PERIODIQUES

### "TECHNIQUES ET ARCHITECTURE"

- n° 7 et 8, 13ème série, 1953 - "Reconstruction"
- n° 11 et 12, 13ème série, 1954 - "Habitat pour le plus grand monde"
- n° 3, 16ème série, 1956 - "Reconstruction"
- n° 3, 17ème série, 1957 - "Ensemble d'habitation"
- n° 5, 17ème série, 1957 - "Industrialisation du bâtiment"
- n° 4, 19ème série, 1959 - "Constructions 1959"
- n° 5, 19ème série, 1959 - "A propos des grands ensembles"
- n° 4, 20ème série, 1961 - "Les grands ensembles"
- n° 1, 24ème série, 1963 - "Les grands ensembles"
- n° 9, 10ème série

### "ARCHITECTURE AUJOURD'HUI"

- n°32, octobre 1950 - "Reconstruction France"
- n°32, 1954 - "Le plan masse"

### "URBANISME"

- n° 1 et 2, 1950 - "Zones d'habitations"
- n° 25 et 26, 1953 - "Villes Nouvelles"
- n° 27 et 28, 1953 - "Bordeaux"
- n° 45 et 48, 1956 - "Bilan de la construction"
- n° 49 et 50, 1956 - "Spécial Aménagement du Territoire"
- n° 62 et 63, 1959 - "La vie dans les grands ensembles"
- n° 77, 1962 - "Cinquante ans d'urbanisme"
- n° 101, 1967 - "Faut-il créer la ville" (R.Auzelle)

## 3 - OUVRAGES ET ETUDES SUR LES OPERATIONS ET LEUR CONTEXTE LOCAL

### TOULOUSE

L'essentiel des sources en ce domaine réside dans les archives d'entreprise de construction, d'Agences d'architecture, d'administrations et organismes opérateur et dans les archives départementales et municipales.

- **BARREAU Marcel**

"Le grand ensemble Empalot", C.I.E.U., 1968, cote 526.

- **BERINGUIER Christian**

La population des immeubles neufs de Toulouse en 1960. Répartition géographique et caractères, mémoire de Maîtrise, Institut de Géographie de Toulouse, 1961.

- **BERINGUIER Christian**

"L'aménagement de l'Espace Toulousain" Revue Géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest (RGPSO) Tome 38 - 1967

- **BERINGUIER Christian, BOUDOU A., KAYSER B., Ville de Toulouse**  
Enquête sur la nouvelle répartition géographique de la population urbaine, Toulouse, Institut de Géographie, 1961

- **BOUDOU Simone**

"L'implantation des grands immeubles neufs à Toulouse" Thèse pour le DES de Géographie, Toulouse, Mai 1961



- **BOUQUET Patrick**  
"Conditions de succès d'une politique audacieuse d'urbanisme : la ZUP du Mirail et le dédoublement urbain de Toulouse". Mémoire de Stage : E.N.A. 1966
  - **CABE Marie-Paule**  
"L'industrie du bâtiment à Toulouse en 1958" Thèse pour le DES de Géographie, Toulouse, 1958
  - **CANDILIS-JOSIC-WOODS**  
Une décennie d'architecture et d'urbanisme, Paris, Eyrolles, 1968
  - **CANDILIS-JOSIC-WOODS**  
Toulouse le Mirail, la naissance d'une ville nouvelle, Stuttgart, Kramer Verlag, 1975
  - **COLLECTIF URBANISME**  
dirigé dans l'agglomération toulousaine : Toulouse-Mirail, D.U.S.U.A., Centre Interdisciplinaire d'Etudes Urbaines, Juin 1972
  - **COLLECTIF**  
"Toulouse, la ville et ses architectes", ed.OMBRES, 1992
  - **COPPOLANI J.**  
"Le nouveau plan d'urbanisme de Toulouse", in La vie Urbaine, 1956
  - **COPPOLANI J.**  
Toulouse au XXème siècle, Toulouse, Ed. Privat 1963
  - **COPPOLANI J.**  
"L'évolution de la population des quartiers de Toulouse de 1955 à 1975", in Geodoc, n° 9, 1978
  - **GENARD J.**  
Exposé du parti du nouveau plan d'urbanisme de Toulouse, s.n., 1950
  - **GIRARD P., WEIDKNET P.**  
La politique urbaine de l'agglomération toulousaine 1958-1972, Toulouse, thèse 3ème cycle UTM, 1975
  - **GRANDET**  
Le Mirail, Histoire d'un échec, maîtrise de sociologie, Toulouse-Le Mirail, 1976
  - **LEDRUT Raymond, LUCAS Yvette et Alii**  
La vie dans les grands ensembles toulousains, 2 tomes, rapport de recherche pour le Comité d'Etudes pour l'Aménagement de la Région Toulousaine, 1963.
  - **LEFEVRE H.**  
"Les nouveaux ensembles urbains - Un cas concret : Lacq-Mourenx et les problèmes urbains de la nouvelle classe ouvrière" In : Revue française de sociologie n° 2, 1960
  - **JALABERT G**  
"Spéculation foncière et urbanisation dans la banlieue toulousaine", in Revue géographique des pyrénées et du Sud-Ouest, 1971
  - **MALLEY F.**  
Une ville neuve à Lacq (un cas limite de sociologie urbaine) - Economie et Humanisme n° 118, mai-juin 1959, p. 62-67
  - **MARCONIS Robert**  
Croissance et redistribution de la population dans l'agglomération toulousaine (1954-1982), Statistiques et Etudes Midi-Pyrénées, n° 4, 1986
  - **MAGNIONT C., ULMAN B., ROQUES M,**  
Empalot, T.P.F.E., E.A.T., 1984.
  - **PACT-ARIM DE LA HAUTE-GARONNE**  
Etude du parc collectif privé construit de 1955 à 1970 à Toulouse. Recherche d'une typologie des grands ensembles collectifs privés face au processus de dévalorisation, 1987
- PERIODIQUE : LA DEPECHE DU MIDI**



## BORDEAUX

LA CITE DE LA BENAUGE A BORDEAUX-BASTIDE : histoire du projet PVP- 14 juillet 1996 / Bruno FAYOLLE LUSSAC  
SOURCES /ARCHIVES :

archives municipales de Bordeaux

archives départementales

archives privées Pierre Mathieu

La Mémoire de Bordeaux

ENTRETIENS :

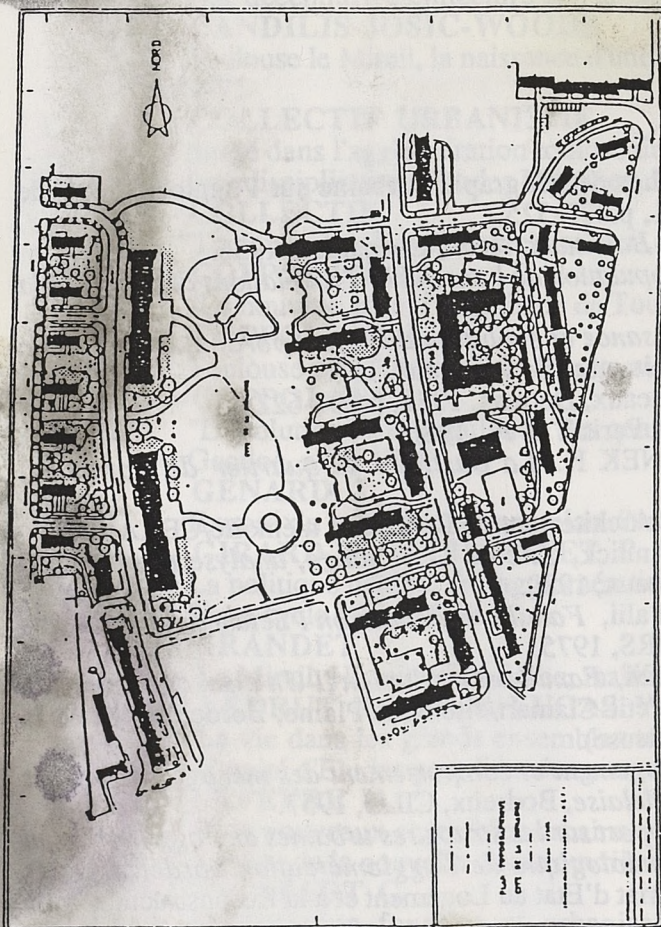
. Jean-Baptiste PHILIPPON

### BIBLIOGRAPHIE :

- BARRERE Pierre et alii, Recherches de géographie urbaine sur l'agglomération de Bordeaux, *RGPSO*, t. 42, n° 4, 1971, p.477-525.
  - BARRERE Pierre, *Les quartiers de Bordeaux*, Auch, Cocharaux, 1956.
  - BARRERE Pierre, *Enquête sur la population de l'ensemble d'habitations de la cité de la Benauge*, Bordeaux, 1962.
  - BEN HASSINE Ridha et alii, *Naissance et évolution du foyer sportif et du centre de jeunesse de la Benauge*, Ecole d'Architecture de Bordeaux, 1979.
  - *Bordeaux 2000 ans d'histoire*, Bordeaux, Delmas, 1971, p.601-622.
  - *Bordeaux et l'Aquitaine 1920-1940*, Paris T.& A., 1988
  - BOREL J.M., SEGURA P., SPANEK K., *La Bastide : un quartier de Bordeaux*, TPFE, Bordeaux, 1994.
  - CHARBONNIER F. et alii, Ecole d'Architecture de Bordeaux, mémoire/CEAA, 1988
  - CHARPIAT Patrick, HEMERY Annick, *Cité de la Benauge, analyse d'un système urbain*, Ecole d'Architecture de Bordeaux, 1980.
  - CHOMBART DE LAUWE Paul et alii, *Famille et habitation I Sciences humaines et conception de l'habitation*, Paris, CNRS, 1975.
  - CHOMBART DE LAUWE Paul et alii, *Famille et habitation II Un essai d'observation expérimentale*, Paris, CNRS, 1960 (Petit-Clamart/cité de la Plaine, Bordeaux/cité de la Benauge, Nantes-Rézé/La maison radieuse).
  - CHOMBART DE LAUWE Paul, *logement et comportement des ménages dans trois cités nouvelles de l'agglomération bordelaise*, Bordeaux, CILG, 1957.
  - CHOMBART DE LAUWE Paul, *rapport sur les structures urbaines de l'agglomération bordelaise*, Bordeaux. ( ou *Etude sociologique de l'agglomération bordelaise : les structures de l'agglomération*, Secrétariat d'Etat au Logement et à la Reconstruction, ville de Bordeaux, 1956).
  - DONIS, *La Bastide à travers les siècles*, Bordeaux, 1920
  - DUMAS Marc, *Les besoins de logements de l'agglomération bordelaise*, IEP, Bordeaux, 1956.
  - GRESSIER Florence et alii, *La cité de la Benauge : du logement social trois étoiles*, Ecole d'Architecture de Bordeaux, 1994.
  - LECHNER Gabrielle, L'architecture à Bordeaux dans les années cinquante, *Le Festin*, n° 4, 1990, p. 29-39.
  - LECHNER Gabrielle, *L'architecture régionale et la commande publique : exemple de la Gironde (1919-1960)*, Min. de la Culture (dactylographié) (S.D.).
  - PELISSIER, P., Le rôle des voies ferrées dans le paysage urbain de la Bastide, *Revue Géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest (RGPSO)*, 1950, p.227-228.
  - PLANES J.J., *La construction à usage d'habitation dans l'agglomération bordelaise de 1945 à 1961*, IERSO, n° 5, Bordeaux, Bière, 1965.
  - RAMBERT, La cité de la Benauge à Bordeaux, *L'habitat collectif problème urbain*, Paris, Vincent, Fréal et Cie., 1956.
  - RANCEZ Jean-Jacques, *Le quartier de la Bastide la population et les conditions de logement*, TER, Université de Bordeaux III, 1972.
  - *Urbanisme* (n° spécial/Bordeaux), n° 27-28, 1955, p. 101-112.
- PERIODIQUES LOCAUX  
-La Nouvelle République - Sud-Ouest



MINISTÈRE DE LA CULTURE  
DIRECTION DE L'ARCHITECTURE  
BUREAU DE LA RECHERCHE ARCHITECTURALE  
programme pluri-annuel 1996-1997



## LES GRANDS ENSEMBLES

ETUDES CROISÉES :  
LA BENAUGE À BORDEAUX  
EMPALOT À TOULOUSE

PRODUCTION DE LA VILLE ET PATRIMOINE  
*Rapport de recherche juin 1996*  
ÉCOLE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE DE BORDEAUX  
ÉCOLE D'ARCHITECTURE DE TOULOUSE



PROFANE

Chini Raymond (n° de dossier 150) : mort le 17 avril 1907, mort le 26 octobre 1983. Inscription à l'ordre : décision le 22 janvier 1948. Serment : le 18 mai 1942. Diplômé par le Gouvernement (ENSBA) en juillet 1935. Cession d'activité le 1er mai 1962. Honorariat conféré par le Conseil Régional de Bordeaux le 27 janvier 1982. Association avec Carrare Michel, Jaussein Lando Jean au 31 mars 1940.

ANNEXES

Arnaud (n° de dossier 150) : mort le 27 février 1912 à Blaignac. Inscription au tableau : décision le 22 janvier 1948. Serment : le 5 février 1941. Association avec Delfau Pierre, architecte. A été exposé la contribution des patentes à partir du 1er mai 1930. A été accepté à compter du 6 septembre 1978. Cession d'activité le 1er janvier 1978. Association avec Guigier Albert, architecte (7 juillet 78).

Dame (n° de dossier 149) : mort le 27 février 1913 à Comioni (Lot et Garonne). Inscription au tableau : décision le 22 janvier 1948. Serment : le 5 février 1948. Association avec Bernardot Arnaud, Architecte. Mort accidentellement le 14 février 1965.

Jacques Carlu (1890-1979) : ENSBA (ateliers Duquesne - Laloux), ingénieur, membre du comité d'architectes-conseils de la ville de Bordeaux, architecte en chef des bâtiments civils et des palais nationaux, architecte en chef de la ville de Paris (nommé en 1935), travaux de construction et d'aménagement de la ville de Paris (1935-1940). A la Benauge, il réalisera les deux immeubles de 10 étages (1950-1955, avec Babin et Joly), les autres immeubles des la dévotion des fêtes et le foyer sportif. A la même époque, il réalise les logements (1951-1954, avec Babin, Joly) et Claveau (2° tranche, 1952-1955), le lycée de Libourne. Il participe également à la radio à Paris (La construction moderne).

et la commande publique (1950-1960) de



## NOTICE BIOGRAPHIQUE

**Chini Raymond** (n° de dossier 63), né à Alger le 17 avril 1907, mort le 26 octobre 1983.

Inscription à l'ordre : décision le 27 avril 1942

Serment : le 18 mai 1942

Diplômé par le Gouvernement (ENSBA) en juillet 1936.

Cession d'activité le 1er mars 1982. Honorariat conféré par le Conseil Régional Midi Pyrénées le 27 janvier 1982.

Association avec Carrere Michel, Jaussein, Laudo Jean au 31 mars 1976.

**Bernadot Arnaud** (n° de dossier 157)

Né le 2 octobre 1912 à Plaisance du Touch

Inscription au tableau : décision le 22 janvier 1948

Serment : le 5 février 1948

Associé avec Delfaud Pierre, architecte

A été imposé à la contribution des patentes à partir du 1er mai 1936

Honorariat accepté à compter du 6 septembre 1978.

Cessation d'activité le 1er janvier 1978.

Successeur Viguier Alain, architecte (7 juillet 78).

**Delfaud Daniel-Pierre** (n° de dossier 149)

Né le 27 février 1913 à Commont (Lot et Garonne)

Inscription au tableau : décision le 22 janvier 1948

Serment : le 5 février 1948

Association avec Bernardot Arnaud, Architecte.

Mort accidentellement le 14 février 1965.

**Jacques Carlu** (1890-1979) : ENSBA (ateliers Duquesne et Laloux), 1° grand Prix de Rome, membre du comité d'architectes-conseils de la ville de Bordeaux à partir de 1949. Architecte en chef des bâtiments civils et des palais nationaux, architecte en chef du palais de Chaillot (nommé en 1935), travaux de construction et d'aménagement du nouveau palais (1935-1940). A la Benauges, il réalisera les deux immeubles de 10 étages ( 2° tranche, 1950-1955, avec Babin et Joly), les autres immeubles des la deuxième tranche, la salle des fêtes et le foyer sportif. A la même époque, il réalise les logements des cités Carreire (1951-1954, avec Babin, Joly) et Claveau (2° tranche, 1952-1955, avec Babin, Joly, Daurel, Prévôt), le lycée de Libourne. Il participe également au concours de la maison de la radio à Paris (La construction moderne) <sup>1</sup>

<sup>1</sup>Gabrielle Lechner, L'architecture régionale et la commande publique : l'exemple de la Gironde (1919-1960). , p. 76



**Jean Royer (1903-1981)** : architecte DESA, diplômé des Hautes Etudes Urbaines, fondateur de la revue *Urbanisme* (1932), avait été chargé de dresser les PAEE de Saint-Emilion et Libourne en Gironde entre 1927 et 1941. Il sera assistant de Prost en région parisienne. Il est de 1941 à 1954, Inspecteur Général de l'urbanisme des régions du Centre et d'Aquitaine, urbaniste en chef d'Orléans de Sully-sur-Loire et de Châteauneuf. C'est pendant cette période qu'il réalise à titre d'architecte conseil de la ville de Bordeaux, les plans de la Benauges, mais aussi des cités Claveau et Carreire, des quartiers du Grand Parc (1954, 1<sup>o</sup> plan-masse) et du Quartier Mériadeck, au centre ville (1<sup>o</sup> plan-masse, 1955). Il dresse le premier plan d'extension de la Benauges en trois tranches.<sup>2</sup>

**Paul Vollette (1910-)** : école régionale d'architecture de Bordeaux DPLG en 1936. Travaille avec Jacques d'Welles au service technique d'architecture de la ville. Devient architecte en chef de la ville en 1946. c'est à ce titre qu'il propose le plan d'aménagement de la cité Pinçon en 1946 et qu'il réalise la première tranche de logements; plusieurs réalisations de bâtiments municipaux par la suite (foyers).<sup>3</sup>

**Jacques Boistel d'Welles (1883-1970)** : ingénieur ECP en 1905, architecte DPLG (1911). Ingénieur architecte de la ville de Bordeaux 1921, architecte en chef de la ville (1929-1945), architecte de l'office public d'HBM de la ville, président du comité d'architectes conseils de la ville (1931-); commissaire général aux travaux pour la région Océan (1945-). Nombreux projets et réalisations à Bordeaux durant l'entre-deux guerres. Auteur du PAEE de Bordeaux en 1940 : c'est à ce titre qu'il propose l'aménagement des terrains Pinçon en terrazins de sports au centre d'un lotissement.<sup>4</sup>

<sup>2</sup>Gabriele Lechner, *L'architecture régionale et la commande publique : l'exemple de la Gironde (1919-1960)*. , p. 113.

- Danièle Voldman, *Histoire d'une politique : la reconstruction d'une ville française de 1940 à 1954*, Thèse d'Etat, Paris, 1994, vol. II, p. 250.

<sup>3</sup>Gabriele Lechner, *L'architecture régionale et la commande publique : l'exemple de la Gironde (1919-1960)*. , p. 76

<sup>4</sup>Jean et Bernard Guérin, *Des hommes et des activités autour d'un demi-siècle*, Bordeaux, 1957, p. 699-700



ELEMENTS GENERAUX COMPARATIFS ENTRE LES UNITES RESIDENTIELLES  
DE STRASBOURG ET DE BORDEAUX

A.N. Bx  
4553 K1

Le 5 Mars 1953

STRASBOURG : Cité Rotterdam

BORDEAUX : Groupe Benaige

Densité d'Habitations

806 logements pour 10 hectares : 2.400 à 2.600 personnes  
Prédominance de petits logements (32 logements à 5 pièces)  
soit 240 habitants à l'hectare

Excessif.

610 logements pour 16 hectares : 3.500 personnes  
Dominance de logements de 4, 5 et 6 pièces principales  
soit 216 habitants à l'hectare

Bonne moyenne

Sol

Bon terrain, sain

Fondations normales, par semelles filantes,  
quelques parties seulement fondées sur pieux.

Terrain marécageux - présence de l'eau à 0 m.40 en contre  
bas du sol.

Fondations exceptionnelles - sol d'appui à 18 m. de  
profondeur moyenne.

Composition du plan

Implantation périphérique rigide. Immeubles blocs  
très importants de longueur excessive : variant de  
120 m. à 200 m.  
aspect " Caserne "  
sur les 11 blocs, 3 immenses vaisseaux de 9, 10  
et 14 étages.

Parité de plan très souple, très aéré. Larges prospects  
entre les immeubles de dimensions moyennes.

Les 2 blocs de 10 étages n'ont chacun que 75 mètres de  
longueur.

Construction

- 1 - Grands immeubles de 9 étages et plus  
Ossature B.A. avec remplissage plaques de béton  
caverneux et contre-murs intérieurs en briques  
creuses avec vide intercalaire.
- 2 - Immeubles 4 étages et moins :  
murs porteurs avec les mêmes éléments adaptés à un  
autre mode de soutien des planchers.

Ossature B.A. 1ère tranche : murs porteurs en pierre  
de taille

2°, 3° tranches : murs système O.P.I.P.  
parpaings creux en béton  
de pouzzolane.

Couverture

Toiture en tôle d'aluminium

1ère tranche : tuiles romanes

2° et 3° tranches : terrasses : étanchéité multi-couches.

Chauffage

par panneaux chauffants enrobés dans le sol  
3 chaufferies

par panneaux chauffants enrobés dans le sol  
une chaufferie unique

Planning

Prévu : 18 mois  
et réalisé :

a) prévu : 15 mois adapté sur 18 mois

b) retards dus :

- à grève : durée 25 jours
- installation de chauffage : 2 mois de retard au dé-  
part, dus à des difficultés administratives (La  
Ville n'a été autorisée à signer le marché que  
10 mois après l'adjudication).
- cette adaptation du planning a permis d'absorber  
les conséquences que n'auraient pas manqué d'avoir  
les intempéries exceptionnelles de l'hiver 1952-1953  
(froid, pluies, inondations).

Aménagement du terrain

Viabilité existante  
raccordement sur les réseaux.

Aucune viabilité - terrain marécageux - truffé de fon-  
drières - grande gêne pour les chantiers de construction -  
immobilisant les accès lors des fouilles ouvertes pour  
la pose des réseaux de canalisations  
(280 millions de travaux)



