

## Chapitre 1

### Un projet généreux

#### Une banlieue ou des banlieues ?

Longtemps, les villes ont crû lentement, voire ont diminué en étendue et en population (au Haut Moyen Âge). Enfermées dans des murs pour des raisons de défense, elles ont laissé, malgré les interdictions officielles, se créer des *faubourgs* — étymologiquement fors (hors) le bourg — qui accueillait les activités indispensables à la ville, mais qu'on souhaitait en écarter (activités salissantes, prostitution, etc.). Ces faubourgs étaient des excroissances ponctuelles de la ville, aux portes de celle-ci.

Ce n'est qu'avec la révolution industrielle — et encore avec un certain décalage dans le temps — que s'est construite la *banlieue industrielle*. Aux débuts, les ouvriers habitaient près de leurs ateliers, eux-mêmes disséminés dans la ville : ils occupaient les mansardes des immeubles bourgeois ou des constructions modestes abritant des appartements exigus (souvent une seule pièce et une cuisine), voire des garnis, sordides hôtels (mal) meublés. Ce n'est guère que dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle que les usines, demandant plus d'espace, se sont déplacées hors de la ville. La population ouvrière a dû les suivre, d'autant plus qu'à Paris, puis ailleurs, le centre des villes faisait l'objet de vastes travaux de rénovation qui ne prévoyaient aucune

place pour eux. À la ségrégation verticale (les riches aux étages « nobles », les pauvres dans les étages élevés ou les mansardes) se substitua une ségrégation horizontale (les riches au cœur des villes, les pauvres à l'extérieur). Les logements étaient alors loués par des investisseurs (familles aisées, banques et assurances) qui y trouvaient un bon rendement : on parlait de « placement de père de famille ». Les logements ouvriers n'étaient pas les moins rentables, leurs loyers étant élevés en comparaison de leur taille et de leur qualité très médiocre. La banlieue industrielle (usines et logements ouvriers) occupa indistinctement tout l'espace autour des anciens murs (souvent arasés). En cela, elle diffère absolument des faubourgs, dont on a vu qu'ils étaient ponctuels.

La première guerre mondiale entraîna une rupture brutale. Pour faire face aux coûts de la guerre, le gouvernement émit beaucoup de monnaie, suscitant une inflation rapide (alors qu'elle avait été très lente jusque-là). Pour éviter que les familles des soldats ne pussent plus faire face à des loyers suivant cette inflation, le gouvernement décida en 1914 de bloquer ceux-ci. Cette mesure et celles qui suivirent pendant tout l'entre-deux-guerres détournèrent les investisseurs d'un secteur devenu non rentable. Or, la fin de la guerre entraîna une grave pénurie de logements : destructions dues aux combats au nord et à l'est, retour des soldats s'installant en majorité dans les villes, nuptialité élevée et nombreuses naissances. Malgré la pénurie de logements locatifs, le gouvernement refusa de donner un essor important au logement social (jusque-là développé à très modeste

échelle). Les nouveaux ménages n'eurent d'autre choix que de construire ou de faire construire de petites maisons (les *pavillons*). Les terrains étaient proposés par des intermédiaires (souvent liés aux banques) qui achetaient une exploitation agricole ou une grande propriété et la divisaient en lots. Mais ces « lotisseurs » se gardèrent bien souvent de réaliser les équipements indispensables (routes, assainissement, adduction d'eau, etc.). Les communes rurales où étaient situées ces lotissements n'avaient pas les moyens de réaliser les équipements nécessaires (les écoles en particulier). On parla des « mal-lotis ». Il fallut une loi de 1928 (loi Sarraut) pour financer (par l'État et les mal lotis eux-mêmes, les lotisseurs ayant disparu) les infrastructures. Ce n'est que le plan d'équipement de 1963-1975 qui permit de compléter les équipements publics. Une autre loi de 1928 (loi Loucheur) donna un coup de fouet (hélas provisoire en raison de la crise économique) au logement social, les habitations bon marché (HBM), notamment dans les cités-jardins.

Après la seconde guerre mondiale, pour les mêmes raisons qu'après la première, une nouvelle crise du logement apparut. Elle fut encore plus accentuée, la natalité étant devenue élevée de façon durable et la construction de logements très faible depuis trois décennies. Mais, cette fois, après la reconstruction des grandes infrastructures (voies ferrées, routes, ports, etc.), l'État décida de faire de la construction de logements une priorité. Le Parlement vota la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 qui introduisit un loyer réglementé pour les logements existants, mais rendit la

liberté des loyers pour les logements nouvellement construits, afin d'encourager les investisseurs à financer des logements locatifs. Surtout, le gouvernement décida un vaste effort financier en faveur du logement locatif social. De nombreux organismes de statut public (les « offices publics ») ou privé (les « sociétés anonymes ») furent créés à cet effet. Les habitations bon marché devinrent les habitations à loyer modéré (HLM) et un financement très avantageux (en 1947, des prêts à 2 % d'intérêt sur une période de 65 ans, couvrant 90 % du prix du logement) leur permit de construire de nombreux logements tout en proposant des loyers très en dessous de ceux du marché (ceux des nouveaux logements construits après la loi de 1948).

Ce nouveau contexte ouvrit une quatrième phase de la constitution des banlieues, celle des *grands ensembles*, venant après les faubourgs, la banlieue industrielle et la banlieue pavillonnaire. On observera que ces étapes ont été scandées par des événements historiques majeurs (la révolution industrielle, la première guerre mondiale, puis la seconde), mais ont également coïncidé avec un changement radical du mode dominant de financement de la construction. Mais quelles formes allait prendre l'urbanisation périphérique des villes dans le contexte des nouvelles règles de financement ? Quels terrains allaient être utilisés ? Quels types de logements, d'immeubles allaient être construits ? Le débat intellectuel qui occupait les penseurs (philosophes et économistes) depuis le XIX<sup>e</sup> siècle, les architectes et les urbanistes depuis le XX<sup>e</sup> siècle allait-il influencer sur ces choix ?

## Un long débat intellectuel au XIX<sup>e</sup> siècle

Le terme « urbanisme » n'est apparu dans le vocabulaire français que tardivement, et encore de façon presque subreptice : c'est un néologisme forgé par un certain Pierre Clerget, en 1910, dans un article de la *Revue neuchâteloise de géographie*.

Pourtant, le développement rapide des villes, lié à celui de l'industrie, avait beaucoup fait réfléchir les penseurs du XIX<sup>e</sup> siècle. Ceux-ci échafaudèrent des types idéaux de société, sans toujours la prétention, pour la plupart d'entre eux, de passer à leur réalisation concrète. Ce fut la période de ce que Françoise Choay a appelé le « *préurbanisme* » (*L'urbanisme, utopies et réalités*, 1965). Avec elle, on distingue habituellement deux grands courants.

Les « *progressistes* » étaient tournés vers l'avenir, partageaient une croyance absolue dans le progrès et dans la capacité de l'homme à adopter un comportement rationnel : Charles Fourier et Pierre-Joseph Proudhon en France, Richard Owen, Étienne Cabet et Benjamin Ward Richardson en Angleterre étaient les principaux représentants de ce courant. Leurs projets sont d'inspiration socialiste ou paternaliste : le Phalanstère de Fourier et de Victor Considérant, la colonie communiste de New Harmony d'Owen, le projet d'Icare de Cabet ou celui d'Hygeia de Richardson, voire Franceville proposée par Jules Verne. Ces auteurs sont guidés par des positions philosophiques, économiques, sociales, voire éthiques. L'individu leur paraît aliéné par la société industrielle. Ils veulent voir

éclore un homme-type universel et, à cette fin, lui proposer un cadre de vie hygiénique et harmonieux. Ils prônent la rationalité, le recours à la science et à la technique. Cela les conduit à rechercher l'efficacité et donc à ne pas rejeter la notion de rendement. La ville doit reposer sur une disposition simple, visible, sur un plan géométrique. Les maisons seront aérées, spacieuses, instaurant un cadre de vie contraignant, qu'il s'agisse de constructions collectives (Fourier et ses disciples, Cabet) ou individuelles (Owen, Richardson, Proudhon). La beauté résultera de cette organisation logique : « Nous verrons ressortir le principe de tout progrès social » écrivait Fourier. Ce modèle progressiste offre un cadre de vie rigide, impose valeurs et mode de vie. Il traduit un système sociopolitique. Les quelques tentatives de mise en pratique de leurs théories n'eurent pas de réussite (telle New Harmony, entreprise aux États-Unis par Owen). Il n'en reste que le Familistère de Guise (Aisne), construit par un industriel paternaliste (fabriquant de poêles), Jean-Baptiste Godin, disciple de Fourier et de Considérant.

Les « *culturalistes* » étaient au contraire tournés vers le passé. La ville est, pour eux, le reflet d'une culture et doit le demeurer. Ils tournent un regard nostalgique vers la ville préindustrielle, voire médiévale. Peu sensibles aux possibilités ouvertes par le progrès, ils privilégient les besoins spirituels par rapport aux besoins matériels. Les hommes sont et doivent demeurer différents, les bâtiments également. Dans la construction, ils prônent le respect du site, la diversité, la dissymétrie, la tradition. Les logements et

autres constructions seront simples, personnalisés. Ils préfèrent les petites villes. L'harmonie est leur maître mot. Trois penseurs anglais furent successivement les chefs de file de ce courant : Augustin Welby Northmore Pugin, John Ruskin et William Morris. Aucun d'entre eux ne tenta de mettre en œuvre ces idées à travers une réalisation concrète.

### **Des réalisations pionnières au début du XX<sup>e</sup> siècle**

À la fin du XIX<sup>e</sup> et au début du XX<sup>e</sup> siècle, le développement rapide de la banlieue industrielle, qui ne recueillait que des critiques, suscita des propositions plus aisées à concrétiser, que leurs auteurs avaient bien l'intention de mettre en œuvre. Leurs théories peuvent être qualifiées d'« *urbanisme* » (même si certaines ont été émises avant l'emploi de ce terme). Parmi celles-ci, on peut encore distinguer « progressisme » et « culturalisme ».

Le courant *progressiste* s'est en fait affirmé dès la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle à travers l'œuvre de quelques personnalités chargées d'adapter une ville au monde industriel : tel fut le cas du baron *Georges Haussmann* (directement inspiré par Napoléon III lui-même) à Paris et surtout de *Ildefonso Cerda* à Barcelone. Ce dernier a non seulement planifié l'extension (*ensanche*) de la ville catalane, mais formalisé ses principes (*Teoria general de la urbanizacion*, 1867) : il revendique un statut scientifique pour l'*urbanización* (qui allait devenir l'urbanisme) qui doit s'appuyer notamment sur l'histoire et sur la biologie. Il développa une

véritable méthodologie : analyse des données socio-économiques et du site, programme des besoins, choix directeurs et enfin expression spatiale de ces choix. Il prônait une ville homogène pour éviter toute ségrégation, une grande attention à l'hygiène publique (qui était désastreuse à Barcelone confinée dans ses murs sur un espace restreint) et une circulation facile pour favoriser les échanges. Comme les préurbanistes progressistes, il voulait changer la société et estimait que le cadre de vie pouvait y contribuer de façon essentielle. Son plan de l'*ensanche* reposait sur des îlots rectangulaires coupés aux angles, constituant ainsi à chaque carrefour une petite place octogonale. Il a pu mettre en œuvre ces dispositions, un peu obérées par la suite par une densification qu'il n'avait pas prévue.

Le courant progressiste est devenu international après la première guerre mondiale dans le cadre des *Congrès internationaux d'architecture moderne* (CIAM), fondés en 1928. Ceux-ci réunissaient des urbanistes, en fait presque tous architectes intéressés par l'urbanisme, et organisaient, sur un thème précis, un congrès annuel (le dernier en 1959) dont l'objet était d'établir une doctrine universelle. Le premier de ces congrès se tint en Suisse à La Sarraz et fut conclu par une déclaration fondatrice du mouvement. Parmi les plus actifs membres des CIAM, pour la plupart Européens, on notera des Suisses (l'architecte Charles-Édouard Jeanneret dit Le Corbusier et l'historien Siegfried Giedion), des Allemands (l'équipe du Bauhaus et notamment les architectes Walter Gropius et Ludwig Mies van der Rohe et l'urbaniste Ludwig Hilberseimer), des Français