

L'EPOPEE DES HABITATIONS A BON MARCHE OU LE DEFILÉ DE L'HYGIENISME

Synthèse bibliographique par Cyrille Bodolec

Résultat d'un investissement intellectuel considérable, dont ne bénéficia pas l'immeuble bourgeois traditionnel, l'habitat social eût son heure de gloire au début du XX^{ème} siècle lorsque de l'union des philanthropes et hygiénistes naquit la grande épopée des HBM. En ces temps où la conception de l'immeuble bourgeois dépendait essentiellement de considérations esthétiques d'une part et d'adhésion aux principes de civilités d'autre part, l'immeuble populaire devait quant à lui, répondre à de multiples considérations, parfois contradictoires, tant politiques, sociales, économiques, que techniques ou sanitaires. Ainsi fallait-il, pour un terrain donné, concilier le souhait de voir s'élever le plus grand nombre de logements possible sans pour autant édifier un ghetto, cela au moindre coût tout en respectant les prescriptions hygiéniques. De cette équation multiple, résulta un modèle d'habitation oscillant entre le grand ensemble monumental et le pavillon de banlieue, toujours caractéristique cependant d'un style architectural nouveau, que l'on identifiera plus tard sous le vocable d'art social.

INTRO - DESCRIPTION DE L'ETAT

C'est avec l'avènement de l'ère industrielle, qui fait s'agglutiner la main d'œuvre autour des centres de production sans offrir des conditions de logement acceptables, que débute l'histoire du logement populaire. L'ouvrier, acteur d'un type nouveau sur le marché du travail, habite le plus souvent une habitation insalubre. C'est une petite surface où règne la surpopulation¹, donnant sur une minuscule cour ou sur une rue étroite et tortueuse, ce qui dans les deux cas n'autorise pas la lumière à pénétrer, si tant est qu'une fenêtre existât. Ce peut être également une cave. L'air n'y circule pas, l'humidité règne. La population misérable ne peut financièrement se permettre d'entretenir ces constructions qui ne protègent ni de la froidure de l'hiver, ni de la chaleur de l'été, ni même pour certains, de la pluie. Les toilettes n'existent pas mais il y a le jardin, le fond de la cour, la rue pas toujours en pente pour drainer le nauséabond ruisseau central.

Le réputé docteur Octave du Mesnil, de la commission municipale des logements insalubres, relayé par nombre de journalistes et écrivains tels que Zola ou Dickens, décrit en 1880, la cité Jeanne d'Arc, un des plus célèbres taudis de la capitale, construit en 1860 :

- les cages d'escalier sont très sombres
- les caves renferment les appareils filtrants dont certains débordent, les matières fécales couvrant alors de larges espaces dans les caves. L'infection se propage dans toute la hauteur de l'immeuble par les cabinets d'aisance qui sont tous à trous béants.
- les planchers sont recouverts d'une épaisse couche de malpropreté
- les vitres sont manquantes aux fenêtres
- les plafonds des cinquième et sixième étages sont traversés par la pluie
- les eaux ménagères sont déversées habituellement par les fenêtres dans les cours intérieures, car il n'y a pas d'évacuation. Idem pour les ordures

Sont ici décrits de vrais logements. Il y a pire cependant : les garnis, hôtels sordides où vivent surtout des célibataires. Tout y est plus sale, plus dégradé. Moins de lumière, plus de promiscuité et toujours une buvette, point de passage obligé pour récupérer sa clé.

Enfin, tout en bas de l'échelle se situe la cité de chiffonniers ou d'ouvriers, bidonville construite de boues, gravats, éclats de bois, sans aucune adduction d'eau ni moyen d'évacuation des eaux usées et déjections naturelles. Ces taudis misérables sont situés en plein cœur de Paris en 1850, et se déplaceront peu à peu vers la périphérie², puis en banlieue après la grande guerre.

LES RAISONS D'AGIR

Il était donc urgent d'agir compte tenu des multiples conséquences de cette situation :

- sur la santé publique. Une étude menée pendant l'épidémie de choléra de 1832, révéla que l'insalubrité était la première cause de mortalité à Paris. On accusa les quartiers insalubres d'être des foyers d'épidémies qui contaminaient les quartiers riches alentour. L'alcool, utilisé comme dopant contre la fatigue et comme euphorisant pour supporter la sombre vie quotidienne, fait également des ravages.
- sur la natalité. Mise à mal par le manque de place dans les logements et l'absence de soins médicaux, elle devait être entretenue, si l'on comptait effacer l'hécatombe Napoléonienne et enrayer la chute vertigineuse du taux de natalité, commencée avec la révolution de 1789.

¹ Plus de deux personnes par pièce

² Vers 1910

- sur la production industrielle. Contrairement au travail artisanal, elle nécessite ordre et stabilité, conditions que l'état de l'habitation ouvrière ne pouvait susciter, ou empêchait de réunir, en plaçant l'ouvrier dans une situation propre à développer chez lui l'éthylisme, l'absentéisme, et toutes sortes de comportements instables. Il fallait amender l'état du logement ouvrier favorisant de mauvaises habitudes de sociabilité hors de l'habitation et fixer l'ouvrier chez lui.

- sur la stabilité politique du pays. Les partis à tendance révolutionnaire, alors dit républicains, voyaient leurs rangs se gonfler dangereusement, à la vitesse de l'urbanisation. Parmi de nombreuses et légitimes revendications, existait la très grave question des loyers¹. En effet, en l'absence de toute réglementation concernant la location, les propriétaires pratiquaient sans vergogne des niveaux de loyers qui s'apparentaient à l'usure, avec d'autant plus d'aisance que la crise du logement était entrée dans une phase chronique. Ainsi, des lieux n'ayant pas initialement la destination de logement étaient mis en location, dans les conditions d'état et de salubrité indécentes décrites ci-dessus, procurant des sources de revenus des plus profitables, très loin devant les profits que pouvaient générer la location de logements de luxe. De plus, la faculté qu'avait le propriétaire, appelé plus souvent " Mr Vautour ", de donner congé sans préavis à son locataire, plaçait ce dernier dans une situation de dépendance extrême, dépassant largement le cadre créancier-débiteur, renforçant la déjà forte précarité dans laquelle il vivait.

Ainsi les actions menées pour l'amélioration de l'habitat ouvrier, furent-elles motivées, pendant de nombreuses années, par un mélange d'intérêts multiples mêlé de philanthropie, visant à protéger la classe bourgeoise possédante des désordres présents et futurs associés à l'état du logement ouvrier. C'est pourquoi les industriels, très pénalisés par les désordres comportementaux de leur main d'œuvre, furent les premiers bâtisseurs de logements ouvriers.

A partir du milieu du XIX^{ème} siècle, la question va lentement évoluer. Sur le terrain législatif d'une part, par la promulgation de la loi du 13 avril 1850, première loi relative à l'assainissement des logements insalubres, et sur le terrain de la construction d'autre part, par la réalisation de quelques rares opérations d'habitat individuel ou collectif, associatif ou communautaire.

LA LOI DE 1850

C'est un texte proposé par les frères Melun, bourgeois catholiques, et bien que se défendant d'attaquer le sacro-saint droit de propriété, posaient la question de savoir pourquoi les municipalités, compétentes pour faire détruire les aliments falsifiés ou corrompus, interdire la mer aux navires en mauvais état, ne l'étaient pas en matière de réduction du nombre des logements insalubres. Un texte très efficace, n'eût été l'article premier qui laissait à la diligence de la commune le soin de décider de la création d'une commission d'assainissement, instrument d'application de cette loi. Les élus, notables élus par des notables, avaient tout à perdre en favorisant l'application de ce texte : leur pouvoir d'élu ainsi que leurs biens immobiliers. C'est pourquoi l'enquête préfectorale qui suivit la promulgation de la loi révéla que, mensonge notoire, dans un tiers des départements, aucun logement insalubre n'avait pu être recensé.

A Paris, par contre, la loi fût appliquée de façon plus systématique puisqu'elle permettait l'expropriation pour cause d'insalubrité, ce qui servait opportunément le grand dessein d'Hausmann, fait de destructions massives.

Concernant la construction, deux bâtiments remarquables s'inspirent de la théorie de Charles Fourier, auteur de la plus marquante des nombreuses théories sociales de l'époque² :

- la cité Napoléon à Paris.
- le familistère de l'industriel Jean-Baptiste Godin à Guise, dans l'Aisne, la patrie des ducs de Guise.

LA CITE NAPOLEON

Inaugurée le 19 mars 1851, à l'angle des rues Pérelle et Rochechouart (IX^{ème}), la cité Napoléon est l'unique phalanstère³ urbain et la première construction française d'importance à vocation sociale. C'est grâce à l'intervention personnelle de Napoléon III, fervent défenseur des idées visant à améliorer le sort de la classe ouvrière⁴, que son achèvement, un temps compromis par des difficultés financières, put avoir lieu.

¹ D'aucuns considèrent cette question des loyers comme un des éléments fondateurs de la Commune de Paris. Elle fut en tout cas immédiatement traitée dès le début de l'insurrection.

² " Le nouveau monde industriel et sociétaire ". Charles Fourier. 1829

³ Lieu d'habitation de la phalange, communauté de travailleurs. Le Néo-classicisme d'alors impose des références antiques, ici la phalange, formation de combat de l'armée grecque, analogie symbolique du combat des ouvriers pour une vie meilleure.

⁴ Louis Napoléon Bonaparte est l'auteur de " L'extinction du paupérisme ", qu'il écrivit lors de sa captivité au fort de Ham. Publié à Paris en 1844 sous forme d'un fascicule de 51 pages au prix de 40 centimes (42 centimes est le prix d'un pain de deux livres). La diffusion est ainsi large et le retentissement considérable.

Édifiée par la société des cités ouvrières de Paris dont Napoléon III est actionnaire, elle est la première cité d'un projet de douze, une par arrondissement. Elle est constituée de quatre corps de bâtiments rectangulaires, dont le principal montre une disposition des appartements sur la périphérie d'un gigantesque palier d'étage, éclairé zénithalement par une verrière. Par cette application directe du concept Fourieriste de la rue-galerie, tous les appartements d'un même étage se trouvent ainsi reliés, offrant aux familles le loisir de développer aisément des relations de fraternité et de solidarité. Elle regroupe 200 logements sains et aérés de 27 m², à double orientation, avec privé¹ et évacuation à l'étage, eau disponible dans la cour à la borne-fontaine. C'est le luxe, qui devient grand luxe avec les services collectifs gratuits mis à disposition tels que lavoirs, bains, chauffage, salle d'asile (garderie d'enfants), consultations médicales quotidiennes, distribution de médicaments. L'ensemble était proposé pour un prix inférieur à celui du marché. Ne montrant ni vacances d'appartements, ni loyers impayés, ni épidémies, l'opération pouvait être jugée satisfaisante, même si le règlement en 100 articles fut à l'origine d'une désaffectation des ouvriers actifs, laissant place à une catégorie de retraités ou de petits employés. La grille d'entrée par exemple, fermait à 22 h. On y vivait en liberté un peu trop surveillée. Le concept de la grande caserne venait de voir le jour.

Pour son soutien à cette réalisation, l'empereur fût conspué de toute part : les bourgeois étaient scandalisés des facilités données aux hordes ouvrières pour se rassembler si près du centre de Paris, et sur lequel au moindre signal, elles étaient prêtes à fondre. Les crypto-socialistes, quant à eux, l'accusèrent de vouloir regrouper les masses ouvrières pour mieux surveiller, au besoin les mitrailler. Le programme fût arrêté. Ce type d'habitation plus collective que de raison, restera pendant longtemps le type de construction à bannir absolument. C'est le rejet unanime de cette admirable bâtisse pionnière qui la fit malheureusement sombrer l'oubli.

LE FAMILISTÈRE

Huit ans après la cité Napoléon, débute en 1859, la construction du familistère de Guise. Jean Baptiste Godin, à l'origine de cette initiative, est un ancien ouvrier fondeur, devenu n°1 mondial dans la production de poêles en fonte. Convaincu que le progrès social avait pour préliminaire l'amélioration de l'habitat, il fait édifier conformément à ses idées Fourieriste-pramagtiques, un bâtiment collectif d'habitations destinées à la location. Loin de lui l'idée de profits tirée de la perception des loyers. La location est le contre-pied de la propriété individuelle, symbole de conservatisme, d'égoïsme social, et d'isolement. Missionnaire d'avant-garde, Godin fera de son palais le lieu de nombreuses expérimentations et avancées sociales :

- développement chez le travailleur, d'un fondement moral autour de piliers tels que la fraternité, le devoir, le travail. Il crée la fête du travail, le 1er dimanche de mai de 1867.
- émancipation intellectuelle du travailleur et développement des loisirs: théâtre, piscine chauffée, bibliothèque, salles de jeux et de réunions, etc.
- création d'un système mutualiste de sécurité sociale, 75 ans avant la création de la Sécurité Sociale.
- édification d'un ensemble scolaire aux méthodes d'enseignement révolutionnaires, laïc, gratuit et obligatoire, vingt ans avant Jules Ferry
- disparition de l'opposition capital-travail en faisant participer les travailleurs à la direction et aux bénéfices de la société.
- émancipation de la femme par l'école obligatoire

Le familistère présente trois corps de bâtiments rectangulaires accolés, chacun constitué d'une immense cour surmontée d'une verrière, autour de laquelle, sur trois étages, sont disposés les 465 appartements. Le tout se situe au milieu d'un parc de trois hectares qui jouxte la fonderie Godin où travaillent les ouvriers. On y retrouve la rue-galerie, qui prend cette fois la forme d'un balcon d'environ 1,5 m de largeur faisant le tour de la cour à chaque étage. Godin souhaitant procurer aux 1800 habitants de son Palais social les " équivalents de la richesse ", il fait construire des logements pourvus d'eau, de cabinets d'aisance, de vide-ordures², de bains et lavoirs communs à eau chaude. Doté d'un règlement plus suggestif que coercitif, le familistère voit la rigueur morale et l'autodiscipline s'y installer sous les auspices de Godin lui-même qui y habitait. Les désordres comportementaux tels que l'absentéisme et l'éthylisme avaient été réduits, la main d'œuvre fidélisée par des conditions de vie considérablement améliorées³, le tout dans une ambiance bon enfant, solidaire et fraternelle. La location, synonyme de désordre social, était ici symbole de stabilité. Godin développa les concepts de socialisme et culture d'entreprise. On était fier à Guise si l'on appartenait à cette société humaine centrée sur le palais social, fier d'être socialiste, fier d'appartenir à l'entreprise industrielle Godin. " Le Fami ", du nom donné par ses occupants, seule utopie concrète du XIXème se référant au socialisme, fût un succès social que la mouvance conservatrice tenta par tous les moyens

¹ Un pour 4 ou 5 logements, la proportion habituelle se rapprochant des 1 pour 30.

² Le vide-ordures est une invention de J.B Godin

³ La disparition des trajets domicile-travail est une amélioration de premier ordre. La fatigue considérable liée à la journée de travail de 12 ou 14 heures n'était plus aggravée par celle des trajets. On préservait ainsi la santé du travailleur, on prévenait les risques d'accident du travail et assurait la régularité de la production.

d'étouffer la publicité. En cette fin de siècle, siècle de trois révolutions, les préventions étaient considérables vis à vis de tout ce qui touchait de près ou de loin au socialisme, et à sa classe d'ouvriers diabolisés.

L'OEUVRE DE NAPOLEON III A PARIS

Revenons à Paris, où Napoléon malgré son échec ne désarme pas. Sitôt plébiscité, il décide de consacrer 10 millions de Francs à la construction d'œuvres et d'habitations destinées à la classe ouvrière. Cette affectation de fonds, dont une partie provient de la confiscation des biens de la famille d'Orléans, prend la forme d'une prise en charge totale du coût des terrains et de la construction, ou bien de subventions à des initiatives privées. Dans les deux cas, cette assistance de l'état constitue un véritable sacrilège et la preuve d'une dangereuse dérive socialiste de l'Empereur. Cette fois, et pour couper court aux critiques associées à la grande caserne, les immeubles sont petits, deux à quatre étages, d'apparence modeste et banale, cherchant à se fondre dans l'environnement, mais conservant les caractéristiques intérieures de confort et de salubrité de la cité Napoléon. Les toilettes sont encore sur le palier, mais l'eau est courante. En 1865, environ 1500 logements et quelques centaines de garnis ont vu le jour à Paris, grâce à cette initiative.

A l'occasion de l'exposition universelle de 1867, l'Empereur fit également édifier deux types d'habitations modèles : le type haute densité rue de Montessuy, dans le 12ème arrondissement avec 4 étages, 8 logements par palier, et une minuscule cour, le type basse densité 234-246 avenue Daumesnil, également dans le 12ème arrondissement avec 2 étages, 34 m² et un logement par palier. Il dote par ailleurs un comité d'ouvriers parisiens afin qu'ils fassent construire des logements conformes à leurs aspirations. La typologie résultante est à peu près celle de la rue de Montessuy, validant ainsi les directives qu'avait édicté Napoléon III, pour la réalisation des modèles ci-dessus. L'action de Napoléon III, bien qu'importante et méritoire, fût violemment critiquée et les cités construites considérées comme un danger social, un fléau. Le parti de la réaction était puissant et décidé à poursuivre son exploitation de la masse ouvrière. Les revendications illégitimes des ouvriers se devaient d'être traitées, en cas de troubles, par la répression. C'est ce que fera la République en décapitant le mouvement ouvrier pendant la Commune, s'offrant ainsi deux décennies de tranquillité.

LE LOGEMENT INDIVIDUEL

Pendant cette même période, Frédéric Le Play¹ chef de file du catholicisme social traditionnel et conservateur, développait une autre voie que le Fouriérisme, qu'il présente comme la panacée au problème de l'habitat ouvrier : la propriété individuelle. Quoi de mieux en effet, pour préserver l'autorité des propriétaires, mise en péril par la revendication ouvrière, que de transformer l'ouvrier en propriétaire. Petite ou grande, la propriété a les mêmes intérêts et Le Play d'écrire : " La petite propriété ne se révolte jamais ". L'investissement spéculatif dans la construction d'habitations ouvrières devenait du même coup attractif, pour cette bourgeoisie frileuse, qui considérait le logement ouvrier comme un placement à risque. La vertu moralisante de l'accession à la propriété était la garantie attendue. Pour l'ouvrier, la maison individuelle constituait la meilleure transition qui soit, entre son ancienne condition de paysan et sa nouvelle condition d'ouvrier. Elle le mettait à l'abri du système locatif exploiteur, qui lui procurait le sentiment de dépendance et d'infériorité, sentiments inconnus à la campagne.

L'application de ce système à la campagne offrait l'avantage supplémentaire de lutter contre l'exode rural, générateur de la crise du logement des villes. Également celui de disperser la population ouvrière, instable, loin des ces dernières. Cette localisation devait rapidement prendre une place centrale dans la théorie compte tenu de la hausse galopante du coût du foncier au cœur des grands centres urbains. Mais puisque la ville était néanmoins souvent indispensable à l'usine, la maison individuelle ne pouvait avoir d'avenir que dans les faubourgs d'un petit centre urbain, mais en aucun cas dans les grandes cités industrielles, en particulier à Paris. La cité ouvrière de Mulhouse et ses 1240 maisons, abritant 10 000 habitants en 1895, est un exemple de mise en application réussie de cette doctrine.

Le logement de type patronal constitue une variante des idées de Le Play, ou la vertu moralisatrice résidait non plus dans l'accession à la propriété, mais dans la jouissance d'une maison confortable et du sentiment d'appartenance à une société humaine et commerciale. La cité de la chocolaterie Menier, à Noisiel, en Seine et Marne, fût un magnifique exemple de logements individuels de type patronal : 1700 ouvriers y vécurent, en location simple.

La plupart des grandes manufactures situées dans des petites villes de province se dotèrent de cités de ce genre à partir des années 1840, en location simple ou location-vente.

CITES JARDINS

¹ Frédéric Le Play, 1806-1882, auteur en 1864 de " La Réforme sociale "

Vers la fin du siècle, on explora également le concept des cités-jardins, sorte de village autonome édifié dans un lieu de verdure. 15 cités-jardins² virent le jour autour de Paris entre 1921 et 1939, sous l'impulsion d'Henri Sellier, maire de Suresnes de 1919 à 1943 et Premier administrateur de l'Office d'HBM du département de la Seine. La théorie, développée par le britannique Howard³, avait pour but de répondre au surpeuplement des grands centres urbains ainsi qu'à la dépendance de l'ouvrier lorsqu'il était logé dans une cité de type patronal. Cette dernière offrait en effet, denrée rare à l'époque, des logements confortables et sains, dont l'octroi et la conservation allait de pair avec la bonne volonté de l'ouvrier.

Elles furent le lieu d'expérimentation des idéaux communistes : une nouvelle forme de vie, plus sociale, plus fraternelle et solidaire. Qualifiées par certains zéloteurs de " ruches de travail " ou d' " oasis du bonheur ", elles se devaient d'être pittoresques : le logement individuel type cottage était retenu, chaque fois que possible. Priorité était donnée aux voies courbes, aux vieux arbres qui justifiaient l'achat d'anciens parcs de châteaux, aux surfaces gazonnées, aux bassins d'eau, et pour éviter la cassure habitat-nature, on favorisait la prolifération sur les murs, du lierre, de la vigne vierge ou du chèvrefeuille. La question des transports permettant de rallier la cité aux centres de production implantés au cœur des centres urbains fût leurs talons d'Achille. Ainsi les réactionnaires de tout poil, soucieux d'éviter la prolifération de ces bastions de communisme ceinturant Paris, s'attachèrent à faire capoter nombre de projets de liaisons de transport publics. Le Corbusier, quant à lui, critiquait vivement l'échelle de réalisation de la cité-jardin, qui consacrait le privilège de quelques familles ouvrières. La barre d'habitation, répétée à l'identique sur de grands terrains paysagers, voilà la cité-jardin moderne qu'il fallait. Il fût malheureusement entendu, après la deuxième guerre mondiale.

RESUME

	<u>Avantages</u>	<u>Inconvénients</u>
<u>Le collectif</u>	Pas cher Confortable Favorise les relations sociales (O) Services collectifs	Caserne : ouvriers surveillés (O) Caserne : rassemblement facilité (B) Favorise les relations sociales (B)
<u>L'individuel</u>	Habitude paysanne Indépendance (B) Moralisateur si accession Suscite l'individualisme et l'égoïsme social (B)	Coût du foncier Indépendance (O) Cher en accession Suscite l'individualisme et l'égoïsme social (O)

Légende : (O) point de vue ouvrier. (B) point de vue bourgeois

LA PHILANTHROPIE DE LA III EME REPUBLIQUE ET LE LOGEMENT COLLECTIF INDIVIDUEL

En 1880, Jules Guesde vient de fonder le Parti Ouvrier Français dont les idées révolutionnaires terrifient. La crise du logement ouvrier, fruit de la pression démographique liée à l'immigration provinciale et à la politique de grands travaux initiée par Napoléon III, ne cesse de s'amplifier. La jeune troisième république, fière de ses idéaux démocratiques n'est encore qu'un régime très réactionnaire, dont une certaine élite catholique et philanthrope, perçoit qu'il est temps d'aider la classe ouvrière, ne serait-ce que pour éviter d'être englouti dans la prochaine révolte, qui jamais n'a cessé de sourdre. De ses rangs émergent un trio célèbre de propagandistes, Jules Siegfried, Emile Cheysson et Georges Picot dont le credo consiste à faire entrer le logement ouvrier dans le circuit normal de la spéculation immobilière, c'est à dire inciter les investisseurs privés à la construction d'habitations ouvrières. Eu égard aux rendements estimés qu'elles offrent, 4% alors que l'inflation s'élève à 2 %, c'est déjà une gageure. Il n'était en effet pas question de régler cette question du logement en faisant appel à la collectivité ou à l'état. Ceci aurait constitué une véritable hérésie économique, portant gravement atteinte à la concurrence.

Puisque le militantisme philanthropique était une activité récente, son discours n'avait pu encore être éprouvé. Il fallait cependant beaucoup de candeur, à moins que ce ne soit d'aveuglement idéologique pour espérer motiver des bourgeois à investir dans l'habitation ouvrière, placement considéré à très gros risque, de surcroît annoncé moins rémunérateur.

Il fallait également définir le logement ouvrier. L'immeuble à étages ne pouvait être évité compte tenu du coût du foncier. On revenait donc au caractère collectif de la provocante cité Napoléon ou du familistère de Guise dont on ne pouvait

² 10704 logements collectifs et 2549 individuels, répartis entre les cités:

Arcueil, Bagnolet, Cachan, Châtenay-Malabry, Champigny, Drancy, Drancy-la-Muette, Dugny, Gennevilliers, Le Plessis-Robinson, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Nanterre, Stains, Suresnes.

³ Ebenezer Howard publie en 1898 : " Tomorrow, a peaceful path to real reform "

accepter la réussite. Restait le compromis, la solution parfaitement hybride : le collectif-individuel, où tout devait être pensé pour que chaque famille vive dans son coin.

Les immeubles sont de petite taille : la concentration ouvrière communiste est limitée.

Les parties communes sont réduites au strict minimum par la multiplication des cages d'escaliers et les coursives distribuant plusieurs appartements sont supprimées. Les rencontres deviennent alors potentiellement rares.

L'eau et les W-C sont prévus privatifs, au détriment des coûts de construction, mais les sorties des locataires hors de leur logement sont réduites de beaucoup. Ce dernier point est une avancée considérable en matière d'hygiène et de salubrité.

On revenait aussi au locatif, puisque très curieusement Le Play, le chantre de l'accession à la propriété, n'avait pas développé le concept de la copropriété. Malheureusement les désordres engendrés par la location ne pouvaient être réduits que par le vote d'une loi sur les baux d'habitations. **Elle viendra ... en juin 1982. C'est la loi Quilliot.**

La typologie intérieure du logement est elle, moins stratégiquement politique et la philanthropie-charité peut s'y exprimer plus aisément. Pour l'instant le bonheur de l'ouvrier est associé, par une bourgeoisie qui l'a décidé, à la forme se rapprochant le plus de l'habitat rural : la salle commune symbolisant la continuité familiale.

LES DEBUTS DE LA CONSTRUCTION

La première initiative est celle, en 1888, d'une organisation charitable, la très aristocratique Société philanthropique, afin d'utiliser le don du banquier Michel Heine. S'inspirant des préceptes du collectif-individuel, elle fait édifier un immeuble au 45 de la rue Jeanne d'Arc (Paris 13ème) dans un quartier populaire très défavorisé. Pour des questions de coût et d'entretien, la façade est de brique. Austère, sans décoration ni saillie, elle traduit le respect du principe classant de la façade, qui dans ce cas ne permettait pas de concevoir une façade de maison ouvrière aussi bien décorée que celle d'une maison bourgeoise. Monotone également, par la répétition à l'identique des percements, puisque les standards architecturaux de l'époque considéraient leur individualisation comme particulièrement indécente. Le bâtiment comprend trente-cinq 2 pièces de 30 à 35 mètres carrés avec cuisine équipée au gaz, en alcôve dans la salle commune, séchoir dans la cour, vide-ordures dans l'escalier.

Bien que sortant du champ de la spéculation immobilière classique de part la provenance des fonds ainsi que la qualité du maître d'ouvrage, les résultats financiers sont excellents. Le rendement s'élève à 7 % en première année. Il est vrai que l'afflux des demandes a permis une sélection des locataires plus solvables dans la frange haute de la classe ouvrière, et que les frais d'entretien ne grèvent pas encore le budget de fonctionnement de l'immeuble. Cependant la preuve était faite de la faisabilité économique de la philanthropie appliquée au logement populaire urbain.

BILAN DE LA CONSTRUCTION AU TOURNANT DU SIECLE APRES LA LOI SIEGFRIED DE 1894

Au début du XXème siècle, le compte des quelques immeubles de logements ouvriers de bonne facture construits depuis le début de la très conservatrice troisième république, est plus que rapide. Leur nombre est dérisoire au regard des besoins. Le bilan désastreux des trente années de république montre que l'Empire, en vingt ans, a davantage bâti. L'utopique propagande philanthropique, bien qu'officialisée par la loi Siegfried du 30 novembre 1894, n'avait pas porté ses fruits. Cette première loi française relative aux Habitations à Bon Marché¹ (HBM), type d'habitation encore proche du concept, faisait état de l'intervention indirecte des pouvoirs publics dans le domaine du logement des classes populaires. Elle autorisait les bureaux de bienfaisance, les hospices et les hôpitaux, la caisse des dépôts et consignations, les caisses d'épargne², à utiliser une partie de leur patrimoine dans la construction d'HBM, ou dans l'octroi de prêts à des sociétés privées de construction ou de crédit ayant pour vocation d'intervenir sur ce marché. Pour stimuler la création de ces dernières, aux noms évocateurs³, elle prévoyait des incitations fiscales malheureusement faibles, tant sur les bénéfices et dividendes que sur les contributions foncières et des portes et fenêtres. Elle préconisait par ailleurs, la création d'organismes locaux de propagande en faveur de la construction d'HBM. Comme pour les comités d'assainissement de la loi de 1850, ils sont facultatifs.

Elle est rapidement votée par une chambre de 576 députés, dont huit seulement représentent la classe ouvrière. Le Sénat, traditionnellement plus conservateur, fit traîner la promulgation deux années et demie, très choqué qu'il était de l'utilisation des fonds publics par des intérêts privés, dramatisant les questions de l'immobilisation des fonds de l'état et du

¹ L'appellation logement ouvrier ou logement populaire disparaît en 1889, à l'occasion du premier congrès international des Habitations à Bon Marché qui se déroule en marge de l'exposition Universelle. Cette nouvelle appellation, moins évocatrice de la lutte des classes, répond également à l'élargissement de la population bénéficiaire.

² A partir de 1895

³ La société anonyme des logements économiques, à Lyon

La société immobilière des petits logements, à Rouen

La société des habitations salubres et à bon marché, à Marseille

La société française des HBM de Jules Siegfried, au Havre

La société des logements hygiéniques à bon marché, à Paris

remboursement très hypothétique de ces fonds. On critiqua également l'incitation faite aux organismes charitables de prêter à des fins non-charitables. Notons que Jules Guesde, député communiste révolutionnaire, vota contre, considérant toute forme de logement social, comme démobilisatrice.

Parfait reflet de la doctrine philanthropique, incitation et non-intervention directe de l'état, ce texte insuffisant, déçut grandement les espoirs des plus fervents militants de cette cause. Moins de dix ans après, les comités locaux, puisque facultatifs, n'existaient que dans un peu plus de la moitié des départements. Quand à l'argent des prêts, il était resté bien en sécurité dans les coffres des caisses d'épargne et de la caisse des dépôts. La caisse de dépôts ne prêta qu'avec une grande réticence 0,5 % de ses dépôts alors que la loi l'autorisait jusqu'à concurrence de 20 %. Quant à l'œuvre des caisses d'épargne, elle fût dix fois moins grande en France qu'en Belgique.

En 1904, le mouvement philanthropique est parfaitement moribond. Se produisent alors, deux faits d'importance majeure, qui le sortent miraculeusement de l'ornière, dans laquelle il allait succomber.

BILAN ARCHITECTURAL ET TYPOLOGIQUE

Le logement populaire type recommandé par le discours philanthropique reste au tournant du siècle, le deux pièces-cuisine¹ de 35 m² avec eau courante, W-C, et vide-ordures sur le palier. L'expérience acquise est si faible que la typologie n'a pas évolué. Si la troisième pièce, qui permettrait la séparation des enfants des deux sexes, est souhaitable, elle n'est malheureusement pas en rapport avec les capacités financières de l'ouvrier moyen. La salle commune, peu appréciée, tarde à disparaître alors que le mobilier fixe, les placards, fait son apparition dans le confort standard, afin de pallier la pauvreté en mobilier des locataires.

L'immeuble, presque exclusivement implanté dans l'est parisien, a été dépourvu des services communs tels qu'ils existaient à la cité Napoléon. Les courettes disparaissent, les cours s'agrandissent et deviennent plantées. L'escalier a deux volées droites fait son apparition, mais n'est pas encore ouvert, ni promu prolongement vertical de la voie publique, autre surnoiserie philanthropique pour limiter les rencontres. Le couple d'architectes Jourdain et Sauvage, innove en 1903, par une construction, rue Trétagne (18ème), pour le compte de la société des logements hygiéniques à bon marché. Les percements sont très individualisés. L'ossature du bâtiment est en béton apparent avec un remplissage de briques.

LA DOUBLE ANNONCE

Les deux événements salvateurs de 1904 cités plus haut, quasi miraculeux, sont les suivants :

En juin, les barons de Rothschild annoncent la création une fondation ayant pour objet, « L'étude et la réalisation, en dehors de toute tendance politique ou religieuse, des moyens propres à améliorer les conditions de l'existence matérielle des travailleurs en France et plus particulièrement à Paris ». Ils mettent à disposition de cette dernière, une somme d'argent très importante, destinée à la construction d'habitations à bon marché dans Paris.

Le second événement intervient en novembre, lors du 1er congrès international d'assainissement et de salubrité de l'habitation. Paul Juillerat, chef du bureau de l'assainissement et du casier sanitaire des maisons de Paris, à la vue des résultats d'une enquête épidémiologique menée pendant dix ans, décrète la tuberculose, maladie de l'habitat. Le casier², gigantesque inventaire architectural et social des 80 000 immeubles de Paris, révélait en effet que le taux de mortalité par tuberculose, de 1,8 pour mille à Paris, passait à 8,5 pour mille dans certains îlots (x 5) , et à 20 pour mille dans certains garnis (x 11) . Ainsi la salubrité d'un logement était directement fonction de son ensoleillement, de son aération et de son taux d'occupation.

Tant dans le milieu médical qu'architectural, ces révélations font l'effet d'une bombe. Les médecins, impuissants à traiter ce terrible fléau qu'était la tuberculose, cause de la mort de 12 000 personnes chaque année à Paris, reprennent espoir en découvrant une nouvelle et simplissime thérapie : l'air et la lumière. Les architectes découvrent, quant à eux, une autre fonction à leur art, celle d'un grand et noble dessein : apporter la santé au plus grand nombre en créant ex-nihilo une architecture antituberculeuse. Ainsi se trouvent réunis médecins et architectes dans le défi de l'hygiénisme, la grande croisade sociale de ce début de siècle. Pour les architectes, elle impliquait la définition d'un nouveau concept, plus large que l'architecture, et l'englobant : l'urbanisme. En effet, si l'adduction d'eau potable, remède à la lutte contre la typhoïde et le choléra, était facilement réalisable, l'adduction d'air et de lumière imposait une réflexion d'une autre ampleur, dont l'objectif était désormais d'adapter l'habitat urbain aux besoins de ses utilisateurs. Ce qu'ils considéraient jusqu'alors comme

¹ Normes actuelles en HLM : 46 à 50 m²

² Le casier établissait pour chaque rue, chaque maison de Paris :

- un plan au 2/1000ème ou figuraient : les canalisations, fosses, puisards, puits, fontaines, fosses à fumiers
- un historique sanitaire ou figuraient : décès par maladie transmissibles, désinfections opérées
- un registre consignait la prescription de travaux et la suite donnée à celle-ci
- un registre consignait les résultats d'enquête si la maison en a fait l'objet

le degré zéro de la bâtisse leur ouvrait de nouvelles perspectives. Le logement ouvrier, méprisé de façon scandaleuse par toute une profession, devenait d'un coup l'objet de toutes les attentions.

LE CONCOURS DE LA FONDATION DE ROTHSCHILD

En janvier 1905, la fondation lance un concours d'architecture pour la réalisation d'un immeuble d'Habitations à Bon Marché (HBM). Le programme, extrêmement vague, s'inspire des leitmotivs de la philanthropie. Quelques recommandations évoquent les questions des parties communes, des escaliers, de la rentabilité, des services communs. Une directive impose cependant, de tenir compte des goûts, aspirations et besoins de la population destinée à vivre dans ces logements. Cette sollicitude est nouvelle pour le mouvement philanthropique. Quelques années auparavant, il l'avait en effet sévèrement condamnée, à l'occasion de la construction d'une habitation à bon marché parisienne, tant sa confiance était grande dans la justesse des solutions qu'elle apportait aux problèmes du logement ouvrier. La fondation, rompant avec la tradition doctrinaire et suffisante de ce mouvement, souhaitait voir émerger de ce concours une multitude d'idées nouvelles, qui constitueraient une banque dans laquelle puiser pour les réalisations à venir, tous maîtres d'ouvrages confondus. La création d'une agence d'architecture interne à la fondation, procédait de la même volonté: réunir les spécialistes des questions relatives à la construction des HBM et former une sorte d'école d'architecture du logement populaire. La fondation plaçait son action sur le terrain de la recherche et de l'exemple.

En fait, et bien que non édité sur les documents officiels du concours, un programme plus directif existait, que tous les architectes connaissaient : c'était le discours d'Emile Cheysson prononcé au congrès de novembre 1904, traitant des éléments de confort et d'hygiène désormais souhaitables, dans les habitations à bon marché nouvellement construites, compte tenu des révélations du casier sanitaire. Fière de sa nouvelle mission, toute l'élite de l'architecture parisienne se mobilisa. Il y eut 127 candidats. Le public et la presse fut enthousiaste. C'était là, une grande victoire du mouvement philanthropique que d'avoir réussi à faire reprendre son combat par cette élite qui méprisait ce type d'habitat quelques mois auparavant, en amalgamant sa cause déjà ancienne avec celle des médecins, toute récente et beaucoup plus mobilisatrice. Notons que le déficit de connaissances médicales aurait grandement servi cet amalgame, car selon A. Cottureau qui le démontra en 1978, la tuberculose en 1904 n'était pas la maladie de l'habitat mais bien celle de l'usure au travail.

LES RESULTATS DU CONCOURS

Le terrain du concours, était un îlot complet, situé rue de Prague (12ème). Sa surface de 5630 m², immense en comparaison de la minuscule parcelle de l'immeuble de rapport, offrait des perspectives architecturales inconnues jusqu'alors, qui permettraient la prise en compte des principes hygiéniques : " L'Air et la Lumière partout ".

Le premier prix revint à Augustin Rey qui, libéré des contraintes d'échelle, reprit presque point par point les prescriptions hygiénistes du congrès. Promu apprenti-médecin et s'inspirant de la seule référence architecturale existante, celle des hôpitaux, il entreprit de créer un logement-laboratoire, quasiment assimilé à un sanatorium, dans lequel une profusion d'innovations serait mise à disposition. Aucun gadget n'était désormais superflu pour apporter le mieux-vivre et la santé à cette population ouvrière agonisante.

1. INTERIEUR

La taille des logements devenait variable en fonction de la dimension de la famille. Ainsi le célibataire, jusqu'alors cantonné dans de sordides garnis, pouvait désormais accéder au « une chambre / cuisine », au dernier étage, tandis que la famille nombreuse se voyait proposer des appartements allant jusqu'à cinq pièces, mais dont le paiement du loyer devait manifestement être aidé. L'intérieur des logements, fût immédiatement pourvu des solutions techniques hospitalières¹ ayant rapport à l'hygiène :

- les cloisons, portes et fenêtres étaient positionnées pour assurer une perpétuelle chasse d'air - aération -
- les fenêtres étaient largement dimensionnées - soleil -
- les angles de murs étaient arrondis, les carrelages et autres matériaux, lisses et lavables. Sur les murs, la peinture à l'huile remplaçait le papier peint - la propreté permanente grâce à l'entretien facile -

La cuisine, séparée même dans le type " une chambre ", bénéficiait également de toute les attentions. Vide-ordures, coffre à linge et garde-manger ventilés, ce dernier avec filtration de l'air - espace et hygiène -

Notons qu'à cette époque, la cuisine bourgeoise est une pièce très peu organisée. Puisque réservée aux domestiques, les problèmes liés à l'agencement de cet espace ne concernaient pas les maîtres. Pour la cuisine ouvrière en revanche, le fait qu'elle soit utilisée par la maîtresse de maison elle-même imposait de réfléchir à l'apport de solutions rationnelles. Ce qui fût fait et constitua les premiers pas de la cuisine moderne. Lorsque la crise de la domesticité se fût sentir après la première guerre mondiale, la bourgeoisie fût bien heureuse d'hériter des innovations de la cuisine ouvrière. Ironie de l'histoire, la

¹ Le plan de masse en dents de peigne des hôpitaux sera repris plus tardivement.

cuisine en alcôve, amélioration sommaire de la très fruste salle commune de l'habitation ouvrière, fût baptisée quelques décennies plus tard, cuisine américaine, et reprise en tant qu'élément classant dans la société d'avant garde. Remarquons dans ce domaine, comme dans celui des chambres d'enfants, que la classe possédante censée être à la source de toute évolution de la classe laborieuse, avait faillit à sa mission.

Inclure une salle de bains dans ce type de logement en 1905 eût été synonyme d'un luxe quelque peu provocateur¹. La cuisine hébergeait cependant, un bac à douche qui pouvait servir de baignoire pour les enfants. Comme on le verra plus loin, une présence trop précoce de la salle de bains n'aurait été que dépense inutile.

Les placards modernes sont présents en nombre. Quant au mobilier escamotable dont il n'est pas fait mention dans les documents du concours parvenus jusqu'à nous, leur étude débuta à cette époque pour répondre aux besoins d'une classe ouvrière qui lentement accédait au véritable logement, cependant toujours de surface réduite.

L'eau était naturellement courante, le gaz à tous les étages pour l'éclairage et la cuisine, le chauffage collectif, grâce au calorifère dont la chaudière était situé au sous-sol. Ainsi la première source de malpropreté, le charbon, traditionnellement utilisé pour la cuisine et le chauffage, ne passait plus le seuil de la maison. Les W-C étaient à l'intérieur².

2. EXTERIEUR

A l'extérieur naissait la grande cour ouverte et plantée, au détriment de tous les autres types de cours. Elle était la garante de la ventilation permanente des bâtiments.

Les cages d'escalier, à volées droites et paliers de repos, étaient placées en articulation entre les corps de bâtiments. Cette disposition offrait l'avantage de ne desservir qu'un petit nombre de logements par palier sans pour autant multiplier le nombre de cages, coûteuses et improductives. Elle réussissait à peu de frais, à faire disparaître le couloir de distribution, doublement malsain eu égard aux contraintes politiques et hygiéniques. Désormais ouvertes, donc ventilées en permanence, éclairées latéralement ou longitudinalement en double orientation, elles étaient promues « rues verticales », entretenant l'illusion de l'habitat individuel, pilier très regretté de la doctrine philanthropique.

L'esthétique des façades n'était pas oubliée. Pour autant il n'était pas question de réaliser des façades bourgeoises classantes. Le style est sobre, mais non austère. Le béton armé est recouvert d'un enduit blanc. Les saillies sont peu nombreuses, toute modénature est absente. Les fenêtres sont très grandes dont quelques unes en plein-cintre et toutes sont munies de jardinières. Les toitures sont largement débordantes. Des marquises ornent les boutiques sur rues.

De la part des philanthropes, les services communs n'avaient pas bénéficié de la même réflexion que les aménagements intérieurs des logements. En atteste le développement succinct les concernant, dans la communication d'Emile Cheysson au congrès de 1904. Rey donna ainsi libre cours à son imagination, intégrant de très nombreux services, plus moins utiles et de rentabilité hypothétique : bains-douches,³ lavoirs (au sous-sol), garages à vélos, séchoirs à linge (dans les combles ventilés grâce à des claustras), restaurant hygiénique, bibliothèque, petite salle de réunion, école ménagère, terrasses accessibles pour prendre le soleil. Les architectes Ventre et Besnard, également primés, prévoyaient un bureau de poste, un médecin et une pompe à incendie.

Un autre projet, bien que non primé, fit sensation. Son auteur Tony Garnier⁴, connu pour ses vues architecturales ultra-moderniste, fut reconnu malgré l'anonymat du concours.

S'étant fixé le postulat de doter chaque chambre à coucher d'une fenêtre au midi, Tony Garnier abandonne l'alignement sur rues, pour une forme en zigzag. Les corps de bâtiment n'étant pas strictement positionnés est-ouest, il dû dessiner des façades hérissées de baies vitrées en dents de scie. De l'autre côté de l'appartement doublement orienté, la salle à manger avait une forme polygonale afin de privilégier la durée de l'ensoleillement. L'esthétique déroutante, la grande taille et le luxe des logements proposés, constituaient pour l'heure des éléments un peu trop novateurs pour être reconnus par un prix.

BILAN DU CONCOURS

La fondation possédait désormais les prototypes modernes de l'Habitation à Bon Marché.

Pour le milieu philanthropique, le concours avait permis d'instiller sa propagande souvent maladroite dans le milieu architectural qui conçu dès lors la possibilité de l'élévation du confort standard de l'ouvrier. De cette prise de conscience naquit une forme de fonctionnalisme architectural, théorie par laquelle la beauté de l'œuvre d'architecture dépend de son adaptation à sa fonction, la fonction étant ici la réponse aux besoins spécifiques de l'utilisateur du logement. Et ces besoins étaient bien plus vaste que ceux de la bourgeoisie. C'est alors que furent consacrées, la diminution du coefficient de surface bâtie, l'augmentation de la surface moyenne des logements, l'adaptation de la surface à la taille de la famille. De même, les

¹ Sauf pour Tony Garnier qui l'avait prévue dans son premier projet de concours.

² Obligatoire pour les trois pièces neuf à Paris depuis 1904.

³ Seulement 3 bains-douches existaient à Paris en 1904.

⁴ Tony Garnier. 1869-1948. Grand prix de Rome en 1899. Son envoi de Rome concernant le projet d'une cité industrielle avait révélé son avant-gardisme.

cours et courettes laissaient place à la grande cour ouverte, l'orientation solaire devenait préoccupation de l'architecte, l'hygiène considération de base. Notons que le fonctionnalisme en matière d'air et de lumière ne put véritablement s'exprimer que dans les années 50, avec les grands ensembles édifiés sur des dimensions impressionnantes, offrant la possibilité d'un positionnement sans contrainte de l'immeuble.

Ce n'est qu'en 1909, la fondation ayant fait ses armes sur deux autres réalisations d'HBM dans Paris, que l'îlot de la rue de Prague fût bâti, sur la base d'un mélange des différents projets lauréats. Ce troisième groupe serait ainsi le chef d'œuvre de l'Habitation à Bon Marché, « le Louvre de l'habitation populaire ».

LA CONSTRUCTION JUSQU'À LA PREMIÈRE GUERRE

1. LA FONDATION ROTHSCHILD

Les résultats du concours constituaient, dans tous les domaines, une somme impressionnante d'innovations. L'ensemble représenta, pendant de longues années, y compris après la fin de la construction d'initiative privée, le but à atteindre. Au début pourtant, il est parfois difficile de trouver les traces du concours dans les constructions nouvelles. La prudence et les difficultés techniques de mise en œuvre des innovations en sont à l'origine.

LES DÉBUTS : LES GROUPES POPINCOURT ET BELLEVILLE

Les deux premiers immeubles de la fondation, rue du marché Popincourt (11^{ème}) et 117 rue de Belleville (18^{ème}), sont inaugurés au début de l'année 1908. Cette simultanéité porte quelque peu préjudice à l'acquisition rapide d'une expérience, puisqu'aucun des deux bâtiments ne pût bénéficier des enseignements du premier. Leur taille modeste, respectivement 76 et 102 logements, n'autorisait qu'un nombre de services communs limité au strict minimum : bains-douches, lavoir, garage à vélos et chambre mortuaire. Cette dernière est une vieille idée hygiéniste d'inspiration anglaise datant des années 1880. À cette époque où l'on mourrait chez soi, elle permettait la veille des morts sans encombrer le logement déjà petit, ni l'infecter. Succès jusqu'en 1920, elle disparut peu à peu, à mesure que l'hôpital reprenait sa fonction de mouvoir. La programmation de la fondation en matière de services, ne semble toujours pas avoir de ligne directrice bien définie. L'irrésolution perdurait à cause du dilemme manichéen qui les caractérisaient. Ils présentaient d'une part, un intérêt économique et éducatif manifeste pour l'ouvrier, mais d'autre part les sempiternels prétendus risques de propagation du socialisme.

Les différents types de logements, principalement deux et trois pièces, étaient à Popincourt, relativement grands. À Belleville, par contre, où la population était plus pauvre, on avait supprimé la salle à manger qui avait fusionné avec la cuisine devenue systématiquement pièce distincte. Le confort était sommaire, sans relation avec les prototypes de Rey. Le vide-ordures était absent, malgré l'intérêt déjà ancien dont il avait été l'objet.

À l'extérieur, naissait avec le groupe Belleville, la première vraie cour ouverte de Paris. L'escalier, éclairé latéro-longitudinalement, est revêtu de carreaux de céramique blanche jusqu'à mi-hauteur. La pierre de taille fait son apparition dans ce type d'immeuble, sur les façades principales, pour les soubassements et les saillies des angles. Le matériau de base reste la brique. L'uniformité de rigueur, des percements de façade était abandonnée, pour une grande variété de tailles et de formes. Le percement de la cuisine, grande porte fenêtre à Popincourt, magnifiée d'un grand balcon en arc à Belleville reflétait l'importance récemment acquise de la cuisine, symbole du nouvel ordre hygiénique.

LA COLLECTE DES DONNÉES STATISTIQUES

La mise en service de ces deux groupes donna lieu à la collecte immédiate d'une foule d'informations sur les locataires et leur vie quotidienne. Ces données sociologiques réelles allaient permettre à la fondation, de valider ou d'infirmer les choix sociaux déjà exercés de façon empirique. Elles alimentaient également les actions de propagande, devenant le support de la lutte comparative que se livraient les fondations et autres sociétés philanthropiques entre elles. Ainsi, la fondation Lebaudy enregistrait en 1905, pour dans son groupe de la rue E. Lefèvre hébergeant 800 personnes, la prise de 15 douches et 5 bains par semaine, soit 1,3 ablutions/an/personne. Cinq ans plus tard, en 1910, la fondation Rothschild, rue de Prague notait une fréquence de 15 ablutions/an/personne¹. Cette faible fréquentation s'expliquait en partie par la localisation des bains-douches, situés hors du logement ainsi que par leur caractère onéreux. On instaura donc, suivant les maîtres d'ouvrages, la gratuité, le système de tickets, l'abonnement obligatoire et, à terme l'équipement dans le logement. En réalité, la véritable entrave résidait dans le défaut généralisé d'habitudes hygiéniques, dont le concept même était nouveau. Depuis des siècles en effet, à l'inverse d'autres civilisations, les mœurs occidentales considéraient, la couche de saleté qui se formait sur la peau comme une carapace protectrice des maladies, et le bain une thérapie. Les progrès de la médecine vinrent quelque peu transformer ces croyances. La société bourgeoise, imprégnée de morale catholique, niait quant à elle tous les plaisirs liés au

¹ Ces chiffres expliquent la présence de 8 douches seulement dans l'hôtel pour célibataires de la fondation Lebaudy, construit en 1910.

corps, associant toilette corporelle à volupté, donc propreté à péché¹. On imagine aisément pourquoi un propriétaire considérait saugrenue l'installation de salles d'eau dont il ne faisait pas usage lui-même.

L'établissement des statistiques montra également que la mortalité diminuait très fortement, pour la population habitant ces nouveaux logements salubres. La natalité par contre, dont on attendait une forte hausse, était conforme à la moyenne des habitations environnantes, une grande déconvenue pour les philanthropes mettant en évidence les faibles connaissances qu'avait la bourgeoisie de la classe ouvrière.

Le concierge, dont les multiples fonctions en faisait un personnage-clé dans le fonctionnement de ces habitations collectives, participait à la collecte de données. Il était le responsable de l'ordre hygiénique, social et politique, et connaissait bien souvent les moindres détails de la vie quotidienne des locataires qu'ils surveillaient. Henri Sellier, Maire de Suresnes et premier administrateur de l'Office Public des Habitations à Bon Marché (OPHBM) de la Seine, n'hésita pas à recueillir, via des assistantes sociales préposées à l'éducation populaire², des informations telles que situation du ménage, propreté du logement et des vêtements portés par les locataires, aspect physique de la mère et des enfants. Ce genre de données, loin d'être destinées à la publication, servaient à répondre le plus adéquatement possible aux innombrables besoins de misérables zoniers, à commencer par celui d'apprendre à habiter leurs nouveaux logements.

LES GRANDS GROUPES ET LE GROUPE DES FAMILLES NOMBREUSES

Les trois groupes suivants, rue de Prague (12ème), rue Bargue (15ème) et rue Marcadet (18ème) furent édifiés sur des parcelles de terrain beaucoup plus grandes, offrant d'autres possibilités tant au point de vue architectural qu'économique. Ils regroupent respectivement, 321, 206 et 420 appartements.

- **LE GROUPE PRAGUE**

Services

A partir du troisième groupe, celui de la rue de Prague, terrain du concours décrit plus haut, la programmation de services communs prend une tout autre ampleur. Le résultat est proche du projet lauréat de 1905, afin que les retombées en matière de propagande soient à la hauteur de celles obtenues à l'occasion du concours. La fondation, forte de sa petite expérience, s'était peu à peu convaincue que le logement n'était qu'un maillon, certes majeur mais insuffisant, pour lutter contre les maux qui décimaient la classe ouvrière tels que l'alcoolisme³, la mortalité infantile et la tuberculose. Son instabilité également, preuve d'un mal-être profond, se devait d'être tempérée. Ces services étaient ainsi le mode d'emploi de l'outillage logement, mais aussi, grâce à l'éducation générale qu'ils apportaient, une passerelle d'accès aux idéaux bourgeois, tentative un rien candide de préservation de la paix sociale. La concession faite à l'encore vive réticence politique, fût de dissimuler les locaux abritant ces services en les positionnant exclusivement sur cour, sans ostentation tapageuse.

Ils regroupaient donc :

- un lavoir, dont l'utilisation était quasi obligatoire du fait de l'interdiction prononcée à l'égard du lavage à domicile. Des séchoirs à air chauds étaient disponibles, le tout pour un prix très raisonnable, et qui l'était encore plus en cas de grosse quantité, afin d'inciter au lavage.
- des bains-douches à tout petit prix.
- une chambre mortuaire.
- un dispensaire surtout destiné à la prévention. Les nourrissons et les enfants y étaient surveillés gratuitement à fréquence hebdomadaire.
- une garderie payante à la journée, pour les trois-six ans. Elle était naturellement non obligatoire.
- une école de garde pour recueillir les enfants à la sortie de l'école et le jeudi. Elle était payante, au mois, et obligatoire après inscription. Le jeudi, des travaux pratiques ayant trait à la vie quotidienne étaient enseignés.
- une école ménagère pour les femmes et jeunes filles où l'on apprenait tout des tâches nécessaires à la tenue du foyer. Des machines à coudre pouvaient y être louées.
- une cuisine ménagère, préparait deux fois par jour des repas chauds équilibrés, suivant les enseignements de l'école ménagère et les vendait aux habitants du groupe.
- Certaines boutiques ceinturant l'îlot, fonctionnaient en coopérative alimentaire, offrant ainsi des produits à prix réduits.

¹ La prévention du mal, véhiculé par la propreté corporelle, passait aux premiers temps des pratiques hygiéniques, par la soigneuse dissimulation des instruments de toilettes, dans la chambre à coucher, encore non différenciée du cabinet de toilette.

² Le planning familial en faisait partie à la cité-jardin de Suresnes en 1935, ce qui ne manqua pas de déclencher quelques remous dans les milieux catholiques.

³ Au début du siècle, l'alcoolisme est un véritable fléau encore plus meurtrier que la tuberculose. On compte en France, un débit de boissons déclaré par 100 habitants.

La solution retenue par la fondation Rothschild dans la lutte contre l'éthylisme, n'était pas un service comme le préconisait d'autres acteurs. Ce n'était qu'un règlement qui prévoyait l'exclusion immédiate.

Intérieur

La taille des logements n'avait pas augmenté en proportion des services collectifs. Puisque l'équilibre financier de ces derniers était loin d'être assurée, on ne pouvait se permettre en même temps d'augmenter les surfaces.

Le vide-ordures¹, non plus à trou béant mais étanche, est installé sur les balcons.

La grande amélioration est la mise à disposition de l'électricité sous la forme de compteur à monnaie. Quelques logements étaient reliés à des ateliers pourvus de la force motrice.

Cette concentration d'innovations et de services collectifs tendait à conférer au groupe d'habitations une capacité autarcique, que d'aucuns combattrent vivement. C'était une contradiction flagrante avec la volonté affichée de longue date de s'éloigner de la grande caserne. En effet, si l'esthétique architecturale, se rapprochant de celle de l'immeuble de rapport classique était synonyme d'intégration au milieu environnant, ce qui rapidement devint la tendance, l'autarcie en revanche favorisait la ghettoïsation.

Extérieur

Les caractéristiques extérieures de l'ensemble sont en forte régression par rapport au concours, avec un retour intégral à l'alignement sur rue, sacrifiant les trois majestueuses cours ouvertes, remplacées par une cour, certes vaste, mais semi-ouverte. La grande cour ouverte était-elle encore trop avant-gardiste ?

Toutes les cages d'escalier sauf une sont situées à l'intérieur du complexe, autorisant une surveillance plus efficace des locataires. Les trois entrées du site sont fermées par des grilles et gardées par des concierges qui logent sur place. L'entrée principale, sur la rue de Prague, est matérialisée par un porche monumental d'un type similaire à celui déjà présent à Belleville. Cet attribut en se généralisant, devint bientôt une caractéristique architecturale typique de ce type de groupe de logements sociaux.

Les matériaux utilisés sont les mêmes que pour les groupes plus anciens, pierre et brique au détriment du projet d'enduit blanc à la chaux, certes esthétique, mais coûteux en fréquents ravalements.

• LE GROUPE BARGUE

Le groupe Bague, achevé en 1912, vise une population de familles² nombreuses, population jusqu'alors laissée pour compte dans la plupart des discours, bien qu'elle constituât la plus nécessiteuse de toutes ainsi que la plus précieuse à la nation. On savait en effet que ce type de famille, le plus souvent des plus pauvres et très indisciplinée à cause des enfants, représentait un segment de la classe ouvrière difficile à gérer. Aussi avait-on pris soin de ne pas risquer d'hypothéquer le mouvement de construction engagé depuis deux décennies par un échec prématuré. Mais puisque les précédentes réalisations étaient de relatifs succès, la fondation pouvait désormais s'essayer sur cette cible. Le problème, logiquement insoluble, du coût du loyer pour ces familles plus pauvres ayant besoin d'une surface d'habitation plus grande restait pour autant entier. La question de l'aide financière directe (allocations) ou indirecte (loyers réduits) ne pouvait plus être éludée, d'autant plus qu'elle constituait sans doute la seule solution. L'action des groupes d'intérêt faisant bien les choses, la considération des familles nombreuses devint à la mode, et les allocations familiales ne tardèrent pas à voir le jour. La loi d'assistance aux familles nombreuses de juillet 1913 les institua.

Services

Les services de la rue de Prague s'étant montrés déficitaires, ceux de ce groupe étaient ouverts à la population extérieure à la cité et la cuisine ménagère était devenu un véritable restaurant ouvert au public. Le dispensaire était désormais pourvu d'une salle d'accouchement.

Intérieur

Les logements possèdent pratiquement tous quatre pièces, dans lesquels du mobilier est mis à disposition : couchettes pliantes fixées au mur, lits « d'émigrants » (lits superposés), armoires.

Le chauffage est collectif

¹ La fondation Rothschild, plutôt avant-gardiste, montre ici 20 ans de retard par rapport à la société Philanthropique.

² Famille comprenant plus de trois enfants de moins de seize ans.

Extérieur

Rompant avec la tendance conformiste d'alignement sur rue retenue pour le groupe Prague, les architectes adoptèrent cette fois l'attitude diamétralement opposée. Une barre d'habitations est positionnée au centre et dans la longueur de l'îlot, sur laquelle se greffent perpendiculairement et en quinconce, six mini-barres : les redans. Cette forme, reprise à son inventeur, Eugène Hénard, et détournée de sa vocation esthétique première, est la variante ultime de la cour ouverte. L'ensemble est en effet totalement ouvert sur l'extérieur, toutes les façades sont extérieures. Les espaces entre les redans, aménagés en square, sont néanmoins des espaces privés non-ouverts au public, et délimités par des grilles.

• LE GROUPE MARCADET

Le cinquième et dernier groupe, dit groupe Marcadet ou Championnet est achevé en 1919, cinq ans après sa mise en chantier, en 1914. Les documents le décrivant sont assez rares, car à partir de 1913, avec l'avènement de l'intervention publique directe en matière de logement social, les publications de toutes sortes qu'éditaient régulièrement la fondation, s'espacent jusqu'à disparaître en 1914. La ville de Paris, projetée sur le devant de la scène, va désormais prendre le relais dans cette tâche immense, à peine ébauchée, du logement des classes populaires.

Nous savons cependant que les salles de bains y ont fait leur apparition. La recherche du pittoresque, qui caractérisera les HBM d'après guerre, y apparaît. On revient à la forme de Prague semi-fermée, brèches et porte monumentale marquant l'irrésolution des maîtres d'ouvrages à choisir entre l'ouverture et la fermeture à l'extérieur. Le ciment armé y est beaucoup plus visible, signe des temps de guerre et de pénurie de matériaux.

Ici se termine l'épopée Rothschild dans le domaine de la construction d'HBM, la cité-jardin en prévision à Clichy sous bois n'ayant pu être réalisée

2. LES AUTRES FONDATIONS ET SOCIÉTÉS ANONYMES

Entraînée par la fondation Rothschild, d'autres mécènes s'étaient mis à la tâche entre 1905 et 1914. La plupart d'entre eux reprirent à leur compte les connaissances acquises par la fondation Rothschild qui d'ailleurs en faisait une large diffusion à cette fin. Cependant l'émulation restait toujours présente et fût à l'origine d'une surenchère à l'expérience sociale, pour le plus grand bénéfice des locataires. Et chacun de tenter d'annoncer la plus grande opération, le dernier gadget hygiéniste, le plus fort taux de natalité, le plus faible de mortalité ou de morbidité, les plus faibles charges, etc. Telle fondation se vantait d'avoir établi ses plans suite à des sondages effectués par questionnaire auprès de la population visée. Telle autre se vantait d'avoir parcellisée sa cour en autant de jardins individuels que d'appartements construits, ou d'avoir inventé la coursive de distribution des appartements, à l'air libre façon balcon filant.

3. LA FONDATION LÉBAUDY

LES PREMIERS GROUPES

La fondation Mme Jules LÉBAUDY, initialement fondation groupe des maisons ouvrières, fût la grande rivale de la fondation Rothschild. Disposant d'un capital équivalent, son œuvre fut similaire en importance et qualité. En 20 ans, elle fit édifier 1250 logements en HBM, ainsi qu'un hôtel de 740 chambres pour célibataires. Sa spécificité, volonté de sa bienfaitrice, fût de préférer la moralisation des masses ouvrières à leur éducation, concept par trop radical-socialiste, en opposant charité chrétienne à philanthropie laïque. Ce parti pris, quelque peu conservateur, à l'image des préceptes philanthropiques du début de la troisième république, était immédiatement décelable dans les premières réalisations. Il s'effaça rapidement après le succès international du groupe de la rue de Prague, dont les choix étaient radicalement différents. Pour ne pas être en reste, cette fondation changea pour un parti-pris inverse, ultra-moderniste, lors de la construction de son dernier ensemble, rue de la Saïda (15ème), en reprenant nombre des idées les plus innovantes du concours de 1904, idées pour la plupart inexploitées.

Mais jusqu'en 1910, les bâtiments de cette fondation montraient des cours fermées, des services limités aux bains-douches et lavoirs. La salle commune était en vigueur. Un essai de création de bibliothèque fut tenté (groupe Amiral Roussin). Ce lieu, destiné à lire ou jouer en buvant une boisson hygiénique, n'était autre que la transposition du fumoir, pièce socialement primordiale dans le milieu bourgeois de l'époque. L'appréhension était si grande de voir cet espace détourné de sa vocation première, au profit d'une salle de réunion politique, qu'un préposé de la fondation recevait les locataires comme dans le monde. On pouvait ainsi enseigner les bonnes manières tout en assurant le maintien de l'ordre. Cette entreprise d'éloignement de l'ouvrier se son cabaret n'eût évidemment aucun succès¹, et disparût. Elle est symptomatique du défaut d'analyse de cette mouvance catholique traditionaliste, concernant les besoins de la population ouvrière et de sa suffisance à

¹ Deux lecteurs par jour

vouloir se considérer comme référence sociale universelle autorisant l'application, sans autre forme de procès, des rites bourgeois à la classe ouvrière. C'est pourquoi certaines initiatives, le café-fumoir en particulier, apparaissent comme de ridicules utopies. Également, l'était la tentative de mélanger différentes classes sociales dans le même immeuble, état de fait depuis longtemps révolu en 1910.

Ainsi, au 124 avenue Daumesnil (12ème), existe un ensemble de 183 logements, autour d'une cour, certes grande, mais fermée, abritant deux types de logement. Le premier, confortable et spacieux avec cuisine séparée est situé sur l'avenue. Le second, plus petit avec cuisine en alcôve, amélioration de la salle commune, est située sur les rues adjacentes. Le principe classant de la façade, principe datant du siècle précédent est respecté : les façades sur l'avenue sont richement décorées, alors que celles situées sur les rues adjacentes sont austères et dépouillées.

LE GROUPE SAÏDA

Le programme familles nombreuses, ultime réalisation de cette fondation, se situe rue de la Saïda dans le 15ème arrondissement. Il est constitué de 14 blocs enchaînés, reliés entre eux par des cages d'escalier entièrement ouvertes. C'est la première fois qu'un tel agencement de bâtiments est réalisé, classant de façon concrète l'escalier comme un espace extérieur. L'ensemble à ossature de béton armé apparente et remplissage de briques est très dépouillé, mais l'austérité conséquente est compensée par la silhouette urbaine découpée, sans alignement sur rue et totalement ouverte sur l'extérieur. La référence en matière d'HBM pour familles nombreuses avait vu le jour. 120 logements identiques : 56 mètres carrés, 3 pièces, sol carrelé, peinture sur les murs, W-C, lavoir simplifié, douches gratuites. Le plus pur chef d'œuvre de la période pré-publique : construction moderne et simple, donc à coût minimum, reproductible à volonté, hygiénique.

La question de l'ornementation des façades des habitations à bon marché fut longtemps un cruel dilemme dans les milieux philanthropiques. La vieille école, incarnée par le courant moralisateur de la fondation Lebaudy, qui visait davantage l'élimination des mauvais éléments de la classe ouvrière plutôt que la tentative d'élévation générale de la classe, préconisait le dénuement le plus total, compte tenu du principe classant de l'ornementation. Le courant éducateur de la fondation Rothschild, plus humaniste que charitable, voulait quant à lui éviter à tout prix d'édifier des bâtiments trop facilement reconnaissables à cause de leur austérité, comme étant des habitations ouvrières. Un groupe d'HBM implanté dans un environnement bourgeois, sur une artère urbaine nouvellement créée par exemple, se devait donc de s'y intégrer en imitant le style architectural avoisinant. Par contre, si le tissu urbain alentour était plutôt pauvre, le style bourgeois persistait. Il était en effet nécessaire que le bâtisseur d'HBM se donne une image respectable, pour ne pas trop heurter ses pairs, révolutionner en douceur, et susciter l'adhésion tranquille. La porte monumentale en pierre de taille, flanquée d'une iconographie choisie, magnifiant le travail et la famille et d'une plaque commémorative des bâtisseurs-bienfaiteurs, était un des éléments essentiels dans cette recherche d'ennoblissement. La façade subissait le traitement classique de l'immeuble de rapport de cette période, avec la primauté du dernier étage et son portique, les bow-windows couronnés de petits édicules et les balcons fragmentés (abandon des balcons filants haussmanniens). Quelques détails montraient cependant le souci de ne pas se cantonner dans le registre classique de l'époque, par l'utilisation de plus en plus apparente du béton, reprenant au début la forme de la pierre, la polychromie, la suppression de l'entresol et la diversité des percements. Naturellement, de nombreux détracteurs, proches du premier courant de pensée, jugeront l'aspect esthétique de ces immeubles beaucoup trop luxueux pour cette classe, prétextant de la cherté des façades au détriment des appartements. Comme souvent, ce seront les données économiques qui trancheront, et la nudité des façades fut essentiellement le fait de sociétés anonymes qui, malgré leur but philanthropique, se devaient d'atteindre un équilibre budgétaire. Le fait également des immeubles destinés aux familles nombreuses, dont on supposait qu'il serait difficile de les rentabiliser.

Paradoxalement cette nécessité fût un moteur de la modernité dans la mesure où la réduction des coûts imposait l'utilisation des innovations les plus récentes comme ce fut le cas à la Saïda

LES DEBUTS DE L'INTERVENTION PUBLIQUE DIRECTE

Vers 1910, et malgré le développement de l'arsenal législatif des HBM grâce aux lois Strauss (1906. Renforcement de la loi Siegfried) et Ribot (accession à la propriété à la campagne), Paris vit une très grande crise du logement des populations à faible revenu. L'exode rural faisait s'installer 25 000 personnes supplémentaires par an sans qu'augmente le parc immobilier bon marché. Celui-ci, et depuis longtemps, était totalement délaissé par les investisseurs traditionnels, et avait subi les destructions massives nécessaires à la modernisation de Paris. 340 000 familles vivaient ainsi en condition de surpeuplement (- de 1/2 pièce par personne) et 60 000 personnes vivaient dans les îlots insalubres, récemment désignés. Seule la puissance publique pouvait faire face à cette situation.

Après d'interminables débats tant au conseil municipal qu'à la chambre des députés, entre les partisans de l'initiative privée et ceux du municipalisme, l'intervention publique est décidée, le 22 décembre 1912, par la promulgation de la loi Bonnevey. Elle institutionnalise de façon révolutionnaire, partout en France, le financement public des logements sociaux, pour que "se substitue le logement salubre et économique au taudis cher et surpeuplé, agent de déchéance physique et morale,

générateur d'alcoolisme et de vice". Cette loi, votée à l'unanimité à l'assemblée, sonne le glas du courant philanthropique traditionaliste, toujours partisan, malgré la précarité et l'insuffisance de résultats obtenus, de l'initiative privée.

Par ce texte sont créés les Offices Publics d'Habitations à Bon Marché (OPHBM), ayant pour mission de participer à la construction et gérer le patrimoine immobilier à caractère social des villes dans lesquelles il sont implantés. L'assainissement de maisons existantes, la création de jardins ouvriers et de cités-jardins, l'installation de locaux publics à usage commun tels que buanderie, bains-douches, garderies d'enfants, terrains de jeux, font également partie de leurs attributions. Leur appartenance à l'état leur confèrent une certaine autonomie vis-à-vis des municipalités. L'attribution des logements se trouve ainsi soustraite aux pressions politiques et la continuité de gestion et de programmation des immeubles, en cas de changement de majorité, garantie.

Une note du ministère du travail, formulée en 1919 l'objet des ces OPHBM : " permettre aux communes et départements de participer de manière active et durable au développement de l'habitat populaire, tout en maintenant l'œuvre à l'écart des fluctuations administratives locales. "

Les municipalités sont désormais autorisées à bâtir et Paris, qui a récemment emprunté une somme de 200 millions de francs, lance rapidement plusieurs concours dont le programme est directement issu de l'expérience acquise par les fondations. Une typologie officielle de l'Habitation à Bon Marché fût établie. Elle comprenait deux types, dont les noms commémorent les deux premiers programmes à maître d'ouvrage public où ils furent expérimentés :

- le type normal ou Emile Zola , copie du type courant des fondations. Une à cinq pièces, cuisine séparée, eau et W-C. Les surfaces minimum¹ étaient fixées à 18, 25, 35 m², respectivement pour les studios, 2 et 3 pièces, jusqu'à 55 m² pour un cinq pièces.

- le type Henri Becque ou Balao², mis au point par la société des logements populaires hygiéniques. Il était destiné à la frange inférieure de la classe ouvrière, les habitants des taudis et zoniers, dont il convenait de tester la capacité d'habiter convenablement, avant l'accession au type normal, c'est à dire payer régulièrement son loyer et ne pas dégrader son logement.

C'est un 30 m² minimum³ sans confort : salle commune avec évier, une chambre divisible par cloison basse, eau et W-C à l'étage. Considéré comme un taudis officiel, ce type de logement fût violemment combattu, mais il ne disparut de la nomenclature officielle publique que dans les années trente.

L'aspect des façades ne différait pas non plus des réalisations anciennes d'initiative privées dont le matériau de base, la brique, était repris. Cette esthétique de brique finira par devenir une caractéristique fondamentale de ce type d'habitations, puisque l'utilisation du béton sous forme d'ossatures ou de murs ne la fera pas disparaître, la brique devenant alors un matériau de remplissage puis de revêtement. Les fondations pionnières avaient effectué un tel travail de recherche et testé de si nombreuses variantes dans leurs différents groupes, qu'il suffisait dans tous les domaines, de reprendre l'existant.

LA GUERRE ET SES CONSEQUENCES

La première guerre mondiale éclate. Ses conséquences sont multiples sur les questions d'habitat social, et toutes concourent à aggraver la crise du logement que l'on comptait réduire rapidement grâce à la loi Bonnevey. Le lancement et la construction en cours de nombreux projets sont arrêtés ou considérablement ralentis⁴, les coûts de construction augmentent. De nombreux logements ont été détruits dans les zones de combats, devenues régions sinistrées, et l'effort de construction est détourné de l'habitat populaire urbain⁵, y compris à Paris, dont les besoins sont les plus importants de France, besoins considérablement augmentés par l'afflux de milliers de réfugiés vers la capitale. Les moratoires qui, à partir du 14 Août 1914 et jusqu'à la fin de la guerre par prorogation systématique, autorisèrent les locataires mobilisés ou de petits logements à suspendre les versements de leurs loyers, eurent également un effet dévastateur. La rentabilité de l'immobilier locatif chuta de façon vertigineuse⁶, tendant vers zéro dans le circuit spéculatif classique et devenant négative pour les sociétés et fondations à but philanthropique. C'est dans ce contexte que les investisseurs privés, déjà peu attirés par l'habitat social, se désengagèrent totalement, pour se tourner vers l'immobilier locatif de luxe ou la toute nouvelle copropriété. La mise en place, à partir de 1918, d'une réglementation concernant l'expulsion des locataires (le congé) ainsi qu'un contrôle des loyers ne fit que renforcer leur défection, tout en sonnant le glas de l'entretien des immeubles anciens. Quant aux fondations, dont le rendement dès avant la guerre, devenait de plus en plus faible à cause du nombre sans cesse grandissant des services communs, furent économiquement contraintes de cesser leur œuvre de construction. Ayant initié la grande épopée du logement social, elles pouvaient désormais disparaître, la relève publique et ses énormes moyens était là pour reprendre le

¹ Le plus souvent aussi la surface maximum.

² Du nom de l'anthropopithèque Balao, héros du roman de Gaston Leroux, " Balao", paru en 1911, et dans lequel son héros, moitié singe moitié homme, sème innocemment la mort et la destruction dans le village du savant qui venait de lui donner de nombreuses années d'instruction.

³ Le plus souvent aussi la surface maximum.

⁴ La plupart des architectes constructeurs d'HBM sont mobilisés

⁵ 600 000 maisons construites dans ces régions de 1919 à 1925

⁶ On estime que le recouvrement s'élevait à un tiers des loyers habituellement perçus.

flambeau. Les moratoires eurent au moins le mérite de mettre à jour de façon définitive et non équivoque que la construction des logements sociaux était désormais une tâche dévolue à la puissance publique, compte tenu de l'ampleur des besoins et de la réticence invincible du capital privé. L'utopie philanthropique de l'habitat social intégré aux circuits de spéculation immobilière traditionnels avait vécue.

Au sortir de la guerre, les pouvoirs publics avaient donc à faire face à une crise du logement sans précédent, confirmant dramatiquement l'extension de celle-ci à des catégories toujours plus nombreuses de population. Initialement cantonnée à la classe ouvrière et petits employés, elle s'étendait désormais à la classe moyenne, bien que la situation de ces nouveaux bénéficiaires potentiels de logement social n'en fit pas des nécessiteux à secourir comme ceux des catégories précédentes. Toute l'histoire du logement social, montre qu'il fallut sans cesse réévaluer les besoins à la hausse, en nombre de familles bénéficiaires ainsi qu'en nombre de catégories. Tout retard d'action dans ce domaine entraînait immédiatement un décalage difficilement rattrapable qui se cumulait au précédent. Ainsi la question de la construction des HBM, prit un caractère chroniquement urgent, peu propice aux innovations.

A Paris, deux organismes se partagèrent la construction : les services d'architecture de la ville de Paris (la Ville de Paris) et l'Office Public des Habitations à Bon Marché de la Ville de Paris (l'OPHBMVP). Bien que nouvellement créée (1914), ce dernier prit rapidement une position prépondérante, par son ascendant moral et ses connaissances techniques, plus que par son volume de construction qui sera, sur les vingt années de l'entre-deux-guerres, deux fois moindre. Son agence d'architecture et son conseil d'administration, composés¹ des anciens des agences Rothschild et Lebaudy licenciés suite aux moratoires, le plaçaient dans la situation d'héritier légitime du courant philanthropique. D'un point de vue technique, l'Office réclama sans tarder un droit de regard qu'elle obtint, sur tous les projets de la Ville. Il était primordial en effet, en tant que gestionnaire du patrimoine construit et dont les résultats financiers devaient s'établir entre trois et quatre pour cent, de pouvoir intervenir sur toute décision susceptible d'avoir une répercussion sur le rendement. Les rôles se répartirent tacitement comme suit : la Ville se chargeait de réduire la crise du logement alors que l'Office, tout en y participant, se chargeait de poursuivre l'œuvre des fondations en éduquant par l'habitat, à l'aide d'une programmation plus étoffée en services communs.

Ce n'est qu'en octobre 1921 qu'est mis en service le premier groupe d'habitations publiques, copies conformes des modèles d'avant guerre construits par les fondations et sociétés philanthropiques. Bien que dissoute depuis 1920, l'agence de la fondation Rothschild voyait sa marque perdurer, comme un exemple à suivre, ce qui depuis toujours avait été son but. Pas d'innovations donc, pour ces programmes d'habitations projetés avant 1914 et construits en urgence. Seule la programmation des services communs montre une tendance à la réduction qui jamais ne s'infléchira. Il est vrai que l'époque n'avait ni le temps ni les moyens d'agir autrement.

C'est avec l'édification des projets conçus après-guerre, menée en grande partie sur les fortifications à partir d'avril 1919, que les caractéristiques des HBM vont s'altérer. On considérait pourtant encore à cette époque, que cette mise à disposition de ces immenses terrains serait une formidable opportunité de bâtir un ensemble architectural modèle digne de Paris, signe précurseur des beautés de la capitale offert aux voyageurs. Car la ville avait élaboré un règlement d'architecture spécifique à la ceinture des fortifications déclassées, prévoyant un taux de surface bâtie égal à 15 % sur 5 étages maximum, en somme une allure de cité-jardin. Un concours de façades était même prévu. Au nom du rendement et de l'urgence, mais aussi à cause de l'essoufflement du discours hygiéniste, remplacé peu à peu par le confort moderne, ce règlement ne fût jamais appliqué. On revint finalement aux critères de densité du Paris intra-muros, qui, compte tenu de la largeur du boulevard des maréchaux, autorisaient jusqu'à parfois 8 étages.

Malgré les succès des architectures ouvertes telles que celles des groupes Bague ou Saïda, la tendance est au retour à l'alignement sur rue. Pour éviter les trop longues façades², il fallait nécessairement morceler les terrains par la créations de nombreuses voies de circulation. Parfaitement connu, l'alignement est évidemment le moins coûteux et le plus rapide des partis à mettre en œuvre en situation d'urgence. Pour coller aux nombreuses formes originales issues du morcellement, toutes sortes de formes de bâtiments surgirent. Un exemple typique est celui de la cité Montmartre, première cité d'HBM regroupant 2734 logements, construite à partir de 1923 sur le site du premier bastion dérasé des fortifications (n° 38 Porte Montmartre). De grandes cours existent, mais peu ouvertes vers l'extérieur.

Quant aux services communs tels qu'écoles, dispensaires, espaces verts qui ne pouvaient être rentabilisés par la fréquentation exclusive des locataires du groupe auquel il était attaché, ils disparurent pour parfois laisser place à des services municipaux de même nature. D'aucuns discutèrent d'ailleurs de l'intérêt de leur intégration à une cité. Favorisant une certaine forme d'autarcie, donc aggravant la raisonnable mais néanmoins présente rupture architecturale, ils participait à un risque de marginalisation de toute une frange de population. Leur programmation désormais indépendante du maître d'œuvre, avait

¹ En 1923 cinq des six architectes de l'office sont des anciens des fondations. Auguste Labussière, architecte en chef de la fondation Lebaudy et Frédéric Schneider, secrétaire général de la fondation Rothschild, font tous deux partie du conseil d'administration de l'Office

² Le terrain de la cité Montmartre s'étend sur 950 mètres.

été redistribuée à de nombreux services municipaux. Subsistaient cependant les bains et lavoirs, parfois concédés à des sociétés privées. Les garderies étaient également souvent présentes. Le dépôt mortuaire, assez courant, rappelait l'influence des fondations. Le chauffage central et les vide-ordures disparaissaient.

La crise du logement des classes moyennes est traitée séparément par la création toute politique en 1923, d'un troisième organisme bâtisseur, la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP). Les élus, jugeant les services d'architecture de la Ville trop dispendieux et l'Office trop socialisant, désiraient une autre entité. Sa tâche consistait à lancer le programme de construction des Habitations à Loyer Modéré (HLM)¹, logements destinés aux travailleurs intellectuels tels que professeurs, médecins ou avocats. Société d'économie mixte, associant la Ville et un consortium de banques, la RIVP avait la charge de gérer pendant 75 années le patrimoine construit, à l'issue desquelles ce dernier revenait à la ville. Celle-ci ayant retenu le principe de l'opération "blanche", y compris au niveau des loyers fixés librement, elle apportait les terrains des remparts déclassés et garantissait les prêts que le consortium consentait à la Régie. Le plan type montre un appartement bourgeois doté de tout le confort moderne moyen avec salle de bains, chauffage central et ascenseur. Les pièces dont le nombre varie de deux à cinq, possèdent des surfaces conformes à nos standards actuels.

A l'extérieur, la brique est toujours présente, même si les murs du rez-de-chaussée sont constitués des moellons de pierre provenant de la démolition des remparts. Les services, dont certains comme les lavoirs ou les bains-douches disparaissent avec la lente apparition des salles d'eau puis des salles de bains, n'ont pas lieu d'être dans ce type de programme, dont la population peut être parfois aisée.

Lorsqu'à la livraison, en 1926, les loyers proposés sont jusqu'à trois fois supérieurs à ceux initialement prévus à cause de la très forte inflation liée à la reconstruction dans les régions du Nord, le terme "moyen" du sigle ILM prit d'un coup une connotation plutôt provocatrice. On découvrit alors l'ampleur du malentendu originel entre la presse, et de fait ses lecteurs, et les pouvoirs publics patronnant le programme d'édification de la RIVP. Les parisiens avait fait l'amalgame entre les HBM et les ILM. C'est pourquoi on ne vit que tromperie et incompetence des pouvoirs publics, là il n'y avait en fait que manque de communication, concernant des programmes d'habitations qui n'étaient pas destinés à faire œuvre sociale². Leur unique objectif était de pallier le déficit des investissements privés dans le secteur immobilier, depuis longtemps découragés par la chute des rendements, initiée par les moratoires et aggravée avec la crise économique d'après-guerre. La ville ne faisait que soutenir la construction en respectant les lois du marché spéculatif, sans avoir pris soin d'en informer ceux qui légitimement avaient associé maître d'ouvrage public à œuvre sociale et philanthropique.

Ce faux scandale fût néanmoins fatal aux activités de la RIVP, puisque son programme fût suspendu. Elle avait bâti en 4 ans 2500 logements sur les boulevards des Maréchaux³.

Les efforts conjugués de la Ville, de l'Office et de la RIVP ne venaient pas à bout de cette crise chronique du logement parisien. La production annuelle n'était même pas suffisante pour absorber l'immigration provinciale. En 1928, alors que seulement 6500 logements sont disponibles pour satisfaire 84 000 demandes, Louis Loucheur, ministre du travail et du logement, décrète le logement priorité nationale. Son plan d'urgence, établi par la loi du 13 juillet 1928, prévoyait sur cinq ans, outre son volet d'accession à la petite propriété, la construction de 260 000 logements subventionnés en France⁴, dont 38 000 HBM locatives à Paris. Cela représentait pour Paris, un volume six fois supérieur à celui des dix dernières années. Deux maîtres d'œuvre sont désignés: l'Office et la R.I.V.P rapidement revenue en grâce, chargés respectivement de bâtir 18 000 HBM et 20 000 ILM, ces derniers désormais logements sociaux subventionnés. Ce projet nécessitant plus de 83 ha, seuls les terrains de l'enceinte pouvaient convenir et l'on dû modifier à la hausse le taux d'affectation des surfaces réservées aux logements sociaux, grignotant du même coup les espaces dévolus aux espaces verts⁵. Les mises en chantier furent immédiates et le rythme de construction très rapide, ce qui ne manqua pas de se répercuter sur l'esthétique architecturale.

A partir de la seconde loi Bonnevey du 28 juin 1930, un nouveau type d'HBM est créée, l'HBMA, avec "A" pour "Améliorée". Elle est destinée à la petite classe moyenne. Elle possède une surface de 12 m² supérieure à l'HBM du type normal, bénéficie d'une salle d'eau et de l'arrivée du gaz. Le tableau ci-dessous résume les dispositions de la loi précitée en matière de typologie des logements sociaux. Le type Henri-Becque - eau et W-C à l'étage - a disparu à la construction.

TYPE	HBM (Normal)	HBMA (Intermédiaire)	ILM
------	--------------	----------------------	-----

¹ Cette dénomination évolua vers ILM qui signifia initialement Immeuble à Loyer Modéré puis rapidement Immeuble à Loyer Moyen. Le terme "Immeuble" ne prit son sens de bâtiment à étages qu'après la seconde guerre. Ce n'est qu'en 1951 que les dénominations HBM et ILM se confondirent pour donner les Habitations à Loyer Modéré (HLM).

² La municipalité prenait en charge la moitié du loyer des locataires d'HBM.

³ 230 à la Porte de St Mandé, 446 à la Porte de Ménilmontant, 490 à la Porte Champerret, 536 à la Porte de St Cloud, 854 à la Porte d'Orléans

⁴ Son projet initial prévoyait 500 000 logements sur dix ans, sur l'ensemble du territoire français.

⁵ Cf Annexe 1. Histoire des remparts

Population cible	Frange supérieure de la classe ouvrière	Employés	Petite bourgeoisie
Chambre isolée	9 à 15 m ²	27 m ²	S.O
Studio	15 à 25 m ²	37 m ²	S.O
2 pièces + Cuis	25 à 35 m ²	47 m ²	46 m ²
3 pièces + Cuis	35 à 45 m ²	57 m ²	58 m ²
4 pièces + Cuis		+ 12 m ² par pièce supplémentaire	
Confort obligatoire	Eau W-C	Eau W-C Douche Gaz	Eau W-C Salle de bains Gaz Electricité
Confort souhaité		Electricité	Chauffage central Ascenseur au dessus de R+4

Naturellement le temps manque pour réfléchir à l'urbanisation de ces immenses îlots de ceinture. Le morcellement reste la solution d'urgence, 10 ans après son expérimentation à la Cité Montmartre. En 1933, alors que seulement 20000 logements sur 38000 ont été construits¹, le plan qui aurait mené à l'achèvement du projet initial n'est pas voté. La caisse des dépôts et consignations, cette fois fortement impliquée, manque de trésorerie.

Entre-temps, la municipalité s'était impliquée dans la création d'une nouvelle société d'économie mixte, la Société Anonyme de Gestion Immobilière (SAGI), suite à la proposition opportune d'une société immobilière, l'ICP, offrant la perspective de bâtir très rapidement 20000 logements. En 1930, en effet, la crise du logement est plus dramatique que jamais et les immeubles de la loi Loucheur, pourtant construits à la hâte, tardent à sortir de terre.

On prévoyait donc de bâtir 10000 pseudo-HBMA² (type I ou 1ère catégorie) destinées à l'accueil des zoniers et autres expulsés des travaux de voirie ainsi que 10000 ILM haut de gamme (type II ou 2ème catégorie), dont les loyers élevés financeraient la partie aidée des loyers des premières. Le relogement était en effet un problème complexe qui ralentissait considérablement les travaux de voirie, l'aménagement de la zone et la destruction des îlots insalubres. Les élus, le plus souvent politiquement opposés au logement social, mais toujours incapables d'en planifier les besoins, agréèrent sans grande discussion cette opération semi-spéculative. Elle était à leurs yeux le moyen d'accomplir une tâche majeure que ne pouvait prendre en charge l'état, désormais trop sollicité dans le cadre de la loi Loucheur. Cette union malheureuse finira en scandale retentissant : ce fût l'affaire des 20000 logements.

Les projets sont dessinés à la hâte. L'importante régression architecturale qui les caractérisent témoigne de la recherche absolue du rendement, facilitée par l'obtention de mesures dérogatoires au règlement de voirie. Le retour à une très forte densité bâtie, aux cours fermées et courettes malsaines, rendit ces habitations proches des standards de l'époque haussmannienne, reniant tous les préceptes hygiénistes jusqu'alors épine dorsale de la construction moderne. Quelques mois après l'accord, fin 1930, 5600 logements étaient déjà en chantier. Cinq années plus tard, 18 300 habitations étaient achevés. Mais, à peine mis en service, la Cour des comptes révélait un énorme scandale financier qui avait permis l'enrichissement considérable des partenaires de la ville sur les fonds publics. Ceux-ci avaient en effet empoché la différence entre l'avance de fonds faite par la Ville et calculée à forfait à la faveur d'un état du marché immobilier artificiellement soutenu par la loi Loucheur qui masquait la grande dépression, et le prix effectivement payé aux entrepreneurs quelques mois plus tard, en pleine période de déflation. La différence pouvait aller jusqu'à 60 %. Pour que le fiasco soit complet, on ne pût dénombrer parmi les locataires qu'environ 5 % seulement de zoniers ou d'expulsés, puisque incapables d'assumer le niveau de loyer proposé. Les immeubles chics quant à eux, restèrent vides et parfois jusqu'à deux ans³, alors que la crise du logement persistait. La cherté des loyers sur un marché de logements luxueux saturé et la proximité de la zone dont l'expropriation traînait lamentablement, dévalorisaient ces toutes nouvelles habitations.

Le conseil municipal honteusement discrédité, décida d'interrompre la construction de tous les logements sociaux, décision qui pénalisa tous les maîtres d'œuvres à l'exception du seul concerné, puisque sa tâche était terminée.

BILAN DE L'INITIATIVE PUBLIQUE EN MATIERE D'HABITAT SOCIAL EN 1935

¹ 14400 HBM sur 18000 et 5600 ILM sur 20000

² La surface était légèrement supérieure à celle de l'HBM, sans toutefois atteindre celle de l'HBMA, nouvellement définie. Il n'y a pas de salle d'eau, ce qui, compte-tenu de l'époque, en faisait une sorte de Henri-Becque.

³ Puisque l'accord prévoyait un remboursement des fonds prêtés par la Ville sur le produit éventuel des loyers, il n'y avait pas lieu de presser à louer.

Depuis la création de la Fondation Rothschild en 1904, qui marqua en France le début de l'épopée des Habitations à Bon Marché, le département de la Seine s'était doté en 30 années d'environ 50000 logements dont 15000 n'étaient pas véritablement subventionnés. Quantitativement, c'était un bilan désastreux en comparaison des 120 000 logements édifiés à Berlin et des 250 000 à Londres. Qualitativement le bilan était satisfaisant, malgré l'abandon rapide et de plus en plus prononcé, jusqu'au renouveau de l'après seconde guerre mondiale, des principes d'innovation technique et architecturale qu'avait nécessité le combat hygiéniste. On avait agit comme si tout avait été dit et mis en œuvre suite aux formidables recherches de la fondation Rothschild. Il est vrai que l'ampleur de la crise du logement, tragiquement renforcée par les crises économiques de la fin de la première guerre mondiale et de la grande dépression, fournirent les arguments redoutables dans le sens de ce renoncement : l'urgence et le rendement. On vit de plus s'essouffler le discours hygiéniste, rendu obsolète par les progrès du confort moderne et de la médecine qui conféraient à l'air et la lumière, la qualité d'éléments de luxe. On put dès lors les exclure du champ des constructions à caractère social, avec d'autant moins de scrupules que la construction non subventionnée les excluait aussi. Notons que le conseil municipal, traditionnellement hostile au logement social d'initiative publique, pas toujours concerné par les problèmes de la classe ouvrière, n'était jamais aussi soucieux de ces questions que la veille des élections. En ce sens il entretenait la crise en ne prévoyant pas de programmation stable et continue. Ainsi en 1943, il manque toujours 200 000 logements dans la région parisienne. Par atavisme, sans doute, ils préférèrent souvent la voie semi-spéculative ou spéculative pour conjurer la crise, système mal adapté à l'épanouissement de mesures sociales.

L'ensemble de l'œuvre publique fût vivement critiquée à partir de 1935, particulièrement dans le monde de l'architecture. Plus spécialement, Le Corbusier et ses disciples y déploraient l'abandon du principe du concours de 1905 "L'air et la Lumière", en professant une application absolutiste de ce principe, plaisante au demeurant, si l'on acceptait la séparation totale de l'architecture habitationnelle et de ses utilisateurs. Ils eurent, après la seconde guerre mondiale, la malheureuse opportunité de mettre en œuvre cette théorie terrible : les grands ensembles de banlieue, dont la faillite est aujourd'hui complète, en sont les produits. A l'inverse, et malgré toutes les tares dont ils furent affublés, les ensembles parisiens, du fait de leur taille et de leur implantation au cœur du tissu urbain, ont su ne pas briser le lien social, garant de stabilité. Les critiques concernant l'esthétique de ces bâtiments semblent par ailleurs de peu d'intérêt si l'on s'en tient à leurs objectifs sociaux qui semblent avoir été atteints. La prétendue uniformité de la ceinture de Paris¹, qui hébergea la majorité de ces programmes sociaux, n'est rien en regard de l'intégration réussie dans l'habitat environnant, grâce au découpage en petites unités donnant sur de nombreuses rues, à l'image de la maille urbaine traditionnelle. La variété des formes de cours, la polychromie des briques, une infinité de détails architecturaux en font cependant des réalisations tout à fait pittoresques, caractéristique de l'Art social ayant vu le jour avec elles. Leur plus grand défaut est d'avoir été des maisons "vulgaires", comme tout ce qui touchait au social, l'échec des banlieues ne participant pas à les réhabiliter par ailleurs. On peut regretter par contre, l'abandon du projet de ceinture verte prévue à l'endroit de la zone. Elle aurait compensé la densité bâtie des immeubles²

¹ Cette uniformité se manifestait avec une autre force en 1935 lorsque la zone, faite de cabanes au ras du sol, n'était pas dégagée conférant à ces programmes sociaux implantés sur le boulevard des maréchaux l'apparence d'une muraille de brique.

² Initialement prévue à 15 % et cinq étages. La réalité fût jusqu'à 50% et 8 étages, cours fermées et courettes avec la SAGI.

LES REMPARTS DE PARIS

En 1784, alors que la monarchie française est au bord de la faillite qui provoquera sa chute, les fermiers généraux, percepteurs du roi, obtiennent de Louis XVI, l'autorisation d'édifier une enceinte fiscale autour de Paris. C'est l'enceinte dite des fermiers généraux : des remparts de 3,25 m de haut flanqués à l'intérieur d'un chemin de ronde de 12 mètres et à l'extérieur d'une zone non-aedificandi de 97 mètres. C'est grâce à ces dimensions horizontales qu'ont pu être construits de très larges boulevards au moment de la destruction du mur. Chaque percement de l'enceinte était munie d'une barrière où s'acquittait l'octroi, impôt indirect sur les marchandises entrantes. Quelques bâtiments d'octroi construits par Ledoux sont encore visibles : Les rotondes du bassin de la Villette et du parc Monceau, les guichets de la place Denfert-Rochereau et la place de la Nation. Cette enceinte est détruite à partir de 1860 lors de l'annexion des faubourgs parisiens à Paris.

Après deux invasions successives de Paris en 1814 et 1815, la commission de défense du royaume rend en 1821 un rapport au roi Louis XVIII, indiquant la nécessité urgente de fortifications pour mettre Paris en état de défense. Elle propose un renforcement de l'enceinte en place qui assurerait ainsi un rôle fiscal et militaire. Ce n'est qu'en 1840 que les travaux débutent effectivement, mais la solution retenue est celle d'une enceinte bastionnée englobant l'essentiel des noyaux urbanisés autour de Paris, protégée elle-même par une série de seize forts avancés en proche banlieue. Elle porte le nom d'enceinte de Thiers, du chef du gouvernement qui la mis en chantier en 1840, et sa construction fût achevée en 1845. Elle comporte 94 bastions numérotés 1 à 94 en partant de Bercy dans le sens inverse des aiguilles d'une montre¹ devant lesquels s'étend une zone non-aedificandi de 250 mètres. Son tracé a donné la forme du Paris actuel. Longeant l'enceinte à l'intérieur, la rue du rempart, après élargissement, deviendra à partir de 1861, le boulevard des Maréchaux. La ligne de chemin de fer de ceinture, destinée à assurer la logistique nécessaire à la défense des bastions ne fut achevée qu'en 1867. Bien que désaffectée, elle demeure en place. Les forts avancés sont très vivement critiqués, en particulier par les républicains Arago et Lamartine, qui les jugent instruments de reconquête d'un Paris insurgé, ce qui en effet sera le cas, en 1871, pendant la commune de Paris.

Les territoires situés entre l'enceinte des fermiers généraux et celle de Thiers subirent dès la fin des travaux une forte immigration car ils étaient protégés militairement, desservis par l'eau et le chemin de fer, en franchise d'octroi. Ils furent donc le lieu d'un développement industriel anarchique. Lorsqu'ils sont annexés par la municipalité Parisienne, le 1er janvier 1860, Paris passe de 12 à 20 arrondissements en multipliant sa surface par 2.5. L'octroi s'acquitte désormais aux remparts, ce qui du jour au lendemain, apporte à Paris 1/3 de recettes fiscales supplémentaires.

Dès 1882, on projette la destruction du mur d'enceinte que la guerre de 1870 a démontré obsolète, seulement 25 années après la fin des travaux de cet ouvrage gigantesque. Ce n'est qu'en 1912 que l'état, propriétaire des remparts, trouve un accord avec la ville de Paris, sur le déclassement de l'enceinte fortifiée, accord entériné par la loi du 19 avril 1919. L'état cédait les terrains des fortifications (400 ha) à la ville de Paris pour 100 MF, cette dernière s'en réservant la moitié, l'autre moitié étant destinée à être vendue et/ou lotie. Le produit de la vente servirait à payer l'état. La zone serait expropriée pour en faire une ceinture verte de parcs et terrains de sport, projet soutenu par les hygiénistes mais aussi par la chambre des propriétaires soucieuse de préserver la valeur des terrains qui ne manquerait pas de chuter si une telle surface venait à être disponible pour la construction. Notons qu'en 1912, 4 % seulement des terrains de l'enceinte sont réservés aux HBM, puis 25 % en 1919, davantage encore en 1928 avec la loi Loucheur. Par ailleurs un zonage social est prévu : pas d'HBM à l'ouest, les terrains à vendre sont situés près des portes, ILM puis HBM en s'éloignant des portes, indice de la haute considération portée à ce type de logement abritant la classe honnie. Rien ne fut réellement conforme à la loi, et c'est la ceinture verte qui en fit surtout les frais. Elle ne vit jamais le jour à cause d'incroyables difficultés d'indemnisation des propriétaires ayant bâti en toute illégalité sur la zone. Les procédures associées firent perdre un temps précieux, pendant lequel de nouveaux projets importants virent le jour, en particulier le périphérique.

¹ Seuls subsistent le n°1 à la Porte de Bercy, facilement visible et les 44/45 sur le boulevard Berthier.

BIBLIOGRAPHIE

- Le logement social à Paris 1850-1930. Les habitations à Bon Marché.* Marie-jeanne Dumont. Mardaga
- Des fortifs au périif.* Jean-Louis Cohen et André Lortie. Pavillon de l'arsenal
- Eau et gaz à tous les étages. Paris, 100 ans de logement.* Collectif sous la direction de Jacques Lucan. Pavillon de l'arsenal
- Propriétaires & Locataires. Les origines du logement social en France (1850-1914).* Roger-Henri Guerrand. Quintette
- Cent ans d'habitat social. Une utopie réaliste.* Roger Quilliot et Roger-Henri Guerrand. Albin Michel
- Loger le peuple.* Jean-Paul Flamand. La découverte
- Solutions sociales.* Jean-Baptiste André Godin. La digitale
- Les lieux. Histoire des commodités.* Roger-Henri Guerrand. La découverte