

En Champagne-Ardenne, et ailleurs...

# LA CITÉ-JARDIN

UNE HISTOIRE ANCIENNE,  
UNE IDÉE D'AVENIR

MAISON COMMUNE DU CHEMIN VERT

Actes du colloque européen du Foyer Rémois  
Reims les 21 et 22 septembre 2000

Les Cahiers de l'APIC n°3  
Association pour le patrimoine industriel de Champagne-Ardenne



# La cité-jardin

*Une histoire ancienne,  
une idée d'avenir*

**BROCHURE ET CÉDÉROM**

**Actes du colloque européen du Foyer Rémois  
Reims, 21 et 22 septembre 2000**

Le comité scientifique qui a eu en charge la préparation de ce colloque était composé de :

• **Marcel Bazin,**

Professeur à l'Université de Reims

• **Alain Coscia-Moranne,**

Architecte, directeur de la Construction et de la Recherche au Foyer Rémois

• **Gracia Dorel-Ferré,**

Inspectrice pédagogique régionale de l'Académie de Reims, présidente de l'APIC  
(Association pour le Patrimoine Industriel de Champagne-Ardenne)

• **Brigitte Gardinier,**

Bibliothécaire à la Maison Commune du Chemin Vert

• **Olivier Rigaud**

Architecte urbaniste à la Ville de Reims

L'édition des actes de ce colloque s'est faite sous la direction scientifique de

**Gracia Dorel-Ferré, IA-IPR, présidente de l'APIC.**

Elle a été réalisée en collaboration avec **Delphine Henry,**

auteur du hors-série n° 2 des Cahiers de l'APIC,

*Chemin Vert, l'oeuvre d'éducation populaire dans une cité-jardin emblématique - Reims 1919-1939,*

CRDP de Champagne-Ardenne, Reims, 2002.

Les Actes de ce colloque constituent le numéro 3 des Cahiers de l'APIC

### REMERCIEMENTS :

- au Foyer Rémois,

- à la Ville de Reims,

- au Rectorat de l'Académie de Reims

- au CRDP de Champagne-Ardenne.

Photographie de 1<sup>ère</sup> de couverture :

*La façade de la Maison Commune du Chemin Vert - Reims - © Cliché Robert Meule pour le Foyer Rémois*

Photographie de 4<sup>ème</sup> de couverture :

*La Maison Commune en construction, vers 1925 - façade - © Fonds iconographique du Foyer Rémois.*

*La Verrerie de la Neuville, vers 1870. Le modèle est encore celui des corons. © Collection Olivier Rigaud.*

*Vue aérienne de Tergnier vers 1925. © Bibliothèque Carnégie.*

*Chemin Vert - Vue aérienne de la cité-jardin actuelle. © Foyer Rémois*

*Cité-jardin du Petit Betheny, 2002. © Cliché D. Henry - CRDP de Champagne-Ardenne.*

© CRDP de Champagne-Ardenne - Décembre 2002 - Tous droits réservés

- Conception de la couverture et infographie : **Robert HAVEZ**, CRDP.

- Mise en page : **Dany LEGRAND** - **Robert HAVEZ**, CRDP.

- Cédérom : **Delphine HENRY**, chargée de projet, CRDP.

- Coordination éditoriale : **Marie-Josèphe JEANNIN**, Responsable Édition CRDP.

# Avant-Propos

**I**ndustriel rémois, préoccupé par les conditions de vie des ouvriers, et plus particulièrement par celle des familles nombreuses, Georges Charbonneaux fonde en 1912, avec un groupe d'industriels et de commerçants, une Société Anonyme d'Habitations à Bon Marché (HBM), Le Foyer Rémois, ainsi que le Crédit Immobilier de Reims.

Son objectif était d'acquérir, de bâtir ou d'améliorer des logements sains et hygiéniques pour loger les familles nombreuses de la ville. Dès ses origines, Le Foyer Rémois a repris et adapté au contexte français ce concept de cité-jardin, apparu 15 ans auparavant en Grande-Bretagne. Ses réalisations dans ce domaine, et plus particulièrement, la cité-jardin du Chemin Vert, ont été considérées comme des références en matière de logement social. Pourtant, ce type d'urbanisme sera abandonné pendant un demi-siècle au profit des théories du mouvement moderne. Quant au Crédit Immobilier, son action était de permettre à ceux qui le pouvaient de devenir propriétaires de leur logement.

Les deux premières années après sa création, le Foyer Rémois construit 35 logements. Au début de l'année 1914 est décidée la construction de la cité de Brimontel de 20 logements, ainsi que celle du boulevard Charles Arnould pour 20 logements également.

À la fin de la guerre, sur les 40 maisons dont la construction avait été décidée en 1914, il ne reste que les fondations. Les dirigeants du Foyer Rémois se préoccupent alors de réparer les maisons endommagées, puis décident de construire deux vastes cités-jardins, dont l'une boulevard Pommery, appelée cité du Chemin Vert, sera la première et la plus importante des cités-jardins rémoises.

Malgré des difficultés d'approvisionnement en matériaux de construction, 617 logements sont construits en douze mois, et tous ses équipements sont achevés dès 1924. Une performance !

De 1923 à 1933, le Foyer Rémois édifie en divers endroits de la périphérie rémoise, plusieurs cités-jardins de tailles variées, dont la plus importante, après celle du Chemin Vert, est la cité des Trois Fontaines qui comptera 324 maisons.

Après la Seconde Guerre Mondiale, la production de logements par le Foyer Rémois augmente pour faire face à la demande. Elle s'oriente alors vers des ensembles de logements collectifs de plus en plus imposants. La conception de ceux-ci, selon les principes du mouvement moderne, diffère radicalement de celle des cités-jardins de l'entre-deux-guerres. C'est ainsi qu'à partir de 1958, le Foyer Rémois engage, boulevard Wilson, la réalisation d'une opération expérimentale en matière d'industrialisation du logement social.

Au cours des années 1960, 680 logements collectifs sont construits par le Foyer Rémois sur la ZUP Laon-Neufchâtel appelée aujourd'hui « quartier Orgeval ». Puis, à partir de 1965, commence la construction du « quartier de l'Europe », qui comprendra 1 650 logements. Le traitement paysager de ce quartier fait l'objet d'un soin particulier de la part de ses créateurs.

Le dernier grand ensemble des années 1970, et le plus important, est le « quartier Croix-Rouge », dont Le Foyer Rémois réalisera le secteur « Pays de France. » Sur un plan de masse général dû aux architectes Damery, Vetter et Weil, ce dernier construira 2 840 logements collectifs livrés en 1972 et 1973, auxquels s'ajoutent une centaine de maisons individuelles. Vers le milieu des années 1970, un retour à la maison individuelle, associée à un habitat intermédiaire entre collectif et individuel, s'opère sur la ZAC des Nelmonts à Witry-les-Reims, dont le Foyer Rémois est l'aménageur. À la fin de cette décennie, on assiste à Reims, avec le quartier du « Val de Murigny » et la ZAC de « La Bonne Femme », au retour d'un urbanisme plus proche du concept de la cité-jardin. Le Foyer Rémois construira sur ces deux sites plus de 1 200 logements, dont le plus grand nombre comportera des collectifs mais de taille plus réduite.

À partir de 1995, le Foyer Rémois, considérant toujours la cité-jardin comme une idée d'avenir, entreprend d'importants travaux de réhabilitation de la cité du Chemin Vert et engage des études pour réaliser à Bétheny une nouvelle cité-jardin de 200 logements, dont la conception sera adaptée aux modes de vie actuels et futurs. Suivant une démarche paysagère, grâce à la créativité de jeunes architectes, et avec des innovations techniques, le Foyer Rémois confirme son souci permanent de la qualité de l'habitat et sa volonté d'innover. La cité-jardin du Petit Bétheny, dont les travaux ont commencé en 2000, sera l'une des premières, en France, à répondre aux caractéristiques de la haute qualité environnementale.

Au total, depuis 1914, le Foyer Rémois a construit dans le département de la Marne plus de 18 000 logements dont 13 300 sont des collectifs. Son patrimoine approchera à la fin de l'année 2000 les 15 000 logements.

Constatant les difficultés que rencontrent aujourd'hui la plupart des grands ensembles édifiés après la Seconde Guerre Mondiale, le Foyer Rémois, fort de son expérience, reste persuadé que la cité-jardin est un type d'urbanisme toujours pertinent. C'est pour en débattre et enrichir sa réflexion qu'il a pris l'initiative d'accueillir à Reims ce colloque européen.

**Alain COSCIA-MORANNE**  
**Directeur de la Construction**  
**et de la Recherche au Foyer Rémois**

# Préface

**L**oger les humbles n'a pas été une préoccupation avant le début du XIX<sup>e</sup> siècle. Lorsque des logements sont prévus dans les lieux de production, auparavant, c'est d'une façon toute fonctionnelle, et non dans une volonté de donner des conditions de vie meilleure aux ouvriers, fussent-ils les mieux payés du fait de leur spécialité ou de leur compétence. Quand Ledoux, n'en déplaît à ses adeptes, prévoit les logements de ceux qui assurent la maintenance de la ville-usine de Chaux, il le fait parce que c'est une tradition de loger près du lieu d'exploitation les principaux responsables de celle-ci. Et si ses vues sociales sont nouvelles, elles concernent avant tout cette catégorie d'« ouvriers ». Il ne prétend en aucun cas loger la main d'oeuvre, qui, en ce qui concerne la saline, vivaient en dehors, et sans doute dans des conditions précaires<sup>1</sup>. La ville-usine idéale de San Leuccio, inachevée elle aussi, mériterait d'être davantage prise en compte : elle prévoyait une véritable cité ouvrière avec des services variés et, pour l'époque, d'un raffinement inouï<sup>2</sup>. Faut-il encore une fois se tourner vers Owen pour trouver les premières volontés d'associer la question du logement à celle du travail ? Avant 1800, c'est en effet à New Lanark qu'est réalisé le premier village ouvrier où sont résolus les problèmes les plus urgents de la vie quotidienne : hygiène, confort, alimentation, en même temps que sont offerts des moyens, sinon de promotion, du moins de développement social avec la Maison de la Formation du caractère, vaste centre de scolarisation des jeunes et des moins jeunes, et d'ouverture culturelle<sup>3</sup>.

Pendant tout le XIX<sup>e</sup> siècle, la question sera reprise et discutée, souvent âprement : en 1872 Engels fait une synthèse polémique de la situation, et estime, dans sa préface de 1887 que les choses n'ont pas beaucoup évolué. Pire même, il revient sur le jugement favorable porté sur le Familistère de Guise. Il est un fait qu'à cette date, les rares réalisations sont patronales, et si elles offrent des avantages indéniables sur le plan de l'habitat, elles sont encore très modestes dans leur offre sociale.

Pourtant les choses sont en train de changer. L'expansion économique s'emballa, les entreprises s'agrandissent et accueillent un nombre d'ouvriers de plus en plus important. Les constructions d'initiative patronale se multiplient et offrent une palette de possibilités culturelles de plus en plus large. La formulation d'un projet nouveau, celui de cité-jardin, participe de ce contexte. Mais très vite, les idées d'Howard seront interprétées et déformées et rares sont les cités-jardins qui reproduisent le modèle proposé. Qui plus est, ce n'est qu'au lendemain de la Première Guerre Mondiale que les constructions de cités-jardins se multiplieront, dans la lignée des villages ouvriers de la période antérieure, plutôt que dans la fidélité au modèle howardien. Mais si le repère de la guerre est pertinent pour les pays européens engagés dans le conflit, il l'est moins ou pas du tout pour les pays qui ne furent pas touchés. Si pour les pays belligérants, la nécessité de reconstruire a été un facteur déclenchant, les facteurs qui ont permis la construction de cités-jardins, en Europe et dans le monde doivent-ils être cherchés davantage dans l'évolution de la société industrielle et dans l'incidence des bouleversements idéologiques et politiques de la période : loger les humbles a été une urgence devant la tentation que

représentait pour certaines catégories sociales l'adhésion au communisme. Pour d'autres pays, loin du conflit mondial, d'autres motivations ont probablement présidé à la construction de cités-jardins, mais les études manquent. Il nous manque la perspective américaine, du Nord comme du Sud. Les anciens pays communistes ont récupéré le concept, alors qu'il était abandonné en Europe occidentale et lui ont donné des caractères particuliers. Dans les anciennes colonies, les quartiers résidentiels des classes moyennes se rattachent au concept, et on commence tout juste à valoriser leur physionomie « art-déco ».

Autant le dire tout de suite : nous connaissons mal le sujet. Bien sûr, nous en repérons historiquement les contours, mais nous sommes loin d'en maîtriser les manifestations spatiales <sup>4</sup>. Le champ d'études est largement ouvert. Aujourd'hui, après un demi-siècle de constructions de masse, pour loger le plus grand nombre, et avec les problèmes sociaux qui en découlent, on se tourne vers les cités-jardins pour y rechercher les clés de leur succès. Ce n'est pas simple, car les cités-jardins, qu'elles soient d'inspiration patronale ou d'État, ne peuvent se réduire à une architecture, même novatrice, et à des espaces jardinés. Ce qui a fait le succès des cités-jardins c'est à la fois des conditions de logement appréciables comparées au contexte, et un programme de développement social ambitieux <sup>5</sup>. Or, celui-ci a été largement repris par les pouvoirs publics ou les collectivités territoriales, dépouillant les cités-jardins de ce qui faisait l'essentiel de leur originalité.

Alors, quelle actualité pour les cités-jardins aujourd'hui ? Sans doute s'agit-il en premier lieu de réfléchir sur la pluralité des références, réintégrer les cités-jardins dans la perspective du logement social et en tirer les leçons. Les sociétés ont changé, les demandes de logement ne sont plus les mêmes, et la réhabilitation de Chemin Vert en est l'illustration éclairante. Tenter d'aller plus loin a été l'objet de ce colloque. C'est une contribution à une réflexion plus approfondie de l'histoire du logement qui est proposée ici, et qu'il faudra poursuivre.

**Gracia DOREL-FERRÉ**  
**Présidente de l'APIC**

- NOTES -

1- La bibliographie concernant Ledoux est immense. Le mieux est de se reporter à ses écrits, avec la réserve toutefois que leur publication est très postérieure à ses réalisations. Ainsi, la cité inachevée d'Arc-et-Senans date de 1744 et les écrits commencent à être publiés en 1789. Par la suite, on a souvent confondu les idées qu'il a exposées et la réalisation. Lui-même a entretenu la confusion en mêlant dans ses écrits ce qui était construit et ce qu'il imaginait.

LEDoux, C.N. *L'Architecture considérée sous le rapport de l'art, des mœurs et de la législation*, réédition en fac-simile, Nördlingen, 1994  
2- La cité, circulaire elle aussi, comprenait en dehors de l'usine et des logements, des services variés, une église et une école pour garçons et pour filles. Les vestiges, intéressants, ont fait l'objet d'une restauration, mais n'ont pas toujours, semble-t-il, trouvé d'affectation. La bibliographie est en langue italienne exclusivement. Je dois la documentation que je cite à Gregorio Rubino, l'un des meilleurs spécialistes du sujet.

COLLECTIF, *San Leucio, Archeologia, storia, Progetto*, Milan, 1977.

BATAGLINI, M., *La Manifattura reale di San Leucio tra assolutismo e illuminismo*, Roma, 1983.

RINO F. et autres, *Utopie rilette*, Napoli, 1986.

3- Se reporter au texte de Lorna Davidson, l'une des responsables de ce site, merveilleusement réhabilité, dans *Habiter l'industrie, hier, aujourd'hui, demain*, Cahiers de l'APIC, N°4, en préparation.

4- En langue française, un seul ouvrage, résultat d'un colloque qui s'est tenu à Toulouse en 1993, pose la question. Il a le mérite d'ouvrir des perspectives, mais il est loin de balayer l'ensemble des problématiques. Il s'agit de :

*Cités, cités-jardins, une histoire européenne*, Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine, 1996.

5- C'est ce qu'a montré brillamment Delphine Henry dans son mémoire de maîtrise sur Chemin Vert (Reims) :

HENRY, D., *L'Oeuvre d'éducation populaire dans une cité-jardin emblématique, Reims 1919-1939*, Cahiers de l'APIC, Hors-série N° 2, CRDP de Champagne-Ardenne, Reims, 2002.

## PREMIÈRE PARTIE

---

# Le concept de cité-jardin dans le débat sur le logement social en France

---

|  |       |
|--|-------|
| <b>Gracia DOREL-FERRÉ :</b><br>Les cités-jardins dans l'histoire du logement social        | p. 9  |
| <b>Patrick KAMOUN :</b><br>Les cités-jardins, une conception « à la française »            | p. 19 |
| <b>Olivier RIGAUD :</b><br>L'habitat social à Reims au début du siècle                     | p. 23 |
| <b>Bernadette BLANCHON :</b><br>Cités-jardins, paysages et paysagistes                     | p. 31 |
| <b>Gracia DOREL-FERRÉ :</b><br>Chemin Vert, une cité-jardin ?                              | p. 39 |
| <b>Delphine HENRY :</b><br>La construction des cités-jardins de Tergnier et du Chemin Vert | p. 55 |



# Les cités-jardins dans l'histoire du logement social

Gracia DOREL-FERRÉ  
Docteur en histoire

## Les bases d'une histoire du logement social

L'histoire du logement social se confond avec celle de l'industrialisation<sup>1</sup>. Non que les problèmes de logements n'aient pas existé auparavant : ils sont aussi vieux que les communautés humaines. Mais l'industrialisation, par ses caractères spécifiques, leur a donné une tout autre ampleur. Les bouleversements des activités traditionnelles ont entraîné, avec la recomposition des paysages ruraux et urbains, des déplacements de population d'autant plus importants que les industries étaient plus dévoreuses de main d'oeuvre. Des masses humaines se sont entassées dans les derniers étages ou dans les caves des immeubles de rapport. Très vite, des spéculateurs sans scrupules ont édifié des « casernes » ou loti les arrière-cours en véritables cages à lapins, que l'on appelle « courées » à Roubaix ou « closes » à Glasgow. À la périphérie des grandes villes, les « classes dangereuses<sup>2</sup> », comme on les a surnommées, en sont venues à former de véritables quartiers hors-la-loi, comme la « petite Pologne », évoquée dans le Paris d'Eugène Sue<sup>3</sup>.

Très vite, les médecins alertèrent l'opinion sur le danger qu'il y avait à multiplier au coeur même des villes des foyers de misère, de délinquance et surtout, d'incubation pour les redoutables maladies épidémiques. La question fut relayée par les philanthropes de toutes origines, philosophes, architectes, sociologues avant la lettre<sup>4</sup>, mais la

question du logement se heurtait toujours aux mêmes problèmes, ceux de l'appropriation du sol et du financement des constructions, toutes choses hors de la capacité et des moyens de l'ouvrier, même bien payé. S'il est vrai que le XIX<sup>e</sup> siècle est marqué par des initiatives originales visant à résoudre cette angoissante « question », comme la Cité Napoléon, à Paris, un des rares exemples, d'ailleurs inachevé, aucune solution d'ampleur significative n'est apportée<sup>5</sup>. Ce n'est pas avant la fin des années 1880 qu'en Europe ont été créées des banques de prêt pour l'immobilier et que s'est effectué, à l'initiative des municipalités, le rachat de vastes terrains à la périphérie des villes, là où ils coûtent le moins cher, pour construire des logements sociaux.

En fait, à part quelques rares initiatives privées urbaines, issues d'associations caritatives animées par de riches philanthropes, les seuls qui au XIX<sup>e</sup> siècle se soient réellement engagés sur cette question sont les patrons d'usine qui logeaient leurs propres ouvriers. Sans sous-estimer les penchants généreux de nombre d'entre eux, il s'agissait avant tout de répondre, quels que soient les lieux, aux mêmes contraintes : fixer la main d'oeuvre près du lieu de travail, tout en lui ôtant, par ce bienfait, toute velléité d'insubordination. Ce qui revenait, doublement, à pérenniser l'outil de production. Qu'il y ait là une pratique issue du temps des manufactures, cela est évident. On peut même constater que l'attribution du logement et de l'emploi va de pair, dès cette époque, avec

l'obéissance la plus absolue. Pour s'en convaincre, il suffit de lire le règlement de l'usine « idéale » d'Arc-et-Senans <sup>6</sup>, que l'architecte Ledoux construit en 1774, ou celui encore plus utopique, la « règle du Bon Gouvernement » de la Manufacture royale de San Leuccio <sup>7</sup>, édictée par le roi Ferdinand IV de Bourbon en 1789. Qu'il s'agisse, comme on l'a voulu dire, non de répondre à une nécessité économique mais d'atténuer la vindicte ouvrière en la diluant dans l'espace, est une absurdité. Aucun patron ne s'est volontairement installé en rase campagne, si ce n'est pour des raisons productives précises, qui sont de deux sortes : proximité de la source d'énergie ou proximité de la matière première. En revanche, l'existence de main d'oeuvre a pu favoriser le maintien du travail à domicile, dès que celui-ci était complémentaire d'une entreprise importante à proximité. C'est le cas de villes industrielles comme Saint-Quentin, dont les grandes usines de broderie ont fourni du travail à une zone de 30 à 50 kms de rayon autour d'elles, ce qui leur permettait d'abaisser considérablement les coûts pour certaines opérations. On pourrait faire la même observation pour Sedan <sup>8</sup>, dont la « fabrique » faisait vivre des dizaines de villages alentours.

Au lendemain de la Première Guerre Mondiale, sous l'impact des destructions et la pression des populations à reloger, des associations privées mais aussi d'État, prennent en main la question du logement social, et entament de vastes programmes de constructions <sup>9</sup>. Dans les plus belles réussites du genre, il faut rappeler l'œuvre de la capitale autrichienne, la « Vienne Rouge » et ses réalisations telles le *Karl-Marx Hof*, sorte de vaste phalanstère que n'eût pas dédaigné le patron utopiste Fourier. On y retrouve les allées couvertes, les cours intérieures et les jardins ; les équipements les plus complets permettent aux ouvriers et surtout aux ouvrières de se soustraire aux astreintes de la vie quotidienne :

l'entretien du linge, la garderie, l'école, les soins médicaux, mais aussi les boutiques de première nécessité, etc. Le tout dans un cadre architectural somptueux, qui fait de ces logements ouvriers des ensembles urbanistiques de qualité. Aujourd'hui, malgré les vicissitudes de l'Histoire, c'est un des patrimoines les plus intéressants que la ville s'engage à protéger <sup>10</sup>. C'est dans ce contexte de pénurie de main d'œuvre qualifiée et de pression sociale qu'il faut placer la création des cités-jardins dans leur version française, avec, au moins, trois interprétations toutes passionnantes mais toutes différentes et infidèles à leur référence britannique : les banlieues jardinées de Henri Sellier, les cités de cheminots de Raoul Dautry, les cités-jardins du Rémois Georges Charbonneaux.



New Lanark - L'usine n° 1 avant restauration  
© New Lanark Conservation

## Deux modèles : New Lanark et la cité Dolfuss, et des variantes

Si l'on excepte les cas issus des Lumières évoqués plus haut, la physionomie et les problèmes de gestion sont déjà en place avec New Lanark, le village ouvrier de Owen, non loin de Glasgow, en Écosse : fonctionnalité des lieux, souci de la formation professionnelle, dirions-nous aujourd'hui, souci de la rentabilité. Vu d'avion,

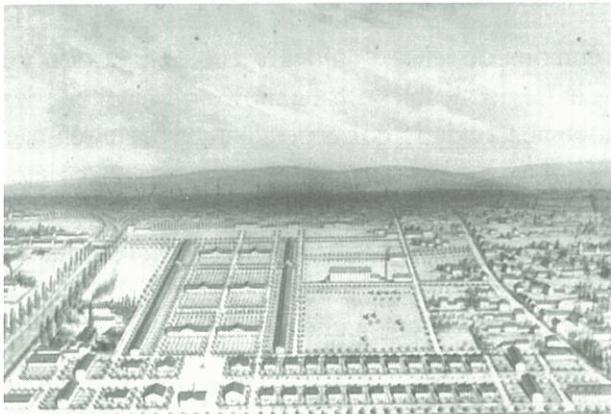
New Lanark, étiré le long de la rive de la Clyde, solidaire de la chute d'eau qui lui fournit l'énergie nécessaire, montre une disposition cent fois reprise depuis. Cependant, il y manque deux éléments qui structurent habituellement le paysage industriel du village ouvrier, quel qu'il soit, du moins en Europe : l'église et la maison du maître, toutes deux traitées ailleurs de façon spectaculaire<sup>11</sup>. À New Lanark, il n'y avait pas d'église au début, puis on en plaça une qui se fond discrètement dans les façades des immeubles. Quant à une maison de maître, elle n'a pas existé au sens qu'on lui donnerait dans un pays latin. Owen vivait au milieu de ses ouvriers, mais son bureau était placé de telle façon que, d'un coup d'oeil, il embrassait tout l'espace du village et pouvait facilement en surveiller les va-et-vient. Sa maison et la maison de Dale, son beau-père, étaient sans ostentation. Par contre, en position centrale, il y avait la « maison de formation du caractère », sorte d'école doublée d'un établissement de formation

professionnelle, qui servait à la fois de centre de réunions, de salles d'études, d'école et de cours du soir. Les immeubles d'habitation n'offraient que des logements exigus, qui, cependant, devaient sembler spacieux aux paysans venus des hautes terres intérieures où les conditions de vie étaient rudimentaires. Owen avait imaginé un mobilier gigogne, pour les lits en particulier, de façon à ce qu'un deux-pièces puisse convenir à une famille nombreuse. Une coopérative d'achat fournissait le nécessaire à moindre prix. À l'usine, une auto-émulation était pratiquée grâce au *silent monitor*<sup>12</sup>. Par la suite, on pourra détailler les variantes et les styles, faire du village ouvrier un village d'immeubles, de maisons individuelles ou d'habitat en rang : tout est dit à New Lanark.

Cependant, si la plupart des villages ouvriers se rattachent au « modèle » de New Lanark, d'autres relèvent du village de maisonnettes souvent groupées



L'une des usines restaurées après 1998 a été transformée en hôtel. © New Lanark Conservation



*La cité ouvrière de Mulhouse. Estampe montrant la cité. À l'arrière-plan des usines : Mulhouse est déjà la « ville aux cent cheminées ». L'étendue de la cité est très exagérée sur ce dessin un peu naïf... ou publicitaire. Évolution du paysage industriel en Alsace du Sud. © CRDP d'Alsace.*

par deux ou par quatre, comme à la cité Dolfuss de Mulhouse, autre « modèle », plus tardif celui-là, puisqu'il est postérieur aux années 1830, alors que le précédent était en place vers 1800. À Mulhouse et dans les villages ouvriers de cette catégorie, un jardinet entourait la maison et permettait une certaine intimité. Les différences n'allaient pas beaucoup plus loin, et partout, la même relation de dominant à dominé régnait. À Crespi d'Adda, qui combine la situation d'une colonie hydraulique avec une morphologie mulhousienne, cette relation s'inscrit dans l'espace d'une façon cruellement simple : on entre au village en passant devant la maison de maître, on



*La cité ouvrière de Mulhouse vers 1890. Les paysages de la révolution industrielle en Alsace. © CRDP d'Alsace.*

en sort par le cimetière où trône le mausolée de la famille patronale<sup>13</sup>.

Il est intéressant d'évoquer ici un cas de figure rarement pris en compte : celui des colonies industrielles catalanes, dont la singularité vient non de leur précocité, mais surtout de leur nombre et de leur densité. L'Espagne, on le sait, a été probablement l'un des pays les moins avancés sur le plan de l'industrialisation et du logement social, tout en s'étant dotée de structures qui, si elles avaient fonctionné, auraient dû permettre de véritables progrès<sup>14</sup>. Sans doute, la Catalogne, « l'usine de l'Espagne », a subi les conséquences de ce retard, avec toutefois cette particularité d'un mode de logement largement diffusé, celui des colonies industrielles, véritable trait majeur de son industrialisation. Celles-ci se définissent comme des villages ouvriers, composés de l'usine, le plus souvent hydraulique, de la maison du maître, de l'église et des maisons d'habitations, installés en pleine nature, là où la chute d'eau avait rendu indispensable l'implantation de l'usine. Cet agencement les rapproche du village ouvrier tel que celui de New Lanark, comme on l'a vu plus haut. Pourtant, la part respective accordée à chaque élément en fait un cas à part, éventuellement comparable aux *villaggi operai* italiens. La hiérarchie des édifices, visible de loin, met en place les pouvoirs :



*Les mêmes maisons en 2002. Cliché Alphonse Graser. © CRDP d'Alsace.*



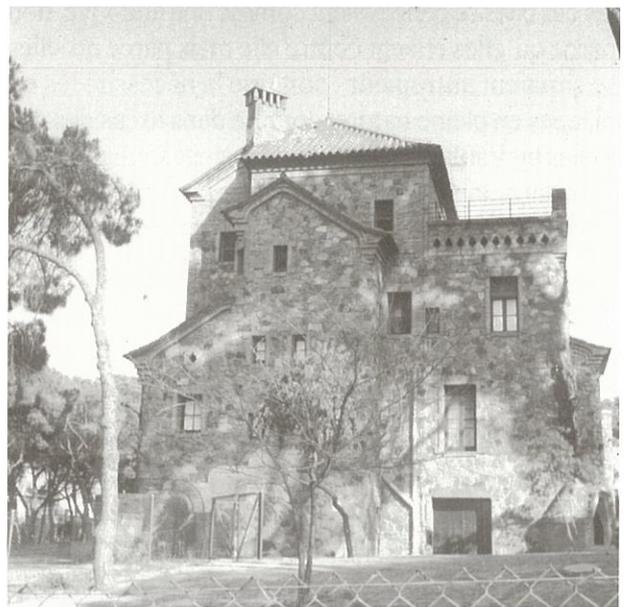
Colonia Güell. Maisons de la cité-jardin.  
© Cliché Gracia Dorel-Ferré.

pouvoir civil et économique du patron de l'usine, pouvoir religieux et culturel du curé, son bras droit. Leur isolement justifie le terme de « colonie » qui leur est attribué. Leur densité et leur physionomie ont été souvent décrites et commentées. Elles sont localisées sur les rives des fleuves de la Catalogne intérieure et on en a dénombré une centaine. Sur le total, cependant, seule une vingtaine ont fait l'objet d'un développement abouti de services, en complément d'un habitat lui-même diversifié<sup>15</sup>. Quant au cas de la *Colonia Güell*, dont les patrons eux-mêmes ont chanté les joies de l'isolement à la campagne, on constatera que Barcelone n'était tout de même pas si loin, en tout cas, pas pour les patrons motorisés, et que l'urgence avant tout était la recherche de place pour une usine qui en demandait beaucoup. Le plan de la *Colonia Güell*, où l'on voit l'usine occuper la moitié de l'espace du total, est assez éloquent<sup>16</sup>.

Il est aisé de trouver des modèles et des antécédents à la colonie industrielle. Souvent, il a existé, à la même place, un moulin à farine ou papetier, qui a donné l'origine de la sources d'énergie

et du mécanisme. La grande ferme isolée a pu aussi fournir des éléments d'inspiration, par sa morphologie caractéristique, avec la maison de maître et la chapelle qui dominent les espaces de travail et les habitations des manouvriers. Enfin, quelques manufactures d'Ancien Régime nous offrent déjà des lignes architecturales très proches, comme la Miralda de Manresa. L'allure générale est cependant une création originale, facile à identifier et à décomposer. Les colonies catalanes se présentent comme des créations urbanistiques, au point d'avoir eu parfois l'ambition de se scinder de leurs communes de rattachement pour former une localité à part entière, avec un mode de vie distinct, ouvrier et urbain<sup>17</sup>.

Une exception, cependant, avec le Familistère de Guise, dont il faut dire quelques mots. Là, effectivement, la physionomie est différente, puisque le modèle n'est pas dicté par les contraintes du lieu mais par l'idée du promoteur qui voulait réaliser un « palais social » en s'inspirant de l'architecture de Versailles : équilibre des structures symétriques, majesté des lignes horizontales, décrochement du bâtiment central, tout y est. Le terme



Colonia Güell. L'école. © Cliché Gracia Dorel-Ferré.

de « familistère » évoque le fait qu'il s'agit de loger des familles, mais la référence au « phalanstère » de Fourier, dont Godin était adepte, est manifeste. Un maximum de confort et d'hygiène pour l'époque, des services et des équipements enviables, sans compter ce que tout patron paternaliste offrira à ses ouvriers : des commerces, des soins gratuits, une école d'avant-garde quant à sa structure et à son système d'enseignement. Tous privilèges dont ne jouissait qu'une minorité des ouvriers, les habitants du Familistère, et qui eut comme résultat certainement involontaire de créer une élite ouvrière et, en contrepartie, les rancœurs à peine apaisées aujourd'hui de ceux, beaucoup plus nombreux, qui n'en étaient pas bénéficiaires<sup>18</sup>. Le modèle mis en place par Godin reste un cas particulier, sans réelle diffusion contemporaine ou postérieure<sup>19</sup>. Il pose cependant un certain nombre de problèmes-clés que les architectes et les promoteurs auront à résoudre dans l'avenir : hygiène, éclairage, ventilation, confort, etc. En revanche, dans une cité comme celle des chocolatiers Menier à Noisiel, l'architecture n'avait rien de novateur : la cité ouvrière s'inspirait du modèle mulhousien. Mais l'œuvre sociale était, par son ampleur, comparable à celle de Godin : l'école tenait une grande place, ainsi que tout ce qui relevait de la culture et de la santé. Les coopératives d'achat, largement subventionnées par les patrons, donnaient aux ouvriers les meilleurs prix. Toutes ces cités se concevaient comme une anti-ville, non parce qu'elles étaient contre elle mais parce qu'elles se situaient autrement : soit que la nécessité les ait placées en pleine nature, comme dans le cas des colonies hydrauliques, soit qu'elles aient souhaité se situer dans une différence, comme ce fut le cas pour Guise. Toutes ont valorisé le jardin, perçu, depuis Ledoux, comme le meilleur dérivatif contre l'alcoolisme, tout en constituant un apport salarial déguisé. Tous arguments qui seront repris par les zéloteurs du jardin ouvrier.

Au terme de notre analyse, on le voit, le concept de cité-jardin n'est pas sorti tout armé du front d'Ebenezer Howard. Il y a eu des patrons paternalistes qui, déjà, réfléchissaient à une intégration de la ville et de la campagne au travers d'unités d'habitation de taille moyenne. Le cas le plus spectaculaire

de cette réflexion d'avant-garde est bien Nuova Schio près de Venise, projeté en 1872, donc bien avant les réalisations des habituels précurseurs anglais. Enfin, il faudrait parler des interprétations germaniques du logement social, au delà de la seule Allemagne ou de l'Autriche : l'Europe centrale a conservé des exemples de villages ouvriers d'une tout autre inspiration, que nous redécouvrons aujourd'hui avec surprise<sup>20</sup>.

Quels sont les caractères communs à ces villages ou à ces cités urbaines, qui dépassent le cadre architectural et les rendent identifiables ? Les géographes et les architectes ont commenté à l'envi la logique des facteurs de localisation près de la source d'énergie ou de la matière première, la morphologie urbaine du village industriel, les progrès dans l'hygiène et le refus de la promiscuité, au travers de plans d'appartements simples mais fonctionnels, et relativement spacieux, eu égard aux habitudes de l'époque. Il faut aussi insister sur les engagements sociaux qui découlaient de l'existence de tels villages à proximité de l'usine qui embauchait ou débauchait à sa guise et qui gouvernait le village dans tous les sens du terme. Tout cela avait un coût.

### **Des utopistes aux philanthropes : le coût du social**

Comme on a pu le faire remarquer, les utopistes du XIX<sup>e</sup> siècle ont beaucoup écrit et peu réalisé, et les patrons philanthropes, dans le même temps, ont certes peu écrit mais beaucoup réalisé. Nul doute qu'il n'y ait une part d'utopie, c'est-à-dire la volonté de changer ou simplement amender la société dans les initiatives patronales ou mécénales de cette époque. Toutefois, le constat est celui déjà fait par tous ceux qui se sont penchés sur l'histoire du logement social : pour l'immense majorité de la classe laborieuse, les conditions de logement ont été désastreuses jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle. Les quelques témoignages qui existent et subsistent d'un effort pour loger les humbles, constituent ce que Marie-Jeanne Dumont appelle à juste titre « les incunables du logement social<sup>21</sup> ». Ne les sous-estimons pas : ils ont été le laboratoire, riche d'avenir, du concept d'appartement et de logement, que ce soit en immeuble ou pavillon, avec tout ce qui y est associé : la distribution des pièces, la fonctionnalité

des lieux, l'équipement, le confort. Indépendamment du discours esthétique, la nature et la variété de l'équipement et des services offerts traduisent la volonté d'éduquer l'habitant et de l'orienter vers un idéal de vie « petit bourgeois », soucieux d'une place honorable dans la société. D'où la présence, à côté des indispensables lavoirs, de bains-douches, de dispensaires, garderies, écoles, coopératives alimentaires et enfin, d'écoles ménagères et d'ateliers de travail. Tout ceci assorti d'un règlement draconien.

Aussi retrouve-t-on dans les cités-jardins, qu'elles soient issues d'associations privées ou d'organismes publics, les caractères récurrents du logement ouvrier à initiative patronale : une population homogène, fortement contrôlée et surveillée, à qui on offre un encadrement médical et culturel de qualité, que l'on détourne de la tentation politique par une pression patronale indirecte mais sensible, grâce à des activités, comme le jardinage<sup>22</sup>, encouragées au point de devenir une marque d'identité. Tout ceci revient très cher à la structure responsable du logement en question. Dans les procès-verbaux des assemblées générales de l'association du Chemin Vert, c'est un leitmotiv de Georges Charbonneaux et de ses successeurs : la politique sociale coûte cher. Le déficit, permanent, est,

avant-guerre, comblé par « un généreux donateur ayant voulu garder l'anonymat » ; après la guerre, il ne le sera plus, et progressivement, le Chemin Vert abandonnera tout ce qui a fait sa spécificité, pour partie parce que l'État l'a repris à son compte, et surtout parce que le Foyer Rémois ne pouvait plus faire face aux dépenses.

C'est probablement cet argument, plus que toute autre considération, qui est à l'origine de l'abandon des cités-jardins en France comme ailleurs. En effet, malgré l'originalité et la richesse de ses réalisations, la France n'avait construit que peu de logements au regard de ce qui était nécessaire, surtout si on compare avec l'effort fourni dans le même temps par l'Allemagne et l'Angleterre. Vers les années 1930, le principe des cités-jardins, trop onéreux, est abandonné, et les architectes s'orientent vers les immeubles de logements dont sont issues toutes nos cités de banlieue. Par contre, la démarche sera relayée en Europe centrale et orientale par les démocraties populaires.

Les ensembles urbains qui subsistent, souvent en pitoyable état, sont toutefois suffisamment éloquentes pour qu'ils soient désormais intégrés dans notre typologie, mais leur étude reste à faire.



Reims - Chemin Vert.

Vue prise du haut des casernes de cavalerie. - © Fonds iconographique du Foyer Rémois.



## *Les cités-jardins : une conception « à la française »*

*Patrick KAMOUN*  
*Conseiller à l'Union nationale*  
*des fédérations d'organismes HLM*  
*Paris*

Lorsque Ebenezer Howard décrit « les cités-jardins de demain » en 1902, il développe un concept nouveau, celui de « ville satellite » à la campagne. Les premières expériences de hameaux-jardins réalisées en France par des industriels de l'Est, sont bien loin de la conception première. Howard s'insurge d'ailleurs contre l'utilisation abusive du terme. Pour lui, il s'agit bien de créer des « villes nouvelles » et non des cités dortoirs. La possession du sol doit être collective. La cité est conçue comme une véritable ville avec des emplois, des terrains cultivés pour l'approvisionnement alimentaire et des services. La vie sociale est un impératif : elle comporte à la fois l'accès à la santé, à l'instruction et aux loisirs.

L'un des principaux propagateurs du concept des cités-jardins en France est Georges Benoît-Levy : un « terrianiste » qui fait partie du mouvement « Coin de terre et du foyer » de l'Abbé Lemire. Il adhère aux théories développées par Le Play. Pour lui, la maison avec jardin en accession à la petite propriété est un élément majeur d'intégration de la classe ouvrière. En la transposant, il va édulcorer la pensée de Howard.

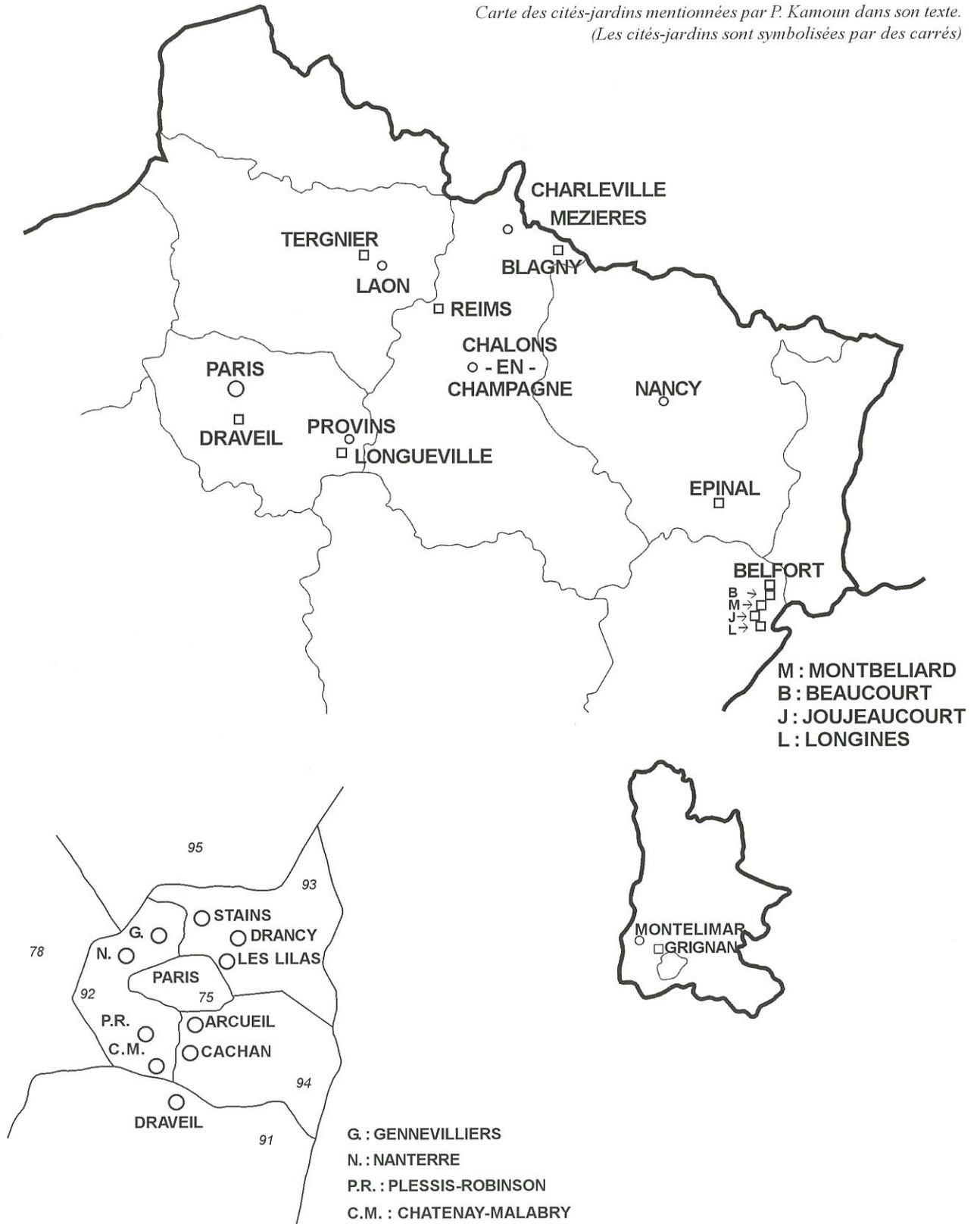
Les premières cités-jardins créées en France seront à l'image que s'en faisait Georges Benoît-Levy. Ce sont des villas avec un coin de terre, créées par les industriels à l'attention de leurs ouvriers.

L'architecte Jean Walter, qui a fait ses premières armes dans l'habitation ouvrière à La Roche, près de Vougeaucourt, devient en quelques années « le spécialiste français » des hameaux cités-jardins. Sur les vingt-deux cités jardins existant en France, en 1911, il en réalise dix-neuf : aux Longines et à Montbéliard, pour les usines Peugeot, à Longueville pour la Compagnie de l'Est, à Belfort pour la Société Alsacienne, à Beaucourt et Fresches pour la Maison Japy mais aussi à Blagny, Grignan, Nancy et Épinal pour la Société du Coin du Feu ... Il réalise à partir de 1912 la cité-jardin de Draveil, la première en Ile-de-France, en accession coopérative à la propriété.

Le débat sur l'habitat ouvrier va prendre une nouvelle orientation dès 1909. C'est à cette date que le parti socialiste français prend ouvertement parti pour la solution coopérative. D'autre part, un autre grand débat s'ouvre alors, celui du « municipalisme ». Le pouvoir local peut être pris par les urnes.

Après la Première Guerre Mondiale, la cité-jardin va être la référence pour la construction d'habitations à bon marché. Deux cités-jardins vont être décrites comme des modèles : la cité de Tergnier, réalisée par Raoul Dautry et la cité du Chemin Vert, à Reims. Elles sont conçues comme de véritables villes-jardins, avec leurs commerces et

Carte des cités-jardins mentionnées par P. Kamoun dans son texte.  
(Les cités-jardins sont symbolisées par des carrés)



Carte des cités-jardins autour de Paris mentionnées par P. Kamoun dans son texte



Tergnier - Cité des Cheminots.  
Carte postale ancienne - © Patrick Kamoun

Le passage de la cité pavillonnaire à la cité verticale est consacré par les dernières réalisations d'H. Sellier, à Drancy.



La cité-jardin de Drancy-La-Muette - © Patrick Kamoun

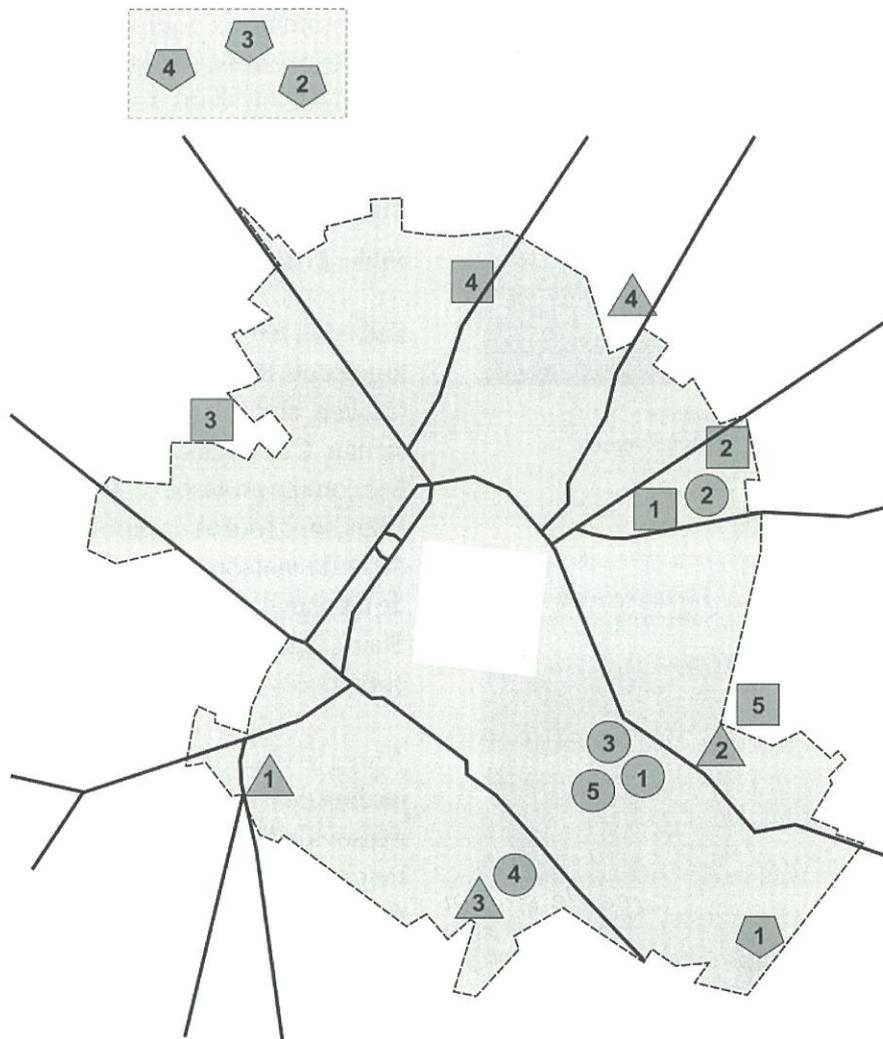
leurs nombreux équipements. Quant à Sellier, le maître incontesté de la cité-jardin à la française, il dit lui-même, dans son ouvrage publié en 1921, *Habitations à Bon Marché du département de la Seine - cités jardins et maisons ouvrières*, qu'il n'a pas à reproduire le modèle - bien que séduisant - prôné par Howard.

Sellier va faire ses premières armes sur des cités en logements individuels à Drancy, Arcueil, Nanterre, Cachan, aux Lilas, communes à la périphérie parisienne. Ces cités sont alors considérées par l'Office comme provisoires. Il faut répondre à l'urgence. Elles sont toutes composées presque exclusivement de maisons individuelles. Mais déjà, les cités de Gennevilliers, du Plessis-Robinson et plus tard, de Stains, également au tour de Paris, seront en majorité composées d'immeubles collectifs.

Après le vote de la Loi Loucheur, dans les cités-jardins de l'Office départemental de la Seine, les maisons individuelles vont pratiquement disparaître. La cité de Châtenay-Malabry a toutes les caractéristiques d'une ville nouvelle. La densité est plus importante, et la conception architecturale, plus résolument moderniste.

Sellier cède-t-il aux sirènes des architectes du courant moderniste dont Le Corbusier est le chef de file ? Ce dernier ira même jusqu'à appeler l'un de ses projets « cité-jardin verticale ». Dès 1928, Sellier prône la simplicité des formes, le toit-terrasse, et une certaine verticalité. Les terrains manquent et il s'agit de rationaliser la construction.

La cité de Drancy-la-Muette va être la dernière cité-jardin de l'ère Sellier (1932-1935). C'est aussi le premier grand ensemble de la région parisienne. Il concentre sur 10 hectares 1250 logements et préfigure déjà les grands ensembles d'après guerre. Idéologiquement, économiquement et techniquement, la France de 1935 est prête pour l'aventure des grands ensembles.



*L'habitat social à Reims au début du siècle - Carte des lieux mentionnés par Olivier Rigaud dans son texte*

**Légende :**



Centre historique de Reims



Quartiers surpeuplés mentionnés par Olivier Rigaud

- 1 : Saint-Nicaise
- 2 : Cernay
- 3 : Barbâtre
- 4 : Fléchambault
- 5 : Saint-Rémy



Les verreries et leurs logements ouvriers

- 1 : La verrerie de la route de Cormontreuil
- 2 : La verrerie de la Neuville
- 3 : La verrerie de Courcy
- 4 : La verrerie de Loivre



Premiers groupes de logements créés par des sociétés immobilières

- 1 : Quartier Courlancy, par l'Union Foncière
- 2 : Cité Cernay, par l'Union Foncière
- 3 : Cité Sainte-Anne, par la Société pour l'Amélioration des logements à Bon Marché
- 4 : Cité du Petit Bétheny, par la Société pour l'Amélioration des logements à Bon Marché



Les premières réalisations du Foyer Rémois

- 1 : Le groupe de maisons du quartier Alsace-Lorraine
- 2 : Le groupe de maisons du boulevard Dauphinot
- 3 : La cité-jardin du boulevard Charles Arnould
- 4 : La cité-jardin de la rue de Brimontel
- 5 : Emplacement de la cité du Chemin Vert, édifiée après la 1<sup>ère</sup> Guerre Mondiale

---

## *L'habitat social à Reims au début du siècle*

*Olivier RIGAUD  
Architecte-urbaniste  
à la Ville de Reims*

« **U**ne statistique officielle nous apprend qu'il y a à Reims 1 095 familles de 4 personnes au moins n'occupant que des logements d'une seule pièce, et 5 000 familles de six personnes au moins n'occupant que des logements de deux pièces ; parmi celles-ci, 273 familles comprenant de six à dix personnes n'occupent qu'une seule pièce, et 1 408 familles de 8 à 11 personnes n'occupent que deux pièces. L'entassement des familles nombreuses dans des logements aussi restreints et souvent malsains, ne peut qu'être une source de maladies et contribuer particulièrement au développement de la tuberculose. D'autre part, l'ouvrier qui ne trouve chez lui qu'un intérieur malsain et souvent repoussant, est une proie facile pour le cabaret. »  
C'est ce que l'on peut lire dans un texte présentant « L'Abri rémois » association de « Secours de loyers aux familles nombreuses » fondé en 1913.

### **Un tableau sordide**

Mais remontons dix-sept ans plus tôt, en 1896. Depuis le début du XIX<sup>e</sup> siècle, Reims a plus que quadruplé sa population, la ville est sortie de ses remparts à partir de 1850 et a également multiplié par quatre sa zone agglomérée. C'est

une ville industrielle qui travaille la laine : l'activité s'effectue dans l'humidité, souvent en chambre. Au recensement de 1896, Reims approche les 100 000 habitants. Elle comporte 31 325 logements répartis dans 10 384 maisons. Un habitant sur cinq vit dans un logement surpeuplé selon les normes de l'époque, c'est-à-dire trois habitants ou plus

dans un logement d'une seule pièce, cinq ou plus dans deux pièces, sept ou plus dans trois pièces... Cela représente près de 4 000 logements surpeuplés. L'habitat ouvrier traditionnel se situe dans le quartier du Barbâtre ou le quartier Fléchambault où les courrées sont nombreuses ; les ouvriers s'y entassent dans des conditions sanitaires des plus précaires. En 1896, les deux rues Tournebonneau et du Ruisselet du quartier Fléchambault présentent une mortalité moyenne supérieure à 39 %, les logements surpeuplés représentent un tiers de la première, un cinquième de la seconde. L'industrialisation est en train de se mettre en place, à Reims mais également dans la vallée de la Suippe où Warmeriville et Pontfaverger sont des centres importants : c'est l'usine à la campagne, un peu de la même façon que l'usine du chocolat Cadbury à Bournville, mais

en France et à Reims en particulier, il n'est pas encore question de cités-jardins.

Remontons encore soixante ans en arrière, sous le règne de Louis-Philippe, entre octobre et décembre 1836. Villermé a étudié Reims dans son *Tableau de l'état physique et moral des ouvriers employés dans les manufactures de coton, de laine et de soie* \*.

« [À Reims], le logement de la plupart des familles d'ouvriers se compose en ville de deux chambres, d'une chambre et d'un cabinet, ou bien d'une chambre et d'un grenier. Le lit et les métiers à tisser, ou le lit et le petit poêle à chauffer les peignes, sont très fréquemment dans la même

\* L'étude porte aussi dans notre région sur les fabriques de Reims, de Sedan.



Logements construits par l'Union Foncière, cité Cernay, 20 boulevard Pommery à Reims. La photo date de 1919.  
© Archives Départementales de la Marne.

*pièce. Du reste, celle-ci, quoique généralement au rez-de-chaussée n'est jamais enfoncée en terre ; et comme les rues sont ordinairement très larges, les maisons assez basses et que derrière elles dans les quartiers principalement habités par les ouvriers, il y a très souvent des jardins, ces logements ne manquent ni d'air, ni de jour mais ils sont fort chers. Ils coûtent de 75 à 150 fr par an qui se paient généralement en quatre termes [...] Qu'on se figure, loin du centre de la ville (principalement dans les quartiers Saint-Remy et Saint-Nicaise) des maisons basses d'un espace misérable, des chambres fréquemment sales et humides, quoique presque toujours bien éclairées et la pièce à feu, la seule habitable (je ne dis pas la seule habitée, car souvent le grenier est sous-loué par les malheureux du rez-de-chaussée à de plus malheureux qu'eux encore) communément si petites qu'un métier à tisser ne peut pas y tenir avec un lit. Ces misérables réduits que précèdent des cours mal pavées, couvertes d'ordures, se louent depuis 55 ou 65 francs jusqu'à 90. En outre, le loyer s'en paie chaque mois et même chaque semaine. On ne voit au lit des malheureux qui les habitent qu'un mauvais matelas avec des draps sales et usés. Ces draps sont souvent les seuls que possèdent la famille : alors quand on les blanchit, elle couche nécessairement à nu sur le matelas [...]. »*

Sous le Second Empire, la question de construire un habitat social est envisagée. En 1860, la Société industrielle de Reims nomme une commission d'études relative à un projet d'organisation de cités ouvrières. Elle envoie en 1861 l'architecte Reimbeau à Mulhouse voir les cités créées huit ans auparavant par l'architecte Muller pour le filateur Dolfuss. De retour, Reimbeau fait son rapport, dresse des plans et établit un devis. Reimbeau disparu, quelques logements voient le jour à la fin de l'Empire. L'Union Foncière, société mutuelle pour la propriété, créée le 1er mai 1870, reprend les quatre groupes de maisons isolées avec un petit jardin dans le quartier Courlancy. Ces maisons existent toujours

au pied de l'église Sainte-Geneviève édifiée depuis. Le logement se compose de trois chambres, une cuisine, un WC et une petite décharge avec jardin de 65 m<sup>2</sup>. Un deuxième groupe de 37 logements, la Cité Cernay, est édifié par le même organisme boulevard de la Procession (actuel boulevard Pommery) sur un terrain de 7 000 m<sup>2</sup> acheté en 1872. Au rez-de-chaussée, le logement se compose de la façon suivante : un vestibule d'entrée, un petit débarras, un escalier accédant à l'étage, une descente de cave, une cuisine et une chambre. Au 1<sup>er</sup> étage, on trouve palier, cuisine et chambre. Dans les combles, un grenier. Les pignons sont en carreaux de terre crépés.

Le socle est en moellons, les piédroits et cintres des ouvertures sont en briques, les pilastres et appuis en pierre. La couverture est en tuiles mécaniques, les escaliers en chêne et en sapin. Cuisines et vestibules sont carrelés ; l'étage a des planchers en sapin ; les cloisons intérieures sont en briques creuses, les plafonds en plâtre sur lattis, les cheminées en marbre, l'évier en fonte émaillée. Les WC, au début disposés dans chaque logement, doivent être supprimés par mesure d'hygiène et mis dans les cours ou les jardins. Il s'agit de WC à la turque. Une enquête générale de 1911 sur l'habitat ouvrier indique que « certains locataires laissent beaucoup à désirer au point de vue de la propreté et de l'entretien des logis ».

### La création du Bureau d'Hygiène

Mais il s'agit d'un exemple limité, isolé et surtout périphérique. Les conditions de vie à l'intérieur des remparts, que l'on commence à démolir à partir de 1840 pour percer le canal, sont des plus sommaires. La ville « neuve » créée dans le faubourg Cérés pour accueillir entre autres les réfugiés d'Alsace-Lorraine présente des conditions d'hygiène également déplorables. Tout cela amène la Ville à ouvrir en 1882 son Bureau d'Hygiène : le premier directeur en est le docteur Jean-Baptiste Langlet qui sera maire de 1908 à 1919. Quand il débute à ce poste

c'est un de ses confrères, le Dr Doyen, qui est premier magistrat de la ville depuis 1879. Il sera suivi de 1884 à 1896 par le Dr Henri Henrot. Le Dr Pozzi précédera J.B. Langlet de 1904 à 1908. Dans une période de 40 années, Reims a donc été administrée pendant 32 ans par des médecins. Après avoir quitté le Bureau d'Hygiène deux ans après sa création, Jean-Baptiste Langlet entame une carrière politique. Il a tout au long de celle-ci une démarche constante pour améliorer les conditions d'hygiène : il est ainsi, comme député en 1882, le rapporteur du premier projet de loi sur la protection de la santé publique. Si la situation est critique au début de cette période, elle va aller en s'améliorant. Prenons les chiffres de la mortalité infantile : elle passe de 279 pour mille dans la période 1882-1886 à 176 pour mille pour la période 1907-1911. Avant la création du Bureau d'Hygiène, le taux est constamment supérieur à 260 pour mille entre 1860 et 1879 avec des pics à 333 en 1865 et 332 en 1870. Si ces taux nous paraissent effrayants aujourd'hui, et qu'on ne les trouve plus que dans les pays les plus déshérités du tiers monde, ils étaient courants à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle dans les grandes villes industrielles : néanmoins, Saint-Étienne qui se développe en même temps que Reims, n'a qu'un taux de 115 pour mille. La périphérie immédiate de Reims a un taux plus élevé : on meurt encore plus parmi les enfants mis en nourrice.

Le Bureau d'Hygiène installé, le dépouillement des statistiques étant au point, il va falloir passer à la phase suivante : comment remédier à l'hygiène souvent détestable des habitations. Cela va se faire en établissant, dès 1883, un service d'inspecteurs de la salubrité : deux emplois sont créés, confiés à des commis d'architectes. On veille à remédier à l'insalubrité en exigeant la remise aux normes des logements dans un délai de trois mois ou, au pire, à les interdire. Quatre commissions, correspondant aux arrondissements de police, viennent remplacer la commission unique

de vingt membres prévue à l'origine. Chaque nouvelle commission se compose de cinq membres, parmi lesquels on trouve toujours des élus, éventuellement un médecin ou un architecte qui peuvent aussi s'avérer être des conseillers municipaux. À chaque séance du conseil municipal, les élus approuvent désormais les rapports de ces commissions. Le compte rendu des débats nous indique pour la toute première réunion les réparations à apporter aux logements : construction de puisards étanches, établissement de ruisseaux dans les cours ... Les comptes rendus suivants jusqu'à la fin 1884 nous donnent les adresses des immeubles à assainir. Si tous les quartiers semblent concernés, il semble que ce soit plus particulièrement les quartiers les plus anciens comme le Barbâtre ou le quartier Saint-Remi qui soient les plus affectés, comme ils le seront encore en 1911 d'après l'enquête évoquée ci-dessus.

La mise en place du Bureau d'Hygiène n'empêche pas la Ville d'être affectée par une série d'épidémies qui font encore de nombreuses victimes : choléra en 1884, typhoïde en 1885 qui fait 142 morts, principalement dans le quartier Cernay qui dispose de puits et n'est pas desservi par l'eau potable, variole en 1886 (112 décès), rougeole en 1887 (187 décès). En 1885 est créé un emploi d'inspecteur des fosses d'aisances : de nombreuses crayères sont affectées à cet usage et communiquent avec des puits qui doivent être fermés. La fosse étanche reste obligatoire : la nappe d'eau découverte en 1874, bien qu'abondante, ne suffit pas à assurer les chasses nécessaires. Le réseau d'égouts, à ciel ouvert jusqu'en 1840 en empruntant les rues *intra muros* perpendiculaires à la Vesle, se modernise : il passe de 14 km en 1874 à 48 km en 1907. En 1890, la totalité des eaux usées est traitée dans un champ d'épuration de 634 ha, Reims étant à l'époque avec Paris la seule ville de France dotée d'un tel système.

## Premières cités ouvrières rémoises

La même année 1882 où la Ville inaugure son Bureau d'Hygiène, est créée, à l'initiative de l'ingénieur-architecte Hippolyte Portevin, la Société Anonyme Rémoise pour l'Amélioration des Logements à Bon Marché. Ses buts sont entre autres « *d'assurer un confort suffisant pour que l'ouvrier préfère son logement aux plaisirs dégradants du cabaret et d'éviter la promiscuité des familles, source de mauvais exemples pour les enfants et de démoralisation pour tous.* »

Cette société construit la cité Sainte-Anne, 42 à 46 rue de la Maison Blanche. L'ensemble comprend quatre pavillons dont deux doubles et accouplés, deux simples de quatre locataires chacun. Au rez-de-chaussée, chaque logement se compose d'une cuisine, de deux chambres dont une à feu, un sous-sol avec cabinet d'aisances et escalier intérieur. À l'étage, chaque logement comprend une cuisine, deux chambres, dont une à feu, un cabinet d'aisances sur le palier. Un jardin est affecté à chaque locataire. Le loyer est de 13 fr 50 au rez-de-chaussée, de 12 fr 50 au 1<sup>er</sup> étage. L'ensemble abrite 24 locataires (65 enfants) en 1911, 32 selon le dossier de dommages de guerre. La cité a disparu dans les années 1950 mais les dossiers de dommages de guerre nous en ont conservé l'image tant en plan qu'en photographie. La deuxième cité de la même société, construite au Petit Bétheny a été démolie elle aussi, mais les documents iconographiques nous en sont également conservés : elle se compose de 12 pavillons séparés, dont 9 accouplés, avec sous-sol, rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage et grenier, et un groupe de 12 maisons faisant face aux jardins dépendant de chaque logement. Chaque pavillon abrite 4 locataires, chaque pavillon double, 8 locataires. Les constructions sont en carreaux de terre, les ouvertures sont encadrées de briques, le rez-de-chaussée est carrelé, l'étage et le grenier disposent d'un parquet en sapin. En 1911, 91 logements sont occupés, abritant 382 habitants, soit 61 ménages composés de 181 adultes et 201 enfants. 19 logements particuliers se compo-

sent chacun de 3 pièces, d'une cave, d'un grenier, d'un WC particulier, d'un jardin. Le loyer varie entre 210 et 280 fr par an. On trouve également des logements sur un seul niveau à l'étage ou au rez-de-chaussée, composés de trois pièces, d'un grenier et d'un WC particulier, loués de 12 à 16 fr par mois. D'après l'enquête, les logements sont très sains, bien éclairés par de grandes fenêtres, l'hygiène est bonne, l'eau de la ville y arrive par trois bornes-fontaines, les cours sont éclairées par quatre becs de gaz. Différentes professions habitent les lieux. Parmi les plus représentées, on compte : 14 ménages de cavistes, 12 de tisseurs-rattacheurs, sept camionneurs, 6 travaillent aux Docks Rémois, 6 autres au CBR \*, 6 encore sont layetiers. Les familles ont de un à sept enfants, les ouvriers sont calmes et laborieux. La cité a une bonne réputation. C'est du moins ce que nous dit le maire de Reims, Jean-Baptiste Langlet dans le numéro du 30 juin de *L'Union médicale du Nord-Est*. Le mois suivant, il est en Angleterre avec plusieurs patrons rémois pour visiter différents types de logements sociaux d'outre-Manche. Tous les jours, il envoie un article relatant ce qu'il a visité au quotidien rémois *L'Éclairer de l'Est*.

D'autres ensembles existent : citons les 160 logements de la verrerie de la route de Cormontreuil, créée en 1870 par Firmin Charbonneaux, le père du fondateur du Foyer Rémois. Les maisons sont d'un type que l'on retrouve dans les trois autres établissements de ce genre que l'on édifie à partir de 1854 aux alentours de Reims, le long du canal de la Marne à l'Aisne qui vient d'ouvrir et permet de transporter les pondéreux à coûts réduits. À Courcy, à Loivre puis à La Neuville, les maîtres de verreries font édifier pour leurs ouvriers des maisons en bande comportant cave, rez-de-chaussée, un étage avec combles. Le confort y est sommaire : WC et bornes-fontaines communes à l'extérieur des logements. Au total, les quatre verreries représentent 509 maisons ouvrières.

\* CBR : Chemin de fer de la banlieue de Reims.

La verrerie de la Neuville offre pour le logement de ses ouvriers quatre bâtiments de longueur et d'épaisseur variables selon qu'ils sont ou non à double orientation. Une première bande de 115 m de long sur 6 de large abrite 25 logements couverts en tuiles mécaniques. Ils se composent d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un grenier. Une aile perpendiculaire de 63 m 30 abrite, quant à elle, 14 logements supplémentaires.

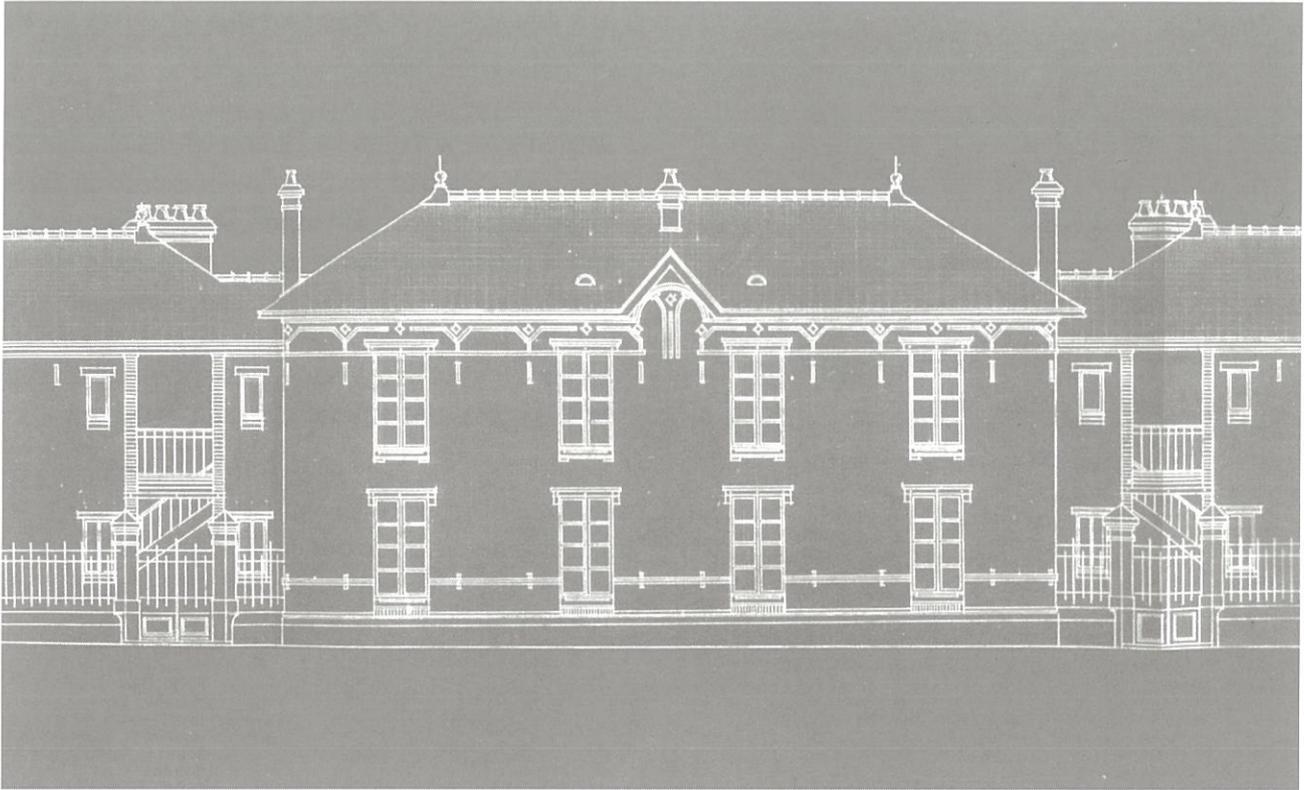
Un deuxième ensemble de 109 m 85 présente les mêmes dispositions pour 24 logements. Un troisième bâtiment de 98 m 10 en double épaisseur reçoit 44 logements se composant de deux pièces de 4 m 25 x 5 m superposées, avec une fenêtre à cha-

que étage et une porte extérieure au rez-de-chaussée, d'un grenier avec fenêtre. Les bâtiments, situés sur la zone du front, seront détruits en totalité et non reconstruits.

À la verrerie Charbonneaux, les habitants disposent d'une école pour 300 enfants et d'un ouvroir pour jeunes filles. Les soins médicaux y sont gratuits. Parmi les initiatives privées, mentionnons celle d'un investisseur auvergnat, M. Couvignou qui achète la maison de campagne des Jésuites, la rebaptise « La Villageoise », divise la propriété en une centaine de lots, ne réussit à en vendre que deux et cède finalement la propriété à la Ville de Reims, en mars 1914.



*Exemple de logements sociaux à Reims, vers 1870, édifiés avant la construction du Chemin Vert par la Verrerie de la Neuville. Le modèle est encore celui des coronas. © Collection Olivier Rigaud.*

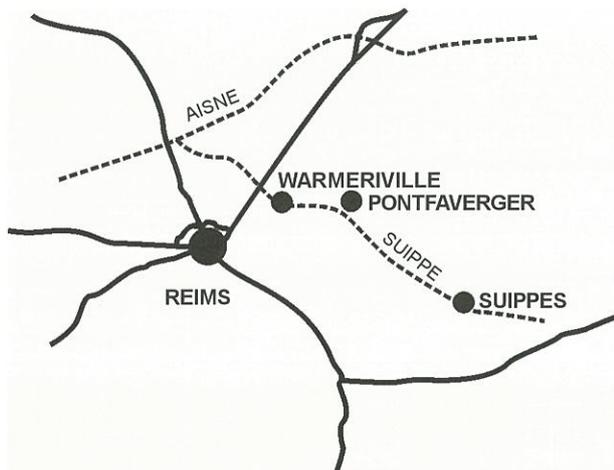


Dessin de façade de l'une des premières maisons construites par le Foyer Rémois, rue Arthur Décès, en 1914, par l'architecte Abel Robert. © Collection Olivier Rigaud.

## Le Foyer Rémois

À cette date, cela fait déjà deux ans qu'est né le Foyer Rémois, à l'initiative de l'industriel Georges Charbonneaux, fils cadet du fondateur de la verrerie de Cormontreuil. Avec le soutien financier de la Caisse d'Épargne de Reims et la complicité d'autres industriels ou entrepreneurs, il fonde sa Société Anonyme d'Habitations à Bon Marché. La constitution définitive du 15 juin 1912 comporte 29 articles. L'article 2 nous indique le but de la société est « de réaliser dans les conditions et pour l'application de la législation sur les habitations à bon marché, soit l'acquisition, la construction, la vente ou la location d'habitations salubres et à bon marché, ainsi que leurs dépendances ou annexes telles que jardins, bains et lavoirs, soit l'amélioration et l'assainissement d'habitations existantes, et la vente ou la location de jardins

formant dépendances des habitations, soit l'achat d'immeubles destinés à ces usages ». Le Foyer Rémois réalise un premier groupe de vingt maisons dans le quartier Alsace-Lorraine, à l'angle des rues Boucher de Perthes et de Thionville. La superficie habitable y est de 45 m<sup>2</sup> par logement, chacun abritant en moyenne 5 enfants. Ces maisons, revendues plus tard à leurs occupants, existent toujours et sont encore lisibles malgré leurs transformations. On trouve une cuisine et une chambre au rez-de-chaussée, deux chambres à l'étage. Le Foyer Rémois construit ensuite un deuxième groupe de 16 logements à proximité du boulevard Dauphinot, démolis récemment. La surface habitable y est de 55 m<sup>2</sup> par logement. Les logements sont attribués selon des critères rigoureux. Un conseiller municipal en séance, M. Denis, intervient au sujet d'un ouvrier auquel le Foyer Rémois aurait refusé un logement : « l'ouvrier qui est venu me voir gagne 5 fr 50



*L'industrie le long de la vallée de la Suippe*

*par jour ; il a six enfants, ne fréquente pas les cafés et ne fume pas. C'est du reste un des rares ouvriers sérieux et d'une conduite exemplaire que*

*je connaisse. J'ai donc tout lieu de croire en sa parole, M. le Maire. »*

Avant même la Première Guerre Mondiale, Georges Charbonneaux envisage la réalisation de trois véritables petites cités-jardins. Deux voient un début de travaux, boulevard Charles Arnould et rue de Brimontel. Le chantier sera interrompu puis détruit par les hostilités. La troisième cité est envisagée au Chemin Vert. Le début des travaux est prévu en 1915. C'est ce site qui accueille ce colloque.

À la fin de la guerre, le Foyer Rémois part sur une politique tout à fait différente : pendant 10 ans, l'organisme n'édifie que des cités-jardins. Le premier ensemble de logements collectifs n'est réalisé qu'en 1931, rue Marie Stuart, par l'architecte de la cité-jardin des Trois Fontaines, Jean de la Morinerie.



*Reims. La cité Brimontel vers les années 1930. © Fonds iconographique du Foyer Rémois*

---

## *Cités-jardins, paysages et paysagistes*

*Bernadette BLANCHON*  
*Architecte, maître de conférences*  
*à l'École nationale supérieure*  
*du paysage de Versailles*

**R**éunir les charmes de la campagne et la vie sociale offerte par la ville, tel est l'objectif original de la cité-jardin proposée par Howard au tournant du XX<sup>e</sup> siècle. Les composantes végétales et paysagères y participent de manière fondamentale à la définition du concept même. Ceci m'a amenée à m'interroger sur le rapport des cités-jardins aux pratiques des paysagistes, à travers deux aspects de cette question : l'un concerne les notions utilisées et les dispositifs réalisés, et l'autre, la posture particulière de ces professionnels.

1- Quelle est la place particulière de la composante paysagère dans la mise en forme des cités-jardins ? Quelles notions de paysage contribuent à l'identité de la cité-jardin ? Quels sont, aux différentes échelles, les dispositifs paysagers spécifiques dans une cité-jardin, qui seraient distincts par exemple de ceux d'une banlieue résidentielle de qualité ? Qu'en est-il dans les textes d'une part, et dans les réalisations, d'autre part ?

2- Dans l'aventure des cités-jardins en France, quelle part ont eue les paysagistes ? Quel rôle ont-ils joué vis-à-vis de ce programme pour lequel ils pourraient paraître prédisposés ? Y ont-ils apporté une contribution spécifique, distincte de celle des architectes ? Leur réflexion s'en est-elle trouvée nourrie en retour ?

## Les dispositifs paysagers spécifiques

Ils reposent sur trois échelles : celle du territoire, celle du plan de masse, celle du détail. C'est-à-dire : 1- une dimension territoriale inscrite dans une géographie et dans un système de planification métropolitaine ;

2- l'existence d'une mise en forme spécifique que les « vides » ont capacité à structurer. On peut, me semble-t-il, en repérer des figures particulières : celle d'un grand parc central dans la composition, qui est le lieu d'identification communautaire ; celle de grands îlots occupés, en leur centre, par un jardin collectif, une sorte de square introverti, intégrant le plus souvent des équipements de proximité ;

3- des dispositifs particuliers d'aménagements extérieurs : sols, seuils, chemin de l'eau, végétal... Ceux-ci existent ailleurs, mais ils prennent là une dimension particulière par leur relation aux deux autres échelles et permettent l'existence d'une hiérarchie d'espaces du plus public au plus privé.

Mon propos ici n'épuise pas la question, qui mériterait une étude plus systématique, mais permet de l'approcher à travers quelques exemples qui réunissent cité-jardin, paysage et paysagiste. Quatre vous seront présentés, dont le dernier sera plus développé. Il s'agit de :

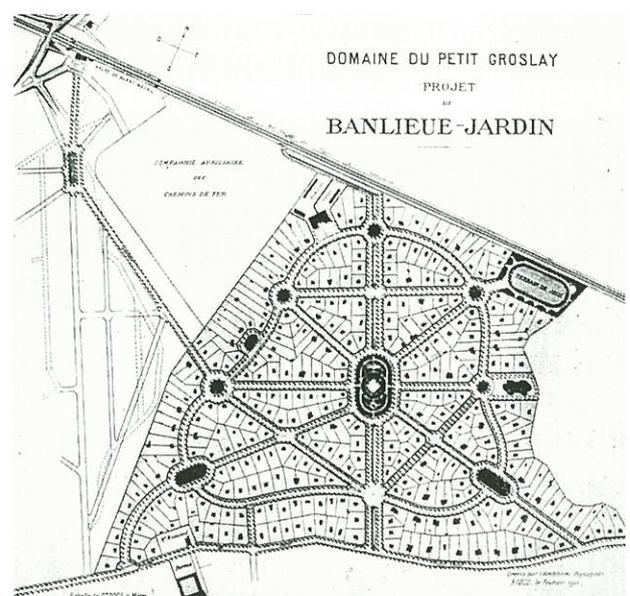
- la banlieue-jardin du Petit Groslay, près de Paris, réalisée par Édouard Redont en 1911,
- la cité-jardin « Les Sycomores », près de Reims,
- la cité sanitaire de « Clairvivre », en Dordogne,
- la cité-jardin de « la Butte Rouge » à Chatenay-Malabry, qui fait partie du programme d'Henri Sellier pour l'Office Public d'Habitation à Bon Marché du département de la Seine, réalisée à partir de 1931.

## Les paysagistes dans les cités-jardins, entre cité et jardin

Notons que cette période de débats et de développements sous diverses formes, plus ou moins fidèle-

les au modèle d'origine, de l'idée de « cité-jardin », mais aussi de transformation de la société, correspond à un moment d'évolution radicale de la profession de paysagiste, contrainte de passer du jardin privé à l'espace public.

Le premier exemple est conçu par Édouard Redont, paysagiste rémois. Ce projet pour la banlieue-jardin du Petit Groslay est publié par Georges Benoît-Levy, propagateur de l'idée de cité-jardin en France, dans la nouvelle édition de l'ouvrage *La Cité-jardin*, en 1911. Sur le site « dénudé » du Petit Groslay, Redont prévoit la plantation de milliers d'arbres, alignés le long des voies principales, et destinés à structurer l'aménagement du site. Les voies rayonnantes à partir d'un grand parc central rejoignent toutes une allée périphérique ovoïdale, ponctuée par des ronds-points plantés. Une partie de ce quartier-jardin existe encore aujourd'hui, absorbée dans le tissu de la banlieue du Blanc-Mesnil, au nord de Paris. Notons qu'ici la figure du parc central, comme lieu d'identification communautaire, est reprise ; de petits espaces libres accueillent des équipements, ceci toutefois à une échelle modeste.

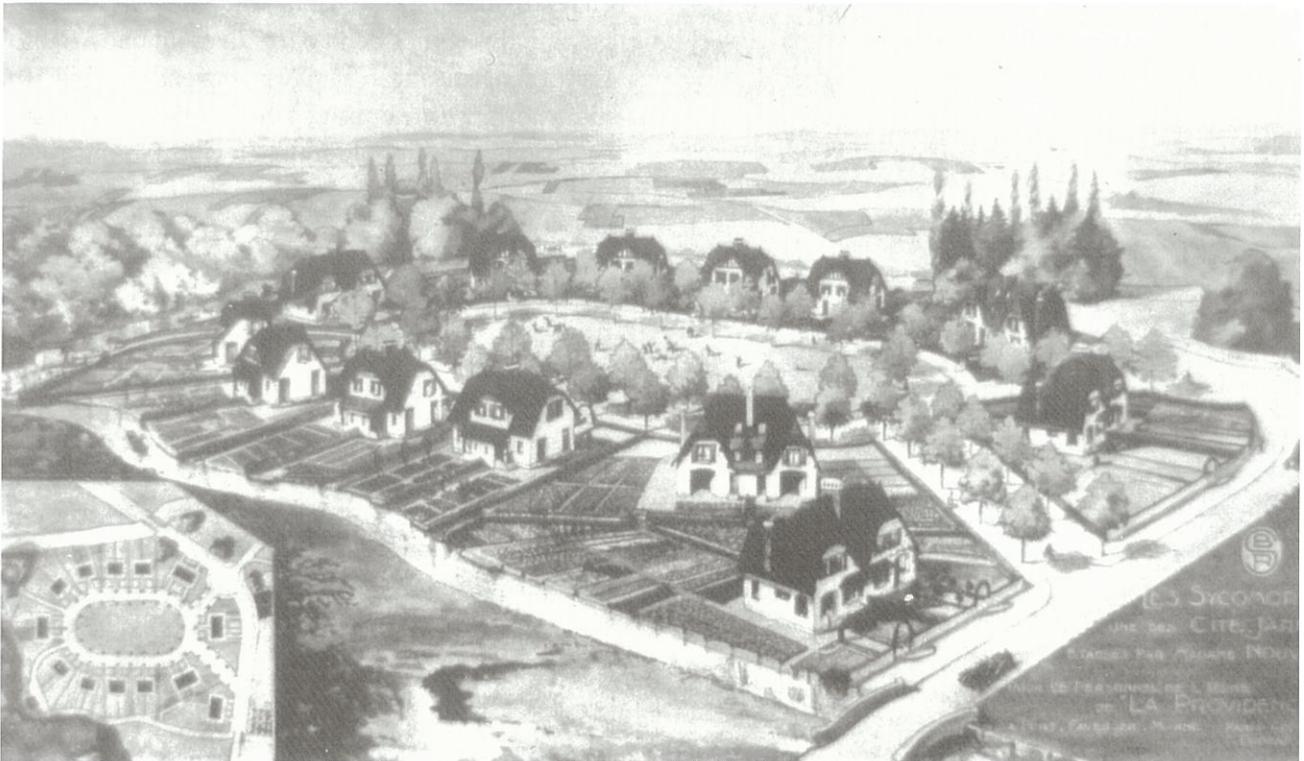


*Le Petit Groslay*  
© Bibliothèque Forney Paris II<sup>e</sup>

● « *Les Sycomores* »

Cette cité-jardin de la Société de bonneterie de Reims est due au talent de Ferdinand Duprat. Il la présente dans l'ouvrage *Jardins d'aujourd'hui* dont il est responsable en 1932 : « [...] Les maisons

*entourées de jardins forment le cercle autour d'une grande pelouse de jeux que ceinture une large avenue plantée d'arbres d'ornement. L'air, la lumière, le feuillage, les fleurs et l'hygiène dispensent la santé aux foyers des ouvriers qui l'habitent<sup>1</sup>. »*



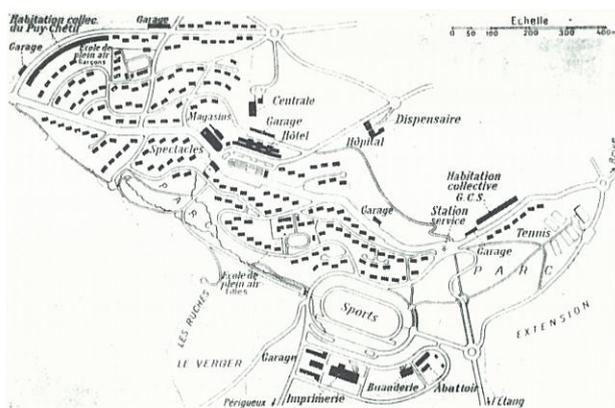
« *Les Sycomores* », cité-jardin de la Société de bonneterie de Reims, par le paysagiste Ferdinand Duprat à Pontfaverger, près de Reims. © J.F. Baude.

● « *Clairvivre* »

Réalisée de 1931 à 1933 en Dordogne, à l'initiative de la Fédération nationale des blessés du poumon et des chirurgicaux (FNBPC), elle est devenue aujourd'hui un centre d'action sociale, de rééducation professionnelle et d'aide par le travail. Cette cité devait permettre aux gazés de la guerre et aux tuberculeux de mener une vie familiale et professionnelle tout en étant soignés. Elle me semble répondre aux critères de la cité-jardin ; les modèles d'origine des villages sanitaires sont d'ailleurs britanniques.

C'est une petite ville autonome, avec centrale d'épuration, système d'adduction d'eau, centrale électrique - dans la zone industrielle située au delà du terrain de sports -, commerces, grands magasins, écoles, une ferme et des cultures. « *Un grand parc, "liaison apaisante" entre la zone industrielle et résidentielle, entre le travail et la pesanteur du quotidien, est commandé à Ferdinand Duprat, architecte-paysagiste de grande notoriété. Partout où cela est possible, les arbres anciens sont respectés ; des promenades, des jeux d'enfants sont aménagés ; une contre-allée piétonnière longe l'avenue principale bordée de*

*tilleuls ; des parterres sont créés aux carrefours et sur les places ; des banquettes de verdure encadrent les petites constructions utilitaires que sont les postes de dérivation électrique ; des jardinières sont accrochées aux balcons du grand hôtel dont la terrasse, comme celle du dispensaire, devait supporter un jardin exotique ; des pots de fleurs sont répartis partout à l'intérieur des bâtiments. [...] À Clairvivre, l'architecture, vivifiée de nature, devient matière vivante <sup>2</sup>. »*



Plan d'ensemble de la cité sanitaire de « Clairvivre », en Dordogne, par l'architecte Pierre Forestier, en 1931-1933 - © Cité de Clairvivre.

Les conditions topographiques ont commandé le plan général, organisé de part et d'autre d'une avenue principale qui descend en pente douce d'ouest en est en traversant la zone résidentielle desservie par des chemins secondaires. C'est bien ici l'architecture qui réalise le projet d'ensemble de la cité et appuie le tracé des voies sur les courbes de niveau.

Duprat y réalise essentiellement le parc en 1932, avec pergola et bac à sable pour la terrasse des enfants (idée rapportée d'Angleterre), une roseraie, un jeu de boules et un ruisseau fleuri... Il réalise aussi la voie principale et sa contre-allée plantée.

Ses propositions pour l'implantation des pavillons seront jugées plus conformes à l'expression du génie paysagiste de l'auteur qu'au respect des prescriptions sociales et économiques attendues, qui prévoyaient notamment de doter chaque pavillon de parcelles individuelles recevant des potagers et en-

tourées de haies alors que Duprat prévoit de disposer les pavillons sans clôture, dans un grand parc ouvert. Son projet, jugé trop onéreux, n'est pas retenu.

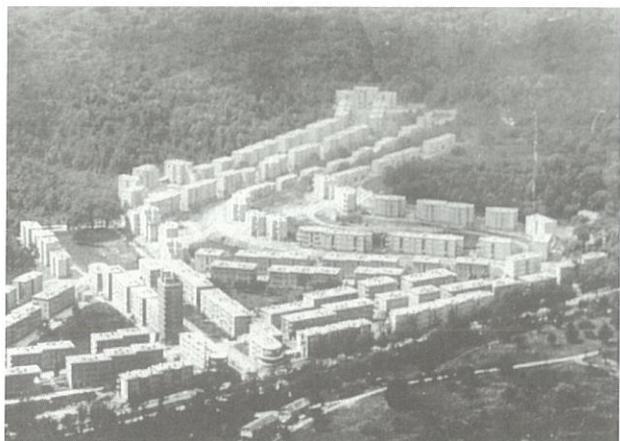
Le parc s'ouvre depuis la place centrale qu'il prolonge. Il est aujourd'hui totalement à l'abandon ; il en reste un espace en friche, où pâturent des chevaux, et les ruines de la pergola et du bac à sable. La présence d'un jardin paysager semble d'ailleurs moins opportune dans ce site entouré de forêts et de promenades qu'il le serait en ville. Aujourd'hui, malheureusement, sa remise en état n'est pas envisagée.

## Deux personnalités représentatives d'une profession en mutation

Redont (1862-1942), autodidacte, formé sur le tas, auteur précoce et précurseur du parc de sports de la maison Pommery, inauguré à la veille de la Grande Guerre, est l'un des rares paysagistes, voire le seul, à participer à la création de la SFAU (Société Française des Architectes-Urbanistes <sup>3</sup>) en 1912, avec Forestier, Prost... et à évoluer dans un milieu d'urbanistes.

Duprat (1887-1976) est un anglophile notoire. Il a d'ailleurs fait ses études de paysagiste à Kew, en l'absence d'établissement de formation en France. C'est une figure de la profession. Il a succédé à Achille Duchêne - réinventeur du jardin classique français - à la tête de la SFAJ (Société Française d'Architecture des Jardins) ; il dispose d'une clientèle mondaine dans la région de Bordeaux, qui devient internationale dans les années 1930 ; il est réputé notamment pour la reconstitution des jardins du château de la Roche-Courbon.

Tous deux cumulent une activité de pépiniériste, d'entrepreneur et de concepteur comme c'est alors le cas généralement. La guerre et la crise économique marquent la fin des grandes propriétés classiques et font évoluer la commande. Mais ces plans de cités-jardins, même modestes, sont pour les



Vue aérienne de la cité-jardin de la Butte Rouge, en 1933.  
© Agence Pierre Sirmin.

paysagistes des opportunités de confronter leur savoir-faire aux grands espaces qui leur échappent, un laboratoire de l'évolution de leur profession, du jardin privé vers les espaces publics.

Tous deux publient, et ce ne sont pas des catalogues d'entreprise. Pendant la guerre, Redont écrit avec Agache et Auburtin *Comment reconstruire nos cités détruites ?*, bible de la reconstruction des années 1920 et résumé des travaux préparatifs de la Loi Cornudet de 1919 qui va imposer la réalisation d'un plan d'urbanisme pour les villes d'une certaine importance. Duprat enseigne ; il succède à René-Édouard André à la chaire d'architecture des jardins et de l'urbanisme à l'École nationale d'Horticulture de Versailles. Il est tout à fait averti des apports de la cité-jardin, comme il le dit dans l'ouvrage collectif qu'il dirige en 1932, *Petits jardins d'aujourd'hui*, en tant que vice-président de la SNHF, Société nationale d'Horticulture de France, où il publie ces projets : « [...] la plus remarquable de ces agglomérations modernes est située à Letchworth, à 50 km de Londres [...] ».

Mais on voit les limites de cette évolution : l'exemple de Clairvivre montre assez bien la faible contribution des paysagistes au projet global inscrit dans la cité-jardin à travers la mise en espace d'une pensée sociale moderne. Duprat propose un parc un

peu sophistiqué, un savoir-faire de paysagiste urbain, jugé coûteux à réaliser et à entretenir ; il apparaît là plus soucieux de créer un parc représentatif de son style personnel que de répondre à une demande sociale et économique contemporaine.

Ce sont les architectes qui ont alors la commande des plans d'extension de villes. À l'École des Beaux-Arts, notamment à partir de l'enseignement de Guadet<sup>5</sup>, ils sont formés à ce savoir-faire : lecture du site, inscription dans la topographie, construction des différences de niveaux... qui va se perdre dans les réalisations d'après la deuxième guerre.

### Un paysagiste à l'OPHBM de la Seine : la cité de la Butte Rouge

Enfin, je me suis demandé si des paysagistes avaient collaboré au projet d'envergure d'Henri Sellier pour la région parisienne. « *La cité-jardin*, dit-il, *doit apparaître sous une masse de verdure* » : il veille particulièrement à ce que ses équipes d'architectes intègrent la dimension végétale et ses effets dans leur composition d'ensemble, ainsi que les données du site, topographie, ruissellement, sols, orientation... Il fait réaliser des maquettes précises des opérations dans leur site.

À la Butte Rouge, à Chatenay Malabry, on a retenu les noms des architectes Sirvin, de Rutté et Bas-sompierre, mais on a souvent oublié celui d'André Rioussé, paysagiste associé au projet dès son début. La cité-jardin, ou plutôt la banlieue-jardin de la Butte Rouge, représente en quelque sorte l'emblème de cet équilibre apporté par la relation au paysage et au végétal dans une cité-jardin, à l'ensemble des échelles mentionnées plus haut :

- en ce qui concerne l'inscription dans le site, la cité occupe un terrain de 60 hectares très vallonné en bordure de la forêt. La cité est à l'échelle de cette forêt, qui joue le rôle de la ceinture verte du schéma théorique d'Howard ;
- la cité est encastrée dans un vallon où s'inscrit son volume construit. À partir d'une place rectangulaire

posée sur le point bas du site, des voies rayonnent et structurent l'opération sur une composition simple. De part et d'autre de cette place, conçue par Rioussé, un axe monumental piéton révèle ce vallon, traverse toute la cité, recoupe les voies automobiles inscrites sur les courbes de niveau et dessert des jardins familiaux ou des pelouses collectives à l'intérieur des îlots. Les équipements sont implantés aux points d'articulation du site. Les bâtiments étirent leurs toits terrasses en lignes horizontales ;

- enfin, dans les espaces extérieurs, les transitions entre les espaces publics et semi-privés s'organisent à partir de toute une gamme de dispositifs : sols, seuils, plantations, paravents de treillage, haies... L'échelle des arbres répond à celle du bâti, les verticales aux horizontales : plans d'eau, bassins, miroirs. Les arbres existants qui débordent de la forêt voisine, sont conservés, contournés. Dans certaines parties de la cité, ils commandent l'implantation des bâtiments et lorsque des dénivelées trop importants menacent les arbres, des appareillages de meulière, conçus par Rioussé, viennent les envelopper, les intégrer aux aménagements extérieurs. Du fait de l'absence d'archives, la contribution exacte de Rioussé reste toutefois difficile à préciser à ce jour.

C'est, semble-t-il, Paul Sirvin qui juge que les particularités du site requièrent le concours d'un paysagiste. André Rioussé (1895-1952)<sup>6</sup>, architecte de formation, fils d'un entrepreneur de jardins à Bougival, choisit le métier de paysagiste. Cette double « casquette » l'a servi dans la constitution de sa clientèle. Lors de l'exposition internationale des Arts Décoratifs et Industriels Modernes de 1925, il obtient un premier prix, avec Jules Vacherot, pour une cour-jardin qui reflète bien l'évolution du jardin moderne. Après guerre, il publie un recueil de jardins privés, *Petits jardins d'aujourd'hui*, où apparaît une évolution vis-à-vis de la tendance minérale, sophistiquée et décorative des jardins d'architectes de 1925. Il y montre des jardins réalisés à l'aide de matériaux industrialisés, où la profusion du végétal reprend de l'im-

portance. Rioussé fut également le premier responsable de l'enseignement du projet de paysage en ateliers, à la section du paysage et de l'art des jardins créée à l'École d'Horticulture de Versailles en 1945, pour former des professionnels destinés à intégrer les équipes de concepteurs après la guerre. L'enseignant organisait de fréquentes visites à la Butte Rouge, avec ses élèves qui se souviennent tous de sa capacité à transmettre le goût du projet. À l'Office d'HLM, il est décrit comme une sorte de « bon génie » prêt à mettre la main à la pâte sur le chantier et capable de résoudre les conflits. Très marqué par une longue captivité en Allemagne durant la guerre, il décède en 1952 ; c'est Théo Leveau - qui a travaillé avec Forestier - qui lui succède à la tête des ateliers de projets de paysages. Au moment où tout ce savoir-faire passe au second plan chez la plupart des architectes, il va être transmis aux paysagistes ; certains d'entre eux interviendront dans les grands ensembles, après la guerre, où ils pourront le mettre en application<sup>7</sup>.

### La transmission des savoirs et du savoir-faire

À travers les quelques exemples montrés ici, force est de reconnaître que les cités-jardins n'ont pas une place prépondérante dans la production paysagiste proprement dite de cette époque ; malgré l'importance des cités-jardins dans les débats d'idées et dans l'évolution des espaces péri-urbains de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, les paysagistes français participaient peu à leur conception. La rareté des effectifs ne permettait sans doute pas encore aux paysagistes d'être associés à ce type de commande, qui a cependant représenté un laboratoire de l'adaptation de l'art des jardins à l'espace public ; elle leur a permis de confronter leurs compétences dans l'art de l'installation dans un site, à une réalité sociale et économique différente.

Pourtant, à l'étranger, Louis Van der Swalmen en Belgique réalise le plan d'ensemble du Logis Floreal à Boisfort entre 1920 et 1930 ; Leberecht Migge

à Francfort et à Berlin, dans les mêmes années, est associé en amont aux projets d'Ernst May, de Bruno Taut et de Martin Wagner.

L'essentiel réside dans la transmission d'une culture et d'un savoir-faire paysager par des personnalités ancrées dans une culture du site et du système d'espaces libres à l'ensemble des échelles d'intervention. Il est intéressant de noter ce basculement dans le transfert des savoirs et des savoir-faire après la deuxième guerre, où cette culture se perd chez presque tous les architectes. Robert Auzelle, notamment à Clamart, reprend toutefois ces notions de communauté de voisinage et de projet paysager. Un des vecteurs de transmission de ce savoir-faire, de cette culture, passe par des figures telles que Rioussé et Leveau, inscrites dans la lignée de J.C.N. Forestier, et qui possèdent la double ou la triple compétence (architecte, paysagiste, ingénieur). Certains les mettront en pratique dans les projets d'habitat collectif autour de la période de la guerre et au cours de l'après-guerre.

Ce savoir-faire s'inscrit à plusieurs échelles dans les projets :

- à l'échelle du site et du territoire ;
- à l'échelle du plan de masse, de la répartition des pleins et des « vides », par la mise en place d'un système d'espaces libres : grand espace central, lieu d'identité communautaire, grands îlots occupés en

leur centre par des squares introvertis, pelouses de jeux collectifs souvent liés à des équipements de proximité... ;

- à l'échelle des aménagements extérieurs, déclinant toute une gamme de dispositifs : sols, ramassage de l'eau, petits ouvrages, clôtures, haies, végétaux.

Ces trois échelles, reliées entre elles, s'inscrivent dans une unité de conception.

Il s'agit là d'une culture en partie effacée aujourd'hui chez les architectes, mais bien développée chez les paysagistes, quoique trop indépendamment d'une culture du bâti et d'une culture historique. L'intérêt social et politique accru aujourd'hui pour le paysage pourrait ramener vers cette culture paysagère inscrite à l'ensemble des échelles de conception, une culture du site, de l'implantation, du sol, de l'eau, du végétal, c'est-à-dire de la fondation du socle du bâti. Une connaissance utile autant pour la réintervention sur ces espaces que pour la création de nouveaux quartiers. Ces questions de paysage concernent les lieux communs des espaces habités, lieux quotidiens et lieux de voisinage, où réside un potentiel d'évolution aujourd'hui. Des lieux dont il importe de conserver le caractère collectif, à travers une variété d'espaces qui représentent un support essentiel d'usage et de liberté.

#### - NOTES -

1- Comité de l'Art des jardins de la Société nationale d'Horticulture de France, Collectif, sous la direction de Ferdinand Duprat, *Jardins d'aujourd'hui*, Paris, Studios « Vie à la campagne », 79 boulevard Saint-Germain, 1932, p. 206.

2- P. MOREAU, « La cité sanitaire de Clairvivre, à Salagnac », *Le Festin*, En Aquitaine, n° 15, octobre 1994, p. 15 à 25.

3- Qui devient en 1919 la SFU : Société française des urbanistes.

4- F. DUPRAT (DIR.), *Petits Jardins d'aujourd'hui*, 1932.

5- J. GUADET, *Éléments et théorie de l'architecture*, Paris, 1901-1904.

L. HODEBERT, *Les Architectes des Beaux Arts et les infrastructures, 1890-1915*, mémoire de DEA, École d'Architecture Paris-Belleville, 1995.

6- L'essentiel des éléments concernant Rioussé est issu du témoignage recueilli lors d'entretiens avec Jean Fraigneau, employé des services techniques de l'OPHLM de la Seine à partir de 1931, puis directeur de ces services après la deuxième guerre.

7- B. BLANCHON, « Les pratiques paysagères en France de 1945 à 1975 » in *Les Espaces publics modernes*, collectif, sous la direction de Virginie Picon-Lefebvre, Le Moniteur, Paris, 1997.



*Chemin Vert : Famille nombreuse rue de l'Yser - © Fonds iconographique du Foyer Rémois.*

---

## *Chemin Vert, une cité-jardin ?*

*Gracia DOREL-FERRÉ*  
*Docteur en histoire*

Considérée comme la cité-jardin exemplaire, Chemin Vert, aujourd'hui quartier de Reims, ne semble pas cacher de secrets. Dès l'époque de sa construction, elle avait fait l'objet d'études et de commentaires de la part de ses visiteurs comme de ses promoteurs. Pourtant, peu de sources subsistent de cette période. En effet, si nous disposons d'abondantes collections iconographiques, épures et travaux d'architectes, nombreuses photographies prises au moment où se construisait le Chemin Vert, il ne reste que très peu d'écrits, les archives du Foyer Rémois ayant été détruites lors de leur déménagement à la fin des années 1980. Ont été conservés quelques discours d'époque, quelques articles de la presse contemporaine, et les déclarations de Charbonneaux, le constructeur du Foyer Rémois, amplement relayées par Paul Voisin, son successeur. Nous avons pu heureusement compléter cette information déjà très connue par le dépouillement du bulletin édité au Foyer Rémois depuis 1934, et celui des procès-verbaux des conseils d'administration du Foyer Rémois puis de l'Association de la Maison Commune du Chemin Vert. Enfin, la correspondance de Charbonneaux avec la préfecture nous a éclairé sur les motivations du constructeur et sur l'évolution de sa pensée. Des documents épars, tel un diplôme de bonne tenue de logement, mais qui complétaient admirablement ce que nous savions par ailleurs, ont été fournis par la bibliothécaire de Chemin Vert. Quelques témoignages oraux, enfin, ont aidé à structurer l'ensemble <sup>1</sup>.

Issue d'une réflexion sur la question du logement dont les péripéties ont marqué le XIX<sup>e</sup> siècle, la cité-jardin, dans son concept howardien, est présentée tant de façon physiologique que fonctionnelle, comme une création originale. Pourtant, des études récentes ont mis l'accent sur le fait que, dès le départ, il y a eu ambiguïté dans la terminologie et que peu de choses ont passé de la conception anglaise, définie par Howard, à la conception française<sup>2</sup>. Charbonneaux dit lui-même s'être inspiré de Letchworth et de Port-Sunlight, ce dernier n'étant pas à proprement parler une cité-jardin, mais bien un village ouvrier à initiative patronale. Dans le même temps, on donne le nom de cité-jardin à la cité des cheminots de Quessy-Cité, qui, dans sa structure - celle d'une cité ouvrière pour l'essentiel, éloignée de sa commune de rattachement mais située près de son lieu de travail - comme dans son fonctionnement - les habitants travaillent tous au chemin de fer -, appartient bien à la catégorie des villages ouvriers. La confusion est totale.

Sans doute est-il de bonne méthode d'avancer quelques éléments de définitions avant d'entrer plus avant dans le sujet. Le logement social a été la grande préoccupation du XIX<sup>e</sup> siècle, et a fait l'objet, dès ce temps-là, d'une abondante littérature dans laquelle on retrouve les arguments hygiénistes habituels. Les villages ouvriers à initiative patronale allient la plupart du temps ce type de considération (la santé, l'air de la campagne) à un programme d'équipements sociaux parfois élaboré. Ils font parfois l'objet d'une véritable réflexion urbanistique et architecturale mais tous présentent la même composition : usine, maisons ouvrières, maison patronale ou directoriale, église, économat, école, infirmerie, services divers. Seuls, les agencements de ces éléments diffèrent, tout en mettant en scène les acteurs de façon incontestable. Dans ce cadre, le pouvoir s'exerce directement ou par l'intermédiaire des représentants du patron que sont le directeur de l'entreprise, le curé, le maître d'école. D'une façon

ou d'une autre, affiché ou non, un règlement tacite ou écrit organise la vie des habitants<sup>3</sup>. Lorsque, dès avant la guerre de 1914, on se propose de remettre la construction des logements sociaux non plus seulement entre les mains des patrons mais aussi de structures émanant de l'État, la nouvelle architecture des constructions traduit le changement de la relation au pouvoir. Il n'y a plus de maison patronale mais une mairie-annexe ; l'église n'a plus de position dominante, l'accent est mis sur des édifices structurants que sont les centres sociaux ou des édifices publics de première nécessité : école, dispensaire, poste. L'hygiénisme et l'éducation du groupe prennent le dessus. Le civisme est l'objectif et le dénominateur commun des habitants des HBM.

Qu'en est-il de la cité-jardin ? La conférence internationale des cités-jardins et de l'aménagement des villes d'octobre 1922 nous donne quelques éléments de réponse. « *Une cité-jardin*, dit le représentant de la société Welwyn Garden City, *est une ville aménagée pour une vie saine et pour l'industrie, d'une étendue pas plus vaste qu'il est nécessaire pour une vie sociale complète, la ville étant entourée par une ceinture agricole et le terrain entier étant la propriété de la communauté ou réservée en sa faveur.* » À cette date, il n'existait en Angleterre que deux cités-jardins répondant approximativement à la définition : Letchworth et Welwyn. La première compte 11000 habitants, la seconde 2000. Un autre membre de la même société renchérit : la cité-jardin serait une ville nouvelle, qui présenterait l'avantage d'avoir été entièrement conçue selon des critères actuels, en ayant le souci de mettre en contact l'agriculture et l'industrie. C'est en tout cela, et surtout dans sa vision globale et dans son échelle, que la cité-jardin diffère du village ouvrier, lequel n'a jamais été qu'un oasis, dans le meilleur des cas, dans un système englobant sur lequel on n'avait pas de prise. Ainsi, la cité-jardin

apparaît-elle, auprès des participants de cette conférence, comme une réponse à la question urbaine plutôt qu'à la question sociale à proprement parler<sup>4</sup>.

Dans le même congrès, les Français tiennent déjà un langage différent. Henri Sellier souligne toutes les particularités anglaises qui justifient l'éclosion du mouvement en Angleterre et son écho tardif en France. Par contre, le surpeuplement urbain et le problème de la reconstruction des régions dévastées donnent une actualité nouvelle au thème. Sans s'attacher à la lettre mais plutôt à l'esprit de la cité-jardin telle qu'elle a été définie, les Français vont promouvoir la construction de banlieues-jardins, qui répondront à quelques-uns des critères de salubrité et d'aménagement technique, administratif, voire esthétique de la cité-jardin. La liste des réalisations en cours ou déjà effectuées à cette date montre la prééminence des banlieues-jardins autour de Paris.

À Reims, Chemin Vert appartiendrait à cette catégorie. Cependant, on s'est surtout attaché à le démontrer en fonction des plans, de l'architecture, de la morphologie des cités. Dans les études qui se multiplient dans les années de l'après-guerre, rien n'envisage les conditions de leur fonctionnement interne. Le village ouvrier a traduit dans l'espace occupé et à travers son architecture, les préoccupations patronales sur l'encadrement des ouvriers. Il détermine, ce faisant, les conditions de travail et les conditions de vie. La physionomie de la cité-jardin est assez différente de celle du village ouvrier. Paradoxalement, la cité-jardin, qui jouxte la ville, se donne une image de village, alors que le village ouvrier semble être un morceau de ville en rase campagne. Le projet social est-il aussi différent ? L'étude de Chemin Vert, dont l'oeuvre sociale a été tant vantée, peut-elle nous permettre de le préciser ?

Pour savoir où passe la ligne de démarcation entre le village ouvrier et la cité-jardin, dans le cas de Chemin Vert, il faudrait avoir une réponse précise à plusieurs questions : qui est à l'origine de

la décision de construire ? qui exerce l'autorité ? quelle est la population de la cité ? où travaille-t-elle ? comment a-t-elle évolué ? Avant d'aller plus loin, il importe de rappeler le contexte dans lequel est né le Chemin Vert.

À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, Reims, ville drapante de grand renom depuis l'époque médiévale, vit principalement de l'industrie de la laine et secondairement du vin de champagne. Enrichie de façon spectaculaire sous le Second Empire, elle connaît une expansion phénoménale sous la III<sup>e</sup> République, essentiellement grâce au négoce : ce sont les facteurs commissionnaires qui gèrent la matière première et négocient les produits finis. Cependant, la constitution de grandes unités de production en ville condamnait à terme les nombreux artisans à domicile, qui, sur un rayon de 30 à 40 km travaillaient à façon pour la fabrique de Reims. En même temps, le patronat se voyait à la tête d'une réserve humaine toujours renouvelée mais brutalement paupérisée. Les ouvriers des campagnes venaient chercher du travail dans les usines, s'entassaient dans des logements insalubres et grossissaient les troupes du prolétariat urbain. Artisans rompus au métier, ils n'en vivaient que plus mal la dégradation de leur situation et de leur condition sociale. D'où les grandes grèves de 1880 à 1900 que les patrons ont toujours gagnées, mais au prix de leur propre survie. En effet, en cette fin de siècle, la concurrence est sans pitié. Roubaix, la grande cité lainière du Nord, n'admettait pas l'existence d'un centre lainier si proche, et a sans doute attisé le conflit entre patrons et ouvriers rémois. Quoi qu'il en soit, le patronat rémois n'a cherché ni à se moderniser, ni à résoudre, même timidement, la question sociale qui empoisonnait la vie économique. À l'inverse, la région environnante était célèbre depuis plusieurs années pour les initiatives d'un de ses patrons du textile, Léon Harmel, installé à l'usine du Val des Bois à Warmeriville, sur la Suippe. Les conditions techniques de la production, avec en particulier la nécessité de fixer l'entreprise près

de la chute d'eau qui déterminait la source d'énergie, avait favorisé la création d'un chapelet de colonies industrielles, c'est-à-dire des villages ouvriers éloignés de leur commune de rattachement et situés en pleine nature. Léon Harmel, qui avait déjà expérimenté ses orientations paternalistes dans des entreprises précédemment créées dans les Ardennes d'où il était issu, avait porté son système à la perfection, au Val-des-Bois. Ses actions de bienfaisance avaient dans un premier temps inspiré Léon XIII, puis fini par agacer la hiérarchie catholique : Léon Harmel militait pour des allocations familiales, ce qui était une innovation audacieuse, et pour des syndicats ouvriers, ce qui était loin de plaire à tous. Si le cas de Léon Harmel est le plus abouti, la ville de Reims ne manquait pas d'âmes sensibles. La liste est longue de généreux donateurs et de fondations charitables. C'est le cas des patrons du vignoble et, en particulier, de Madame Veuve Pommery dont le budget consacré aux bonnes oeuvres est impressionnant. Pourtant, aucune cité ouvrière d'inspiration patronale ne viendra tenter de soulager la misère atroce des ouvriers, comme cela a été le cas dans les villes du Nord, au même moment. Il existait bien depuis 1870 une société mutuelle, l'Union foncière, grâce à laquelle 800 maisons furent construites de 1870 à 1914, mais son action, basée sur les économies des adhérents, était notoirement insuffisante<sup>5</sup>. L'initiative de Charbonneaux intervient donc à un moment où le patronat refuse toujours des solutions globales mais est prêt à aider une initiative particulière qui vienne en aide aux ouvriers sans l'engager auprès d'eux. On comprend alors pourquoi des industriels, directement ou indirectement à travers leurs épouses, aient accompagné cette oeuvre philanthropique. Il s'agit néanmoins d'une charité mesurée : quand il crée le Foyer Rémois, Charbonneaux s'assure que quelques industriels en vue lui enverront des ouvriers dont ils pourront témoigner de la bonne conduite et de la solvabilité. C'est en fait la Loi Ribot, votée en 1908, qui déclenche le mouvement des Caisses d'Épargne et de quelques riches particuliers vers les opérations immobilières à finalités sociales. À Reims, l'Académie

met au concours de 1911 une enquête sur l'état des logements ouvriers. Les études primées révélèrent une situation dramatique. Quelques industriels décident alors d'unir leurs volontés en créant, sous la houlette de Georges Charbonneaux, et avec une forte participation de la Caisse d'Épargne, une société de logements à bon marché en direction des plus démunis, à savoir les familles nombreuses. Il n'est pas encore question de cité-jardin, mais de logements simples comprenant des pièces séparées et une buanderie commune par groupes de maisons. Charbonneaux lui-même, des années après, rend hommage à « cet homme de bien » responsable de la loi qui a permis le développement des HBM en ces termes : « *Tous les pays civilisés ont compris le bienfait que constituaient pour l'ouvrier la jouissance et si possible la possession d'une habitation claire, aérée, suffisamment confortable, comprenant outre une salle commune, une chambre pour les parents, une pour les garçons, une pour les filles, entourée d'un jardin où le père de famille, en rentrant de l'atelier puisse occuper ses loisirs à faire pousser quelques fleurs et à cultiver les légumes nécessaires à la nourriture des siens* <sup>6</sup>. »

Les statuts du Foyer Rémois, déposés en 1912, prévoyaient, outre la construction pour la location ou la vente de maisons salubres à bon marché, la création et l'exploitation de bain-douches, la création de location et de vente de jardins ouvriers. Son siège était à la Caisse d'Épargne de Reims. Parmi les membres du conseil d'administration de 1912, on comptait Madame Louis Pommery, belle-fille de la célèbre Veuve Pommery, Peltreau-Villeneuve, un notaire influent, M. Rozey, président des directeurs de la Caisse d'Épargne et Joseph Krug, « négociant en vins ». À la veille de la guerre, le Foyer avait à son actif la construction de deux groupes de maisons, et avait mis en route deux autres chantiers. Il prévoyait aussi la construction d'un ensemble plus vaste boulevard Pommery, et, à ce sujet, Charbonneaux avait écrit au maire de Reims, en 1913, en parlant d'une future cité-jardin. Il ne s'en

est pas expliqué davantage, et on notera que dans ses correspondances ultérieures, il a parlé indifféremment de cité-jardin ou de HBM. Dans son rapport au conseil d'administration de 1914, sa préoccupation est de montrer que les associés ne perdent pas d'argent, et qu'à terme, ils en gagneront. Il défend le choix de la maison individuelle, non comme un moyen d'améliorer l'existence de l'ouvrier mais comme le mode de construction le plus commode et le moins cher. La construction en immeuble requiert des murs solides et des escaliers, ce qui est une dépense supplémentaire. La maisonnette sur terrain en périphérie de la ville, donc moins cher, est plus avantageuse à condition de ne pas excéder les 44-50m<sup>2</sup>, et de ne pas comporter de cave et de grenier qui augmenteraient le prix final de façon considérable.

Les constructions prévues avant 1914 et celles qui seront réalisées par la suite sont donc toutes à la périphérie de la ville. Charbonneaux aurait-il retenu, dans le concept de cité-jardin, celui de banlieue jardinée ? Il y a vu aussi la possibilité de loger à moindre coût, argument souvent repris par la suite, car les terrains sont moins chers à la périphérie de la ville, où, de toutes façons, beaucoup d'usines sont situées. Enfin, bien que cela n'ait jamais été formulé, l'idée de disperser les ouvriers jusque-là entassés en centre-ville, et constituant de ce fait une masse redoutable et imprévisible, n'a pas dû être étrangère à Charbonneaux et aux membres de son entourage. On notera qu'au lendemain de la guerre, les industriels de la ville de Saint-Quentin en Picardie feront la même analyse, et les cités ouvrières y forment une couronne extérieure, tout comme à Reims<sup>7</sup>.

Qui est Georges Charbonneaux ? Fils et frère d'industriel, il ne prendra pas de part dans l'affaire familiale de verrerie, et se déclare parfois vinaigrier, parfois récoltant en vins, selon qu'il s'occupe du domaine de sa femme dans les Deux-Sèvres ou de ses propres vignes. Inutile de dire qu'il connaît tout ce que la ville de Reims comprend d'industriels. Il

est également en excellentes relations avec la Caisse d'Épargne locale qui lui fournit sa base financière.

Son coup de génie fut de comprendre le parti qu'il pouvait tirer des dommages de guerre payés par les vaincus. Reims avait été détruite à 85 % et déclarée ville-martyr. Charbonneaux reprend son projet d'avant-guerre avec le dynamisme que l'on sait.



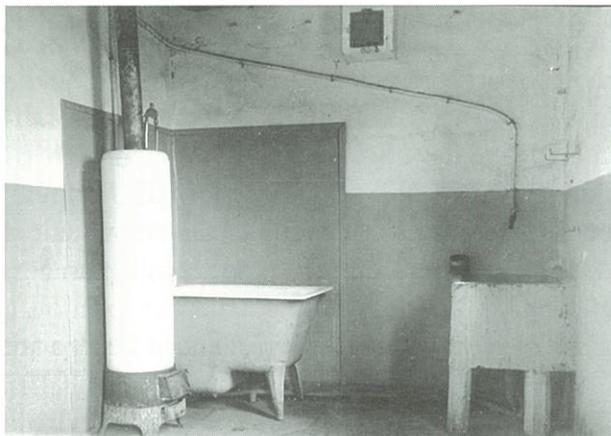
*Georges Charbonneaux - © Collection Patrick Chatelin.*

Prévenu de la manne financière que représentent les dommages de guerre, aidé par ses amis financiers et politiques, il monte alors un ingénieux système qui lui permettra de reprendre son oeuvre amorcée, en lui donnant une ampleur insoupçonnée. Son HBM devient une vaste opération de reconstruction : pas moins de six lotissements seront répartis autour de la ville. Parmi ceux-ci, deux ont une ambition affichée d'être des cités-jardins. Cependant, Trois-Fontaines, prévue pour l'accession à la propriété, perd rapidement son identité, du fait des modifications de façades et des ajouts successifs (garages, appentis). Chemin Vert, uniquement en location, a gardé sa physionomie jusqu'à aujourd'hui et a fait l'objet d'une réhabilitation soignée<sup>8</sup>.

Le conseil d'administration a peu changé entre la création du Foyer Rémois et les années 1930. Il est composé d'industriels et de banquiers qui font

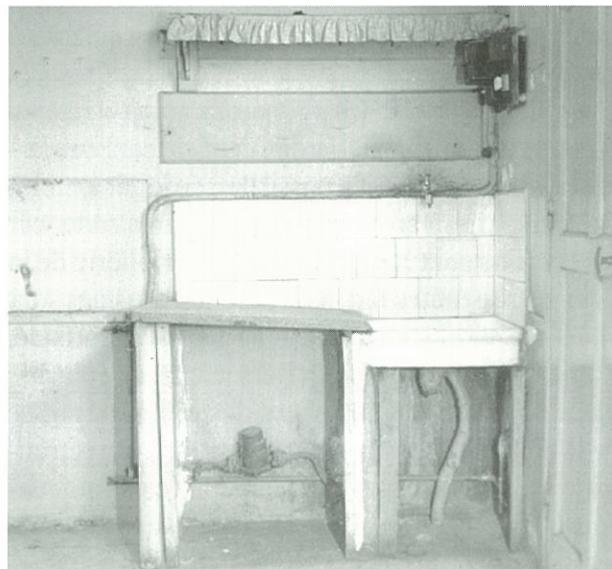
confiance à Charbonneaux et le suivent dans son « grand œuvre ». Un premier changement a lieu après la mort de Charbonneaux, mais le changement des personnes n'est pas un changement de composition : l'industrie et la banque supportent toujours le Foyer Rémois. Il est possible, cependant, que ce nouveau conseil ait influé sur la politique sociale et lui ait impulsé plus d'activisme paternaliste. Les années 1934-1939 correspondent aux belles années du Chemin Vert, quand le système est dans son plein fonctionnement et apparaît comme un modèle de vie sociale populaire. Une deuxième modification du conseil d'administration a lieu après la Deuxième Guerre Mondiale. C'est encore un proche de Charbonneaux, Paul Voisin, qui le préside mais il semble que le secteur bancaire et le secteur industriel n'offrent plus leur appui. Avant guerre, un déficit du Foyer Rémois pouvait être comblé par un généreux donateur ayant souhaité garder l'anonymat. Ce n'est plus le cas après<sup>9</sup>.

C'est au conseil d'administration que revient d'approuver - ou non - les rapports de Charbonneaux. Ceux-ci rendent compte très précisément de l'avancement des travaux. L'architecte Auburtin fut chargé des plans de la cité-jardin. Dans un environnement digne d'un jardin à l'anglaise, le long d'allées mollement sinueuses, il plaça 14 modèles différents de maisons, agencées de façon à rompre la monotonie, ce qu'il n'évite cependant pas toujours. Pour



*Chemin Vert - La salle de bain d'un logement à la cité-jardin avant la rénovation - © Bibliothèque du Chemin Vert*

leur époque, ces maisons apportent un confort élémentaire, mais réel. Elles sont de construction modeste, faite d'agglomérés de ciment creux, d'où leur bas prix de revient. Elles sont petites, de 36 à 65 m<sup>2</sup> pour les plus grandes, et se composent généralement d'une entrée, d'un espace buanderie, d'une salle commune et d'un nombre de chambres pouvant aller jusqu'à quatre. Les toilettes sont séparées et placées près de la porte, et comme la cité dispose du tout-à-l'égout, ce n'est pas un inconvénient. Cependant, elles n'ont ni cave ni cellier et leur humidité sera un problème constant pour les habitants. La distribution intérieure distingue la salle commune des chambres. La cuisine, même rudimentaire, est séparée, de même que la buanderie dont le sol est de béton, mais qui peut comprendre un chauffage au bois et une baignoire-sabot.



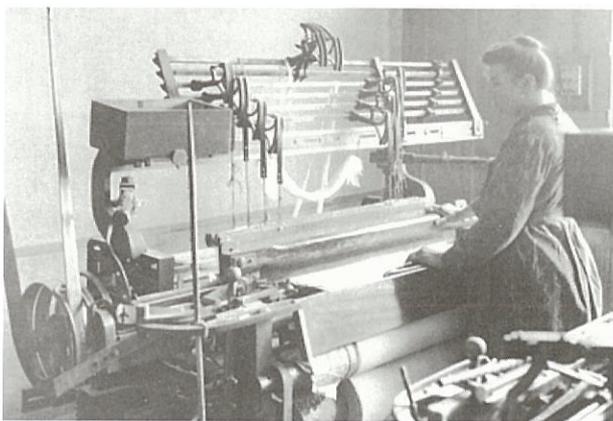
*Chemin Vert. La cuisine d'un logement à la cité-jardin avant la rénovation. © Bibliothèque du Chemin Vert*

Chaque maison, même dans le cas de maisons accolées ou d'appartements à l'étage, dispose d'un jardin, dans lequel les locataires peuvent faire pousser des fruits et des légumes et entretenir une petite basse-cour et une volière. Des maisons avaient été spécialement équipées pour le travail à domicile, mais n'ont pas dû fonctionner longtemps comme telles. Leur présence témoigne toutefois de la liberté prise par Charbonneaux quant au concept



*Chemin Vert. La cuisine d'un logement à la cité-jardin après la rénovation. © Bibliothèque du Chemin Vert*

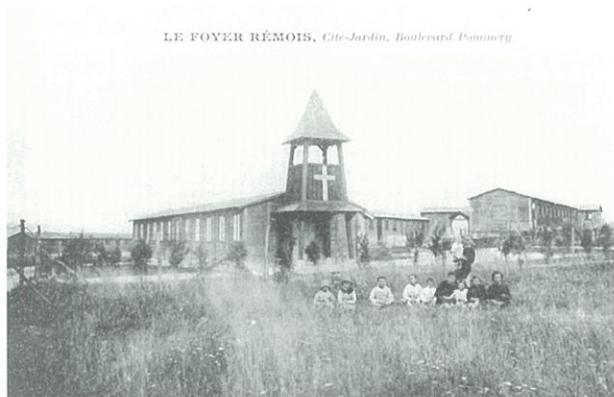
de cité-jardin. Dès le départ, le décor floral et végétal avait été prévu par Charbonneaux et chacun s'accorde à dire que le printemps à Chemin Vert était magnifique. Construite en un temps record, et au prix d'un investissement personnel admirable de la part de Charbonneaux, les logements de la cité étaient terminés en 1922.



*Chemin Vert - Un métier à tisser pour le travail à domicile  
© Fonds iconographique du Foyer Rémois*

Les habitants de Chemin Vert sont d'abord des familles nombreuses de 6 à 8 enfants. En 1923, on relève 3410 habitants, dont 2153 enfants et 149 anciens <sup>10</sup>. Les hommes, en majorité, sont des ouvriers qui travaillent aux usines des alentours, dont la verrerie Charbonneaux voisine. Cette dominante ouvrière subsistera jusqu'à nos jours <sup>11</sup>. Il s'agissait de gens simples qu'il fallait éduquer. La signature du bail constituait la première étape. Il y était spécifié que le locataire s'engageait à entretenir les plantations et les arbres de son jardin ; il lui était interdit d'élever des animaux, à part ceux dûment enfermés dans le poulailler et le clapier ; il était chargé de remplacer tout élément de son habitat cassé ou endommagé par un identique ; il lui était interdit de laver en dehors de la buanderie et le linge était mis à sécher uniquement dans la buanderie ou le jardin ; il était chargé de se conformer aux règles affichées pour éviter l'éclatement des conduites en hiver ; il était exclu de construire une addition à la maison sans une autorisation expresse <sup>12</sup>.

Il n'était pas demandé aux futurs locataires quelle était leur confession, et si la majorité des familles étaient catholiques, et si le ton donné par les dirigeants allait dans ce sens-là, le plus grand respect des opinions religieuses semble avoir effectivement présidé à la vie de la cité. Dès les premiers moments, une église provisoire en bois, dédiée à Saint-Nicaise avait été élevée, et plus tard une église d'une qualité architecturale et décorative particulière, du fait de l'intervention de grands artistes et de l'homogénéité du résultat. L'église était le centre d'initiatives associatives nombreuses comme le déclare le curé, en 1934. Une association ouvrière Saint-Nicaise compte 110 adhérents. Très active, elle a fondé un groupement d'achats et une caisse ouvrière. Elle a également formé une chorale et un petit orchestre. Une association féminine, « la Ligue patriotique des Françaises » compte 250 adhérentes. Parallèlement, un patronage de garçons et un patronage de filles encadrent 500 adolescents. Les garçons ont une section de la JOC, une clique, une société de gymnastique avec 30 pupilles et des



*La chapelle provisoire et les premiers bâtiments du patronage.*

© Fonds iconographique du Chemin Vert.  
Bibliothèque Carnégie Reims.

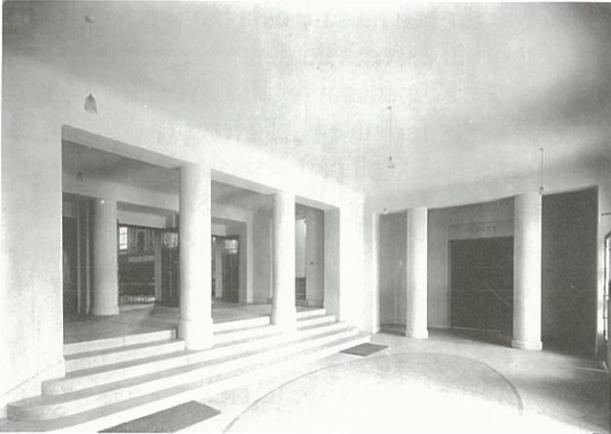
groupes de scouts et de louveteaux. Le patronage des filles est placé sous la direction des Soeurs du Saint Sauveur. Elles ont une œuvre du trousseau, une chorale, un cercle d'études sociales, des cours de sténo, et une section de la JOCF. À ce niveau d'activité, le curé demande la construction d'édifices en dur pour le patronage. Le Foyer Rémois a fourni le terrain gratuitement, Auburtin a dressé les plans. Une

quête est faite auprès des habitants et des personnes aisées de Reims, mais sans succès. Il semble que le patronage se soit tenu pour l'essentiel dans des baraquements provisoires et dans la Maison Commune. Charbonneaux a souhaité un encadrement religieux, mais rien, dans les textes qui nous sont parvenus, nous indique qu'il ait souhaité un militantisme comparable à celui que Léon Harmel imposait à ses ouvriers du Val-des-Bois<sup>13</sup>.

Entre 1923 et 1925, en même temps que l'église, sont édifiées la Maison Commune et la Maison de l'Enfance, de belles proportions. Du point de vue architectural, la disposition de ces centres névralgiques est significative, dominant la place, à chaque extrémité. Il s'agit bien de l'encadrement d'une population qui, malgré l'exiguïté des lieux d'accueil, quittait des conditions de vie sordides pour en découvrir d'autres, valorisantes. Leur rôle a été, s'agissant en particulier de la Maison Commune, d'une grande efficacité. La qualité des services offerts en a fait longtemps un lieu exceptionnel. Charbonneaux



*La Maison Commune en construction, vers 1925 - façade - © Fonds iconographique du Foyer Rémois.*



*La Maison Commune - Vestibule d'entrée.  
© Fonds iconographique du Foyer Rémois.*

ne s'est jamais beaucoup expliqué sur ses intentions à ce sujet. Dans son intervention au conseil d'administration de 1922, alors que les maisons sont presque terminées mais les édifices collectifs en projet seulement, il semble mettre l'accent sur les aspects hygiénistes en déclarant vouloir suivre les exemples locaux de solidarité et de dévouement. Cependant, un peu plus tard, quand il s'agit de faire fonctionner

les oeuvres culturelles de la Maison Commune, il s'adresse au Val-des-Bois pour leur demander conseil<sup>14</sup>. On peut donc penser que l'expérience du catholicisme social militant ne lui a pas été étrangère.

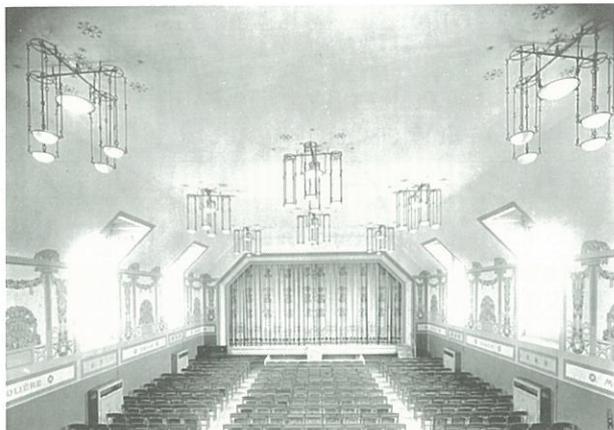
La Maison Commune, oeuvre de l'architecte Auburtin, est sans doute l'édifice le plus original et révèle le programme philanthropique que voulait appliquer G. Charbonneaux. Dominant la place centrale de la cité de son long bâtiment symétrique, elle semble encore aujourd'hui accueillir le visiteur.

On entre toujours par un vaste vestibule qui donne accès à la bibliothèque d'un côté et à la salle de réunions, de l'autre.

La bibliothèque, avec un dépôt de livres à la tonalité bien pensante, était conçue au départ comme un lieu de lecture adulte, après le travail, et un lieu d'exposition thématique d'ouvrages, en liaison avec les conférences qui étaient données, avec beaucoup de succès, dans la salle des fêtes. Cependant, ce domaine s'est avéré décevant à la longue. La lecture adulte a



*La Maison Commune - La bibliothèque - © Fonds iconographique du Foyer Rémois.*



*Maison Commune - La salle des fêtes décorée par Karbowsky dans le style Arts Déco. Elle peut accueillir 500 personnes.  
© Fonds iconographique du Foyer Rémois.*



*Maison de l'Enfance, façade nord.  
© Fonds iconographique du Foyer Rémois.*



*Maison de l'Enfance - la crèche.  
Sous le préau, les nourrissons prennent le soleil ...  
© Fonds iconographique du Foyer Rémois.*

décliné au fur et à mesure et la bibliothèque a fini par se tourner essentiellement vers le public scolaire. Elle était cependant régulièrement fréquentée. Quant à la salle de réunions, elle servait à de multiples usages et recevait la plupart des associations masculines de la cité. Mais c'est là aussi que se tenaient les réunions organisées par le pasteur pour le public protestant.

La salle des fêtes, d'une capacité de 500 places, a été relativement défigurée, du fait des fenêtres rebouchées et d'interventions regrettables dans l'économie de l'ensemble. Elle garde cependant son allure d'origine. Elle était superbe, avec des décorations dans le style Art Déco du peintre Karbowsky. Elle servait au théâtre, au cinéma et aux conférences. Les séances de cinéma, hebdomadaires, sur des programmes mûrement choisis, étaient, semble-t-il, moins appréciées que le théâtre, pour lequel on faisait appel à des compagnies patentées mais aussi des troupes bénévoles de la cité. Il faut ajouter à cela une école de musique, une chorale et une clique. L'offre culturelle était donc réelle et au goût du jour, indépendamment de celle fournie par l'Église.

Plusieurs petites salles ainsi que le logement du directeur, qui ne fut en fait jamais occupé, complétaient l'édifice. Mais surtout, la Maison Commune disposait d'une cinquantaine de bains-douches qui faisaient la fierté de Charbonneaux et allaient dans le sens de cette éducation morale, intellectuelle et physique à laquelle il croyait tant. Là encore, les résultats ne furent pas à la hauteur des espérances et Charbonneaux regrettait le peu de fréquentation de ses bains-douches pour lesquels le Foyer Rémois se ruinait en charbon. Non loin de la Maison Commune, on construisit la Maison de l'Enfance, qui était à la fois un lieu d'aide aux jeunes mères, une crèche et un dispensaire. Là encore, on avait vu grand, avec le logement du docteur, à l'étage, qui, lui non plus, ne fut jamais occupé. C'est là que les jeunes filles suivaient les cours d'enseignement ménager. Chacun de ces éléments avait une vocation déterminée, qui concourrait à faire de la cité de Chemin Vert un



*Chemin Vert. Maison Commune. Un cours d'arts appliqués à l'école ménagère - ©Bibliothèque Carnegie-Reims.*



*Maison Commune : consultation des nourrissons, pesée des bébés. ©Fonds iconographique du Foyer Rémois.*



*Diplôme remis aux familles modèles... ©Bibliothèque du Chemin Vert.*

espace de sociabilité particulier. Ils ont été animés par des personnalités dévouées, sur lesquelles nous sommes peu renseignées dans le fond, et qui ont été les réalisateurs, sur le terrain, des idées de Charbonneaux.

C'est à partir de la Maison Commune que s'est faite l'éducation d'une population hétérogène, en prônant une certaine culture de référence qui était en gros celle dispensée par l'école de la III<sup>e</sup> République, et qui était transmise par le théâtre et le cinéma, mais aussi, indirectement, en agissant sur le quotidien des familles, et en particulier sur les femmes qui, le plus souvent, restaient à la maison. Plusieurs méthodes ont été progressivement mises en place. En tout premier lieu, un enseignement ménager avait été ouvert à toutes les femmes et jeunes filles. Mais on s'aperçut très vite que seules les jeunes filles y venaient. Les mères de famille, tout en se sentant concernées, répugnaient à se voir en difficulté devant les autres. La monitrice eut alors l'idée de proposer ses services comme un médecin, en consultation. Bientôt, elle fut appelée partout et entra, ainsi, tout naturellement, dans tous les foyers. Directement ou indirectement, elle donnait des conseils de tenue domestique et faisait respecter les clauses du bail, sans paraître exercer la moindre pression. Des prix étant décernés pour bonne tenue des maisons, cela encourageait les uns et mettait les autres en position de mieux faire.

Ce sont ces mêmes femmes qui étaient accueillies par la suite dans des groupes où l'on s'adonnait aux travaux manuels, lesquels faisaient l'objet, tous les ans, d'expositions primées et largement commentées dans *La Gazette* du Chemin Vert, qui paraît à partir de 1934. Côté masculin, un rôle analogue était joué par l'association des jardiniers qui avait créé une coopérative d'achat de semences et participaient aux concours décernant le prix du plus beau jardin. Dans cette ambiance, on peut penser que les informations dispensées par *La Gazette* avaient beaucoup de poids, ainsi que les injonctions parfois dites avec beaucoup de fermeté, lorsqu'il s'agissait de rappeler certaines obligations collectives.

3

Jeudi 15 avril -

- "L'Heure du Conte" avec un groupe de 11 enfants <sup>Il ont écrit les chansons par les adultes</sup> avec une cinquième session -
- Reçu Miché et Mérieux à la suite des précisions de M<sup>me</sup> U. C. - Miché se désole, Mérieux avait avoir tenu les propos entendus le 10.
- Réunions du groupe de tirs -
- Cours de gymnastique des grandes jeunes filles 13 présences -
- M. Deschamps surpris que la Fanfare St Georges n'ait pas acquitté sa dette et promis de se charger de la lui rappeler.
- Le groupe d'élèves amateurs a demandé la Salle du Sous-sol pour une réunion de concert samedi prochain : d'accord -

prétra M. Boulet jet des touches pour l'annuaire

Vendredi 16 avril

inventaire soigné des touches, Touches et salle musique, salle de la cabine et un vestiaire

arrêt des horloges sans doute par le vent à 18 h. 45 - <sup>Par M. Dupuis et S. Mornier</sup>

Samedi 17 avril - <sup>par M. Dupuis et S. Mornier</sup>

- remise en marche des horloges par M. Boulet et arrêt à 9 h. S. - fin de l'inventaire

Dimanche 18 avril :

- Reçu S. Mornier pour l'entente chœurs -
- Reçu M<sup>lle</sup> Dumais qui fait un don de livres à la B.
- Visite d'un groupe de Parisiens accueilli par M<sup>lle</sup> Bayle
- Visite de 2 professeurs d'Institut ménagers conduits par M<sup>lle</sup> Bernard -

Les pouvoirs à la cité de Chemin Vert étaient convergents et subtils. Le curé était une personnalité incontestée. Il faisait automatiquement partie du conseil d'administration de la Maison Commune. Paul Voisin, le collaborateur le plus immédiat de Charbonneaux, longtemps trésorier du Foyer Rémois, était le directeur de la Maison Commune. Bien qu'habitant non loin de là, on le voyait peu. Mais, le dimanche, il était présent à la messe de 11 heures dans l'église Saint-Nicaise où il avait son banc attitré. Sa sœur, Yvonne Voisin, était résidente, secrétaire de l'Association de la Maison Commune, bibliothécaire et directrice de la Maison de l'Enfance à partir de 1945. Son impact a été essentiel et bien antérieur à ses prises de fonction effectives. Un petit nombre de personnes ont assuré une gestion quotidienne, où les aspects matériels étaient importants : tout était soigneusement entretenu et les réparations scrupuleusement inventoriées et effectuées. Sur le « livre de maison » de la Maison Commune sont consignés les taux de fréquence aux spectacles, les activités des différentes associations, les visites des personnalités. Mais surtout, ce qui se dégage de ces notes rapides et quotidiennes, c'est la mainmise morale profonde que la Maison Commune exerce sur la cité. Le contact avec la population est permanent, à l'occasion des réunions de familles, naissances, communions, deuils, comme à l'occasion des maladies ou de problèmes domestiques divers. Un jeune du Chemin Vert cherche du travail, on prévient la Maison Commune. Il en trouve, il va aussitôt en parler à la Maison Commune. Les préparations d'expositions (travaux féminins, réalisations des jardiniers), tout est prétexte à mobiliser le plus de monde possible. Dans les manifestations publiques, les trublions sont vite repérés et remis au pas. À côté des ouvriers d'entretien, un garde assurait la surveillance et la sécurité de la cité. Bref, par sa gestion personnalisée et attentive, la Maison Commune régulait la vie de chacun <sup>15</sup>.

Quel était le système de valeurs diffusé au travers de toutes ces actions et que *La Gazette du Chemin Vert* révèle clairement ? Il s'agissait de ces valeurs que le XIX<sup>e</sup> siècle finissant attribuait aux classes moyennes et que la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle a largement repris à son compte, avec, en premier lieu, l'amour et le respect du travail. *La Gazette* semble vouloir, d'entrée, annoncer la couleur, en reproduisant de larges extraits de la conférence de Lamirand sur la crise mondiale <sup>16</sup> : « *Il n'y a pas deux manières de travailler [...] Celui qui mesure l'étendue de sa collaboration ou qui en limite son dévouement ne sert pas. Il croit se grandir en s'affranchissant : il se diminue parce qu'il rapetisse sa taille au lieu de s'élever à celle de l'oeuvre pour laquelle il s'est engagé.* »

Plus tard, sous le titre « La véritable élite », *La Gazette* donne la parole à Dautry, l'ingénieur - modèle, créateur de la cité de Quessy. Publié en 1937, avec une allusion implicite au Front Populaire, son ouvrage *Métier d'homme* exalte le travail assumé en toute responsabilité, qui fait de celui qui l'exerce le membre de l'élite, quelle que soit sa place dans la société <sup>17</sup>.

Donc le travail, associé au dévouement et à l'abnégation, est la valeur fondamentale, mais aussi l'épargne, bien sûr, l'honnêteté domestique, faite de discrétion et d'entraide, l'hygiène et les soins du corps garantis par la gymnastique et la vie saine, une éducation solide grâce à l'École et l'Église, ouverte aux arts et à la musique mis à la portée de tous ; enfin, le rejet implicite des extrêmes. Rien dans *La Gazette* n'évoque les problèmes de la vie politique. Simplement on voit, à une seule occasion, en 1934, la mention de la préparation militaire illustrée d'une photo aux accents fascistes <sup>18</sup>.

Cependant, le Chemin Vert ne pouvait pas rester à l'écart de la société comme dans une bulle

que rien n'atteint. L'année 1936 se passe sans mention spéciale, sauf que le 3 juillet Monsieur Voisin fait une mise au point par un long article de *La Gazette*, où il fustige ces gens de l'extérieur qui sont venus dévoyer les ouvriers d'entretien des logements du Chemin Vert. Ce qui était jusqu'à présent vécu comme un consensus apparaît dans toute sa rigueur et sa sécheresse. Voisin parle en patron qui ne s'en laisse pas compter et qui menace, en faisant appel, toutefois, aux gens raisonnables. Les conséquences des mesures prises par le Front Populaire ne se font pas attendre. Pour faire face au relèvement des salaires et du coût de la vie, le Foyer Rémois n'offre plus de livret de Caisse d'Épargne aux nouveaux-nés de la cité. Paul Voisin rappelle que le Foyer Rémois n'est pas une fondation et ne bénéficie pas de dons particuliers. Là encore, il s'agit d'un discours sans ménagements qui tranche avec celui maintenu jusqu'alors.

Rattrapés par l'histoire, en 1939, les jardiniers associés se demandent si cela vaut la peine d'acheter des semences pour l'année suivante, réflexion qui en dit long sur l'état d'esprit général. La guerre éclate ; les jardins d'agrément se couvrent de pommes de terre ou sont creusés de tranchées. La cité devient une cité de femmes et d'enfants qui ne sont plus réunis dans des clubs ou des fêtes. Réduite à un recto-verso au lieu de ses quatre pages habituelles, *La Gazette* cesse de paraître à partir de mai 1940.

Quand la publication reprend en 1949, on comprend que si l'espace et les constructions sont bien les mêmes, le système mis en place par Charbonneaux et les siens ne fonctionne plus. Les moyens ne sont plus là : le bulletin est un petit quatre pages, tapé à la machine au lieu du quatre pages grand format imprimé d'autrefois. On retrouve les mêmes rubriques qu'avant guerre mais l'objectif premier, qui était la formation des adultes, a disparu. Il n'y a plus de cours de bricolage,

de jardinage et d'enseignement ménager. La cité, qui était entretenue avant guerre par une équipe payée par le Foyer Rémois et surveillée par un garde-champêtre qui sermonnait les enfants indisciplinés, tombe en décrépitude. Il faudra attendre la fin des années 1970 pour qu'une relève se fasse, à l'initiative du Foyer Rémois. Qu'y avait-il donc de changé ? Le système englobant, sans doute : on ne restait plus dans la cité, on allait dans Reims ou ailleurs grâce aux transports en commun et surtout, grâce à la voiture individuelle. La radio, dont se plaignait *La Gazette*, mais surtout la télévision, avaient changé les formes de la convivialité. La Maison Commune n'était plus la seule offre culturelle. La formation des adultes se faisait autrement, dans d'autres lieux. La santé était devenue une affaire publique. Les associations de mutuelles et les groupements d'achats n'avaient plus la même efficacité, surtout devant l'émergence du commerce de grande surface. Bref, la cité, telle qu'elle avait été conçue par Charbonneaux, avec une direction morale et sociale menée depuis la Maison Commune, avait fait son temps.

Que se passait-il ailleurs ? Rien que de très analogue. Que l'on soit en cité ouvrière ou en cité-jardin, la même évolution déstructurait des lieux qui avaient connu pendant la première moitié du siècle, avec parfois des décalages chronologiques mineurs, des programmes sociaux et culturels du même ordre<sup>19</sup>. Pour autant, la pensée de Charbonneaux est-elle originale ? La comparaison avec d'autres lieux, issus de l'initiative patronale avec une ambition plus ou moins philanthropique ne donne pas des résultats différents. Partout, suivant, il est vrai, des niveaux d'exigence et des résultats variés, les patrons ou leurs représentants ont voulu éduquer une population encore proche de ses racines rurales, en lui donnant comme modèle celui des classes moyennes qui démarquaient avec plus ou moins de bonheur la bourgeoisie, et le système de valeurs prôné par celle-ci. Par sa structure, sa composition et son

développement, Chemin Vert n'est pas différent d'un village ouvrier. Cependant, la pression patronale ne s'y exerçait pas directement et l'encadrement des femmes est peut-être, dans la période concernée, une particularité. Pour compléter notre étude, il faudrait disposer de la vision de la cité par ses habitants.

Toute une analyse sociologique reste à faire, en particulier à l'aide de la mémoire orale, puisqu'un groupe de vieilles personnes vit encore à Chemin Vert depuis la fondation de la cité<sup>20</sup>.

Au terme de cette analyse, se pose, plus que jamais, la définition de Chemin Vert, comme cité-jardin.

*\* Voir le cédérom d'accompagnement, troisième partie consacrée au Chemin Vert. Vous y trouverez une abondante iconographie et dans la quatrième, la restitution de l'exposition présentée sur « la cité-jardin à Reims, au XX<sup>e</sup> siècle », qui s'est tenue à la Maison Commune du Chemin Vert, lors du colloque des 21 et 22 septembre 2000.*



*Allée des Pervenches - Sortie de l'école. © Fonds iconographique du Foyer Rémois.*

*- ENFANTS DU CHEMIN VERT -*

*«[...] quel dépaysement ! C'est que l'on y voit très peu de vieillards, et pas un vieux garçon, et pas une vieille fille, et, d'ailleurs, pas une jeune fille non plus, ni un adolescent : rien que des enfants [...]» Joseph Bédier, académicien.*

- NOTES -

- 1- Une grande partie des sources concernant le Chemin Vert se trouvent à la bibliothèque Carnegie de Reims :
- bibliothèque du Chemin Vert, fonds ancien déposé à Carnegie,
  - plan d'Auburtin pour l'ensemble de la cité,
  - procès-verbaux des conseils d'administration du Foyer Rémois,
  - procès-verbaux des conseils d'administration de la Maison Commune de Chemin Vert,
  - importante iconographie (cartes postales anciennes et photographies) datant des débuts de la vie de la cité.
- Les Archives départementales de la Marne conservent la correspondance de Charbonneaux avec les organismes institutionnels (préfecture, ministères) et le fonds de l'architecte Jactat.
- La bibliothèque de Chemin Vert a conservé des documents épars, mais utiles: un diplôme de bonne tenue des logements, des programmes de fêtes, le cahier de maison de la Maison Commune (1937-1946).
- Le Foyer Rémois conserve peu de choses : le livret promotionnel édité en 1934, qui reste la base de l'information iconographique, un album de photographies d'une exceptionnelle qualité datant des années 1920, un bail daté de 1933.
- Des enquêtes orales sont en cours, prises en charge par les classes de Marie-Claire Ruiz, Lycée Libergier, Reims.
- 2- En particulier R. BAUDOUÏ, dans *Cités, cités-jardins : une histoire européenne*, Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme de l'Aquitaine, Bordeaux, 1996.
- 3- L'ensemble de ces questions a été largement étudié dans : DOREL-FERRÉ G. (dir.), « Villages ouvriers, utopie ou réalités », *L'archéologie industrielle en France*, n° 34-35, 1993.
- 4- Conférence internationale des cités-jardins et de l'aménagement des villes, Paris, 21-28 octobre 1922, *La Vie urbaine*, 18, 15 février 1923.
- 5- Boussinescq.
- 6- CHARBONNEAUX G., *L'Habitation à bon marché dans le département de la Marne*, 1927.
- 7- *Villages ouvriers*, ouvrage cité. Il s'agit des actes du colloque de Guise de 1992 à la fin duquel une table ronde retranscrite intégralement évoque ces questions.
- 8- Rapports inédits effectués à la demande du Foyer Rémois :
- Réhabilitation du Chemin Vert, enquête locataires, juin 1994.
  - Réhabilitation d'un patrimoine historique en milieu HLM, la cité du Chemin Vert de Reims (en liaison avec l'IFMO).
  - Réhabilitation de la cité-jardin du Chemin Vert, étude d'environnement (en liaison avec la DIREN).
- 9- Conseil d'administration en 1914 : Charbonneaux, président, avec Provençal, ingénieur, directeur de la filature de schappe, Nocton, administrateur de la Caisse d'Épargne, Delautel, banquier, Debar, industriel, Krug, négociant en vins, Martin, négociant en tissus, Michel, président de l'Office central des oeuvres de bienfaisance, Monnot, directeur des établissements Panhard et Levassor, Verdun, administrateur de la Caisse d'Épargne, Wenz, négociant en laines. On retrouve les mêmes en 1919. En 1922, ce sont les mêmes encore, sauf Nocton, remplacé par Walbaum, manufacturier. En 1934, après la mort de Charbonneaux, sa veuve est présidente, avec une équipe largement renouvelée. Restent de l'équipe précédente Krug, Walbaum et Wenz, auxquels s'ajoutent : Chatelin, docteur en médecine, Grapotte, administrateur de sociétés, Barot, officier en retraite, Hanrot, négociant en tissus, Heidsieck, négociant en vins, Hollande, secrétaire de la Chambre de Commerce, et Auroy, directeur des usines Panhard.
- 10- *L'Union*, 18 mars 1985.
- 11- Le Foyer Rémois, enquête inédite citée, juin 1994. Les documents indiquent plus de 70 % de population du Chemin Vert d'origine ouvrière.
- 12- Foyer Rémois, bail du 24 août 1933.
- 13- L'essentiel de ce paragraphe est extrait d'un document non référencé, trouvé à la bibliothèque de Chemin Vert, datant probablement de 1934, signé de l'abbé Croutelle.
- 14- La bibliothèque du Foyer Rémois conserve une importante correspondance entre le curé du Val-des-Bois et Charbonneaux, au moment où ce dernier pense installer une buvette dans la salle de réunion de la Maison Commune.
- 15- Le livre de maison de la Maison Commune, conservé à la bibliothèque de Chemin Vert, est en fait composé de deux parties différentes. La première partie va de 1937 à la guerre. Il est écrit par plusieurs mains, l'une d'elles étant probablement Yvonne Voisin. C'est la partie la plus détaillée, la plus transparente, où l'on note aussi bien « une belle journée ensoleillée » que les tonnes de charbon reçues pour chauffer les bains-douches. Après 1940, les annotations sont très réduites. Après 1945, elles sont purement fonctionnelles.
- 16- *La Gazette*, 24 mars 1933.
- 17- *La Gazette*, 11 décembre 1937.
- 18- *La Gazette*, 13 juillet 1934.
- 19- Il nous manque des études qui mettent les villages ouvriers en perspective. Au XX<sup>e</sup> siècle, le village ouvrier est très différent de ce qu'il était au XIX<sup>e</sup> siècle et intègre partout un programme social important, concernant en particulier les femmes, avec les crèches, les centres d'enseignement ménager, etc. Quant à la comparaison avec Quessy-Tergnier, si on associe, pour leur donner tout leur sens, architecture et oeuvre sociale, on va bien, comme pour Chemin Vert, dans le sens d'une version améliorée du village ouvrier au XX<sup>e</sup> siècle.
- 20- Une enquête a été faite par le Foyer Rémois, mais elle concerne l'état des logements, non la vision qu'en ont ses habitants.

---

## *La construction des cités-jardins de Tergnier et du Chemin Vert*

*Delphine HENRY*  
*Historienne*

C'est après la Première Guerre Mondiale que deux des plus remarquables cités-jardins furent édifiées, presque simultanément, dans le Nord-Est de la France : les cités de Tergnier et du Chemin Vert ont été réalisées par des constructeurs se souciant peu des directives officielles de la Reconstruction. La Compagnie des Chemins de Fer du Nord, dont les installations ont été très endommagées pendant le conflit, lance un projet allant au-delà de la simple reconstruction. Il s'agit en effet de moderniser le réseau. La cité-jardin de Tergnier fait partie du dispositif de modernisation ; elle a été pensée par Raoul Dautry, ingénieur de la Compagnie, qui deviendra le ministre de la Reconstruction, ministre du général De Gaulle.

On distingue deux ambitions à la construction des cités-jardins de Tergnier et du Chemin Vert : d'abord, il faut résoudre le problème urgent du logement ouvrier, qui se pose avec encore plus d'acuité face aux destructions massives du conflit ; ensuite, il s'agit d'expérimenter une solution à la « question sociale », c'est-à-dire au mal-être physique et moral de l'ouvrier, qui s'accompagne d'affrontements parfois violents avec le patronat. C'est l'époque où le socialisme et le syndicalisme entrent à l'usine. La mise à disposition de logements sains, agréables, mais aussi d'équipements sociaux et culturels, tels que dispensaires d'hygiène, bibliothèques, ou salles de spectacles, doit permettre d'améliorer la condition ouvrière comme la vie de famille. En effet, l'obsession des élites, à cette époque, est la dislocation du

cercle familial, qui serait à l'origine de la perte des valeurs morales chez l'ouvrier, comme de la dénatalité française. Enfin, une troisième ambition est à distinguer dans le projet de Tergnier, que l'on ne retrouve pas (ou à moindre mesure) au Chemin Vert. Un objectif de rentabilité y est en effet attaché : en apportant le confort aux ouvriers, on les amène à s'identifier à l'entreprise. Ceux-ci, heureux dans leur vie sociale, sont plus productifs et ne désertent plus l'usine. De même, en les regroupant près de celle-ci, on supprime la distance entre lieu de travail et foyer : tout en gagnant du temps, le patron peut exercer un contrôle sur sa main d'œuvre. Aussi, cette fonctionnalité pose-t-elle la question des limites à la définition d'une cité-jardin. À quel moment empiète-t-elle sur le terrain de la cité ouvrière ?



*La Maison de l'Enfance. garderie d'enfants - le repas - © Fonds iconographique du Foyer Rémois.*



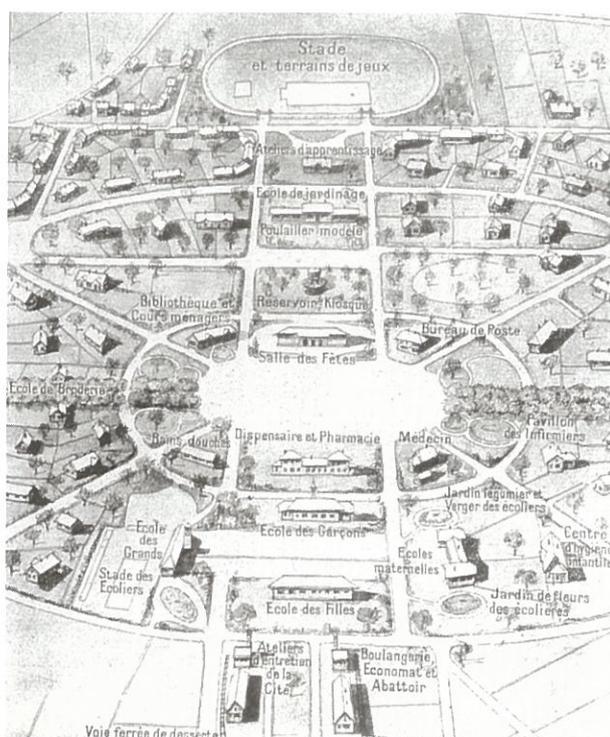
*La Maison de l'Enfance. Emplissage des biberons et stérilisation du lait - © Fonds iconographique du Foyer Rémois.*

La cité-jardin de Tergnier est construite sur 120 ha, et compte près de 4 500 habitants pour 1400 logements dans les années 1920, tandis que le Chemin Vert dispose d'environ 600 logements sur 45 ha, et regroupe un peu plus de 3 400 habitants en 1923. Son plan fait écho à sa fonctionnalité : les maisons sont organisées autour de trois grandes places reliées par un axe nord-sud, qui forment les trois essieux d'une locomotive. Comme pour le Chemin Vert, le choix s'est porté sur l'habitat pavillonnaire. Le confort y est supérieur à ce qui existe à l'époque, en surface mais aussi en équipements car chaque logement dispose de l'eau courante, du tout-à-l'égout et de l'électricité. S'y ajoute un jardin qui doit éloigner le père de famille des cabarets, tout en améliorant le quotidien des familles par la production de légumes et l'élevage de volailles.

Dans les deux cités-jardins, un important dispositif éducatif et sanitaire a été mis en place. À Tergnier, on trouve un important réseau d'écoles (maternelle, école de garçons, de filles) et de centres d'apprentissages (école de broderie, ateliers d'apprentissages, école de jardinage, cours ménagers...), des équipements culturels (bibliothèque, salle des fêtes, kiosque à musique...), sportifs (stades, terrains de jeux...) et médicaux (centre d'hygiène infantile, pavillon des infirmières, cabinet du médecin, dispensaire et pharmacie). Au Chemin Vert, l'essentiel de ces équipements est regroupé en une Maison de l'Enfance (centre de vigilance sanitaire pour enfants, soins, garderie, infirmières-visiteuses...) et une Maison Commune (bibliothèque, salle des fêtes, cercle, cours ménagers...). S'y ajoutent des écoles et des patronages pour filles et garçons.

Un règlement très précis codifie la vie aussi bien à Tergnier qu'au Chemin Vert. Son respect est garanti par la signature d'un bail où il est mentionné. Dans les deux cités-jardins, une des clauses les plus importantes est l'interdiction faite aux locataires de transformer leurs logements, notamment par l'ajout d'annexes. L'aspect « propre », « vitrine » doit être préservé. Si au Chemin Vert la composition de la famille conditionne l'accès au logement (le Foyer Rémois, propriétaire de la cité-jardin, n'accepte que

les familles de plus de trois enfants de moins de seize ans), à Tergnier, c'est l'emploi par la Compagnie qui est la condition première. Quand le cheminot quitte son emploi, il doit rendre son logement, de même qu'au Chemin Vert, les familles dont les enfants ont dépassé l'âge de 16 ans doivent partir.



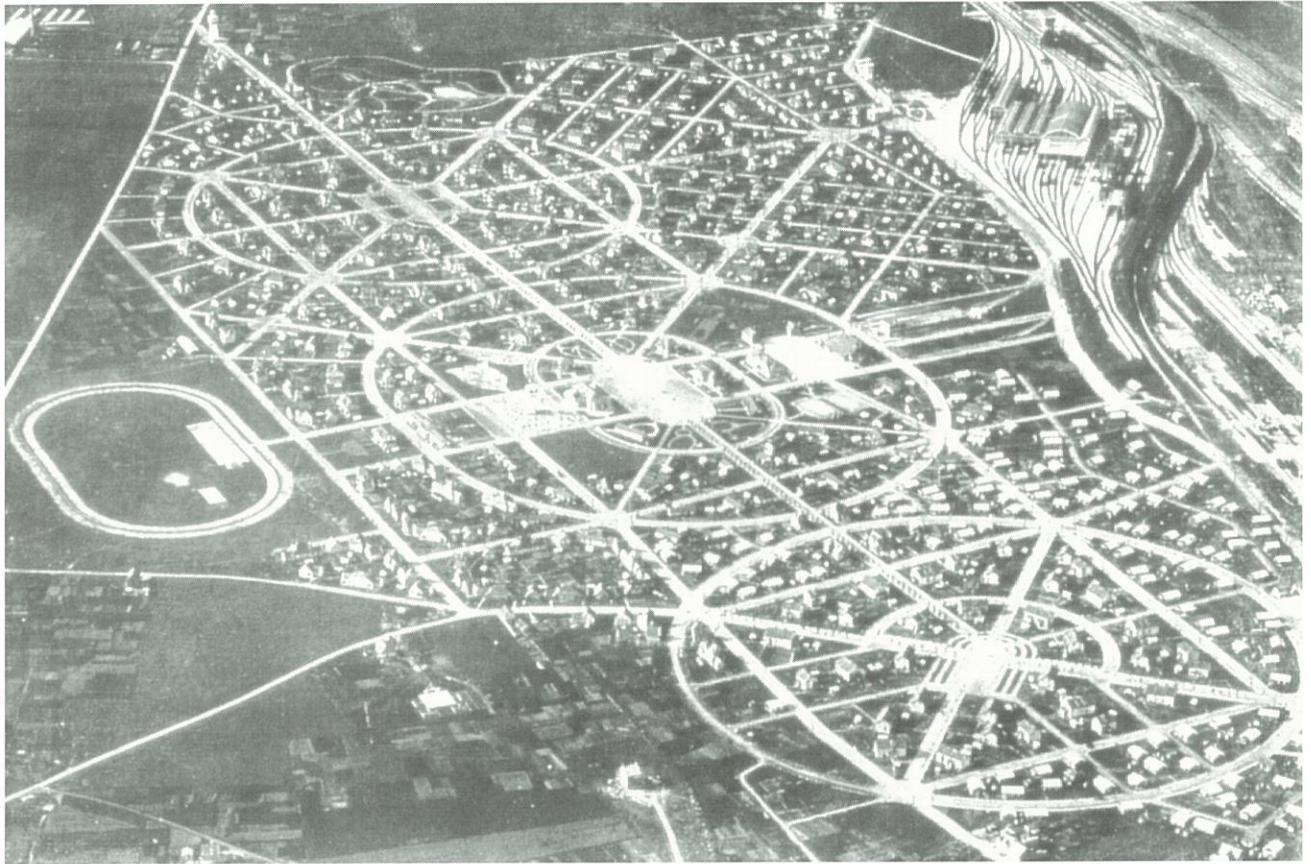
Édifices publics de la cité-jardin de Tergnier.

*L'Illustration*, volume spécial « La Maison », 30 mars 1929.

© Bibliothèque Carnégie.

La cité de Tergnier est gérée depuis Paris par un Conseil de gestion où Dautry occupe des fonctions déterminantes. Sur place, un conseil d'administration composé d'habitants n'a qu'un rôle secondaire. Aussi à Tergnier la démocratie n'est-elle pas de mise, et l'autonomie des habitants est restreinte, si bien que certains préfèrent renoncer au confort qu'elle promet pour garder leur liberté.

La Seconde Guerre Mondiale détruisit la quasi totalité de la cité-jardin de Tergnier. Jean-Louis Baudot<sup>1</sup> explique que ce fut là la première mort de la cité-jardin, la seconde intervenant au moment de sa reconstruction, effectuée en conformité avec les nécessités du moment et les nouvelles données socio-économiques. Le choix se porta sur l'habitat collectif, la mixité socio-professionnelle, le rattachement



Vue aérienne de Tergnier vers 1925. *L'Illustration*, volume spécial « La Maison », 30 mars 1929.  
© Bibliothèque Carnégie.

à la ville de Tergnier. Aujourd'hui, la cité-jardin est complètement invisible et fondue dans le tissu urbain. À l'opposé de ce funeste destin, la cité-jardin du Chemin Vert a fait la preuve de ses capacités à être une forme architecturale d'avenir, et vient de bénéficier d'une réhabilitation complète. Le plan

d'origine a été respecté ; les quelques annexes qui existaient ont été démontées. Chemin Vert est aujourd'hui un quartier de Reims très vivant, où se déroulent nombre d'activités culturelles. Malgré tout, sa population est vieillissante et bien moins nombreuse qu'autrefois.

- NOTE -

1- BAUDOT, J.L., « La cité-jardin de Tergnier », in *Graines d'Histoire*, éditions du Point du Jour, Laon, 2000.

- BIBLIOGRAPHIE -

Ce texte doit beaucoup aux ouvrages suivants :

BAUDOT, J.L., « La cité-jardin de Tergnier », in *Graines d'Histoire*, éditions du Point du Jour, Laon, 2000.

BAUDOÛI, R., « La cité-jardin française, entre mythe et réalité », in *Cités, Cités-jardins, une histoire européenne*, actes du colloque de Toulouse des 18 et 19 novembre 1993, Maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine, 1996.

HENRY, D., *Chemin Vert, l'oeuvre d'éducation populaire dans une cité-jardin emblématique, Reims 1919-1939*, CRDP de Champagne-Ardenne, Reims, 2002.

## DEUXIÈME PARTIE

---

### Un phénomène européen

---

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Roger-Henri GUERRAND :</b><br><b>Aux origines du mouvement des cités-jardins en Europe</b>   | <b>p. 61</b> |
| <b>Table ronde : les cités-jardins en Europe</b><br><b>Le Freidorf (Suisse), Bournville (Angleterre),</b><br><b>Amsterdam (Pays-Bas), Le Logis-Floréal (Belgique)</b> | <b>p. 65</b> |
| <b>Stéphane JONAS :</b><br><b>Les cités-jardins du <i>Mitteleuropa</i></b>  | <b>p. 79</b> |
| <b>Susanna MOYA SEGURA et Antoni VILANOVA OMEDAS :</b><br><b>La cité-jardin d'Olot, en Catalogne : un projet inachevé</b>   | <b>p. 99</b> |



## Aux origines du mouvement des cités-jardins en Europe

Roger-Henri GUERRAND

Professeur émérite à l'École d'architecture

de Paris-Belleville

Membre du conseil scientifique

CEDIAS-Musée social

**I**l n'est pas possible de comprendre la naissance et le développement du mouvement des cités-jardins en Europe sans se référer à un courant « mystique », à savoir le manichéisme urbain-rural ; il continue toujours d'effleurer dans certains discours, en particulier à propos de « l'argent facile » gagné en ville, opposé à celui « acquis à la sueur de son front » par les campagnards. Les auteurs de la Bible détestent les villes ; Hénoch, la première agglomération mentionnée dans le Livre, se révèle être une fondation de Caïn. Les villes cananéennes furent condamnées à la destruction, et même Jérusalem - pour ne rien dire de Babel - sera anéantie.

L'optimisme urbain, apparu dans l'univers de l'antiquité gréco-romaine, découle du contrôle civil et religieux de la création des cités. Dès que l'homme s'affranchit de ce rituel, un « désordre établi » apparaît : la ségrégation spatiale devient la règle, conduisant aux affrontements sociaux. La société industrielle du XIX<sup>e</sup> siècle, basée sur l'individualisme, a engendré des métropoles chaotiques où les classes populaires croupissent dans des pourrissoirs dont sont responsables la cupidité et l'égoïsme des possédants.

Au long du XIX<sup>e</sup> siècle, cette situation est unanimement condamnée par les réformateurs de toutes les familles spirituelles. C'est Charles Fourier - l'inventeur d'un habitat communautaire associant le Capital et le Travail dans un « phalanstère » installé à la campagne - qui dénonce, dès 1823, les « *villes sales et hideuses* » et les « *villages, agglomérations de chaumières dégoûtantes* ». L'ingénieur Frédéric Le Play, fondateur des « Unions de la Paix sociale » sous le Second Empire, reste dans la même ligne quand il affirme que les Français doivent redevenir

des ruraux, « *comme l'ont été les Francs et comme le sont les Anglo-Saxons* ». Telle est la condition essentielle de la réforme sociale et morale qui doit s'imposer après la défaite de 1870.

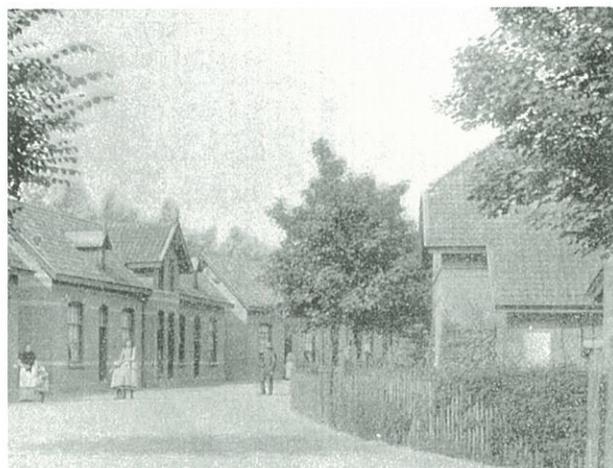
Mais la haine des cités ira jusqu'à une dérive des plus inquiétantes quand elle se mettra au service d'une doctrine de mort ; ce sera l'un des avatars de l'anti-sémitisme. L'un de ses théoriciens parmi les plus extravagants, l'ingénieur allemand Th. Fritsch (son principal ouvrage, le *Handbuch des Judenfrage*, atteindra 25 éditions de 1887 à 1894) imaginera en 1896 une ville implantée à la campagne où devra s'accomplir le renouvellement de la race allemande. Car, selon Fritsch, les cités de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle sont les paradis du vice en même temps que le piège tendu par les Juifs aux paysans. Il faut rester à la campagne où s'épanouissent les vertus viriles. Là, on échappe à la domination des usuriers et des commerçants juifs, tout en se gardant « *du délire d'émancipation des femelles dégénérées* ».

Ce ne fut pas ce précurseur du nazisme - il avait accusé Howard de plagiat - qui fonda la *Deutsche Gartestadt* (DGG) en 1902, première association reconnaissant le primat du britannique. En 1905, elle regroupait déjà plus de 200 membres représentant une élite d'intellectuels, d'industriels, d'économistes, d'architectes, de designers, tous adeptes de la « Réforme de la vie » (*Lebensreform*) par une alimentation végétarienne, la pratique des médecines douces, le nudisme, pratiques exigeant un cadre reconnu pour être vécues. Leur première réalisation apparaît à Dresde. Dénommée Hellerau, elle accueille chaleureusement le Suisse Dalcroze, théoricien de la gymnastique rythmique. Il y construit un temple, le sanctuaire où est enseignée la régénération de l'humanité par la fonction hygiénique du rythme.

Juste à ce moment, dans la banlieue de Strasbourg, le concept de cité-jardin sert à la municipalité pour une opération d'urbanisme sans visée métaphysique. Il s'agit de l'implantation de la cité du Stockfeld, destinée à une clientèle d'employés et d'ouvriers, auxquels on offre un cadre de pavillons ressemblant à des fer-

mes. À la veille de 1914, la DGG s'affirme comme le meilleur disciple d'Howard : 56 cités-jardins en font partie, jusqu'en Silésie et en Pologne, sans compter les ensembles réservés au personnel de certaines entreprises, telle Krupp à Essen.

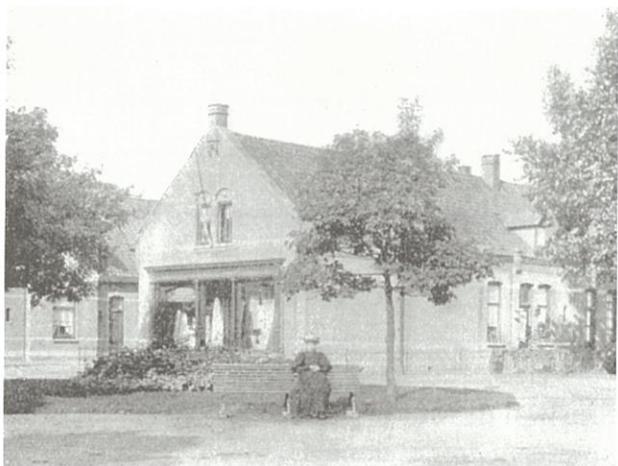
La France s'engage en 1903. Le Musée social a chargé l'un de ses plus jeunes membres, l'avocat Georges Benoît-Lévy, d'aller voir ce qui se passe Outre-Manche dans un domaine figurant au premier plan des préoccupations de ses fondateurs, et spécialement de Jules Siegfried, le promoteur de la loi de 1894 sur les habitations à bon marché. À son retour, enthousiasmé par son enquête, Benoît-Lévy, disciple



Delft - La cité-jardin Agneta Park.  
Une rue du village ouvrier vers 1900.  
© Huileries Calvé - Delft. Éditeur non mentionné.



Agneta Park - Magasin coopératif de denrées coloniales.  
© Huileries Calvé - Delft.



Agneta Park - Magasin Coopératif de nouveautés.  
© Huileries Calvé - Delft.



Agneta Park - Maison de la communauté.  
© Huileries Calvé - Delft.

Charles Gide - l'économiste-théoricien du Coopératisme - fonde avec lui l'Association des cités-jardins de France. Adversaire des cités souillées par l'industrie, Benoît-Lévy s'inscrit d'abord dans la ligne de Le Play qui voulait voir les usines se fixer à la campagne. Dans ce cadre naturel, les patrons pourraient jouer le rôle du seigneur féodal, ce qu'ils font déjà en Grande-Bretagne et même en France : la Société des Mines de Dourges crée en 1906 un village-jardin de 420 *cottages*. La tentation de paternalisme éclairé est très vite écartée par les militants du Musée social : ils ne regardent plus la cité-jardin comme une forme de la « cité industrielle », mais en tant que modèle de l'habitat suburbain. Plus de

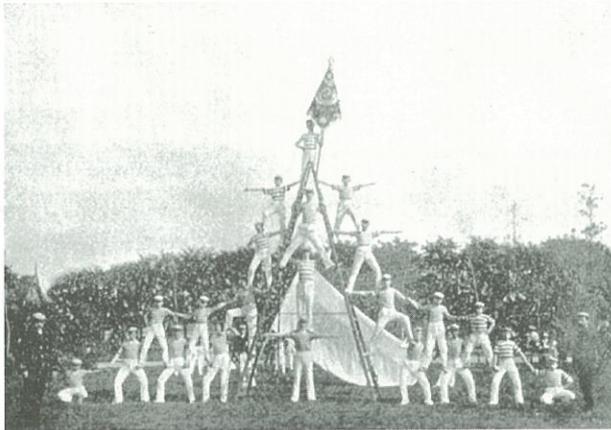
patronage, les résidents participent à la gestion ; plus de propriété, cause de tous les abus ; exclusivement un régime locatif sous forme coopérative.

Après l'Allemagne et la France, c'est au tour des Pays-Bas de s'engager dans un mouvement qui suscite un intérêt croissant dans tous les pays industrialisés. On peut même accorder à ce pays une sorte de priorité, puisqu'en 1885 un patron philanthrope avait fondé à Delft un lotissement en forme de jardin anglais. Agneta Park proposait un ensemble de *cottages* où les habitants disposaient d'une école, d'un théâtre et d'une coopérative de consommation. L'Association néerlandaise des cités-jardins fut instituée en 1913 avec des préoccupations sociales toujours présentes dans cette nation aux fortes traditions calvinistes, mais que les syndicats socio-démocrates ne manquèrent pas de dénoncer.

Par ailleurs, pionniers du mouvement moderne en architecture, Berlage et les jeunes maîtres de l'École d'Amsterdam récusent, dès avant 1914, l'idéal-type du *cottage*. Certes, ils rêvent toujours de l'alliance du bâti et de la nature mais le « village-béton » aux habitations standardisées finira par avoir leurs préférences...

Dans les pays alliés contre l'Allemagne entre 1914 et 1918, l'opinion publique tendait à croire que la Confédération helvétique avait largement tiré parti des événements. Or, une grave crise sociale éclate dans ce pays en 1918 : le coût de la vie a doublé depuis 1914, les salaires ne suivent pas, les loyers augmentent sans cesse. Dans le domaine de l'habitation, l'idéal coopératif prenait forme. À la suite d'une exposition organisée par le *Werkbund*, la petite maison familiale connaît la faveur des architectes et des concours sont lancés. Le village-jardin de Freidorf, près de Bâle - 150 pavillons de tous types - conçu par Hannes Meyer, un jeune professionnel de 30 ans, incarnera l'idéal de cette époque.

Pourtant, ce chef-d'oeuvre de normalisation des matériaux, de typification des logements et d'oasis préservée n'eut pas de descendance. La cité-jardin rencontrait maintenant un redoutable adversaire en la personne d'un autre suisse, Pierre Jeanneret,



*Agneta Park - Gymnastes - © Huileries Calvé - Delft.*

dit Le Corbusier, le missionnaire des barres et des tours. Bien qu'ayant été le premier pays du monde à se doter d'une législation concernant le logement social (1889), la Belgique l'avait axée sur l'accession à la propriété, une promotion impossible pour le plus grand nombre. Durant le premier conflit mondial, de nombreux architectes belges séjournèrent en Grande-Bretagne et aux Pays-Bas. Avec quelque retard sur leurs confrères européens, ils furent fascinés par Howard et ses disciples. Disposant d'un modèle national, le « béguinage », ils vont entreprendre la construction d'ensembles dont le Logis-Floréal (1923) dans la banlieue de Bruxelles, qui offre un bon exemple avec ses toits pentus. Dans toute la Belgique, des maîtres d'oeuvre que la cause du peuple ne laisse pas indifférents, multiplient les types d'habitations économiques destinées à des cités-jardins. Dans la plupart des cas, elles se gardent de tout aspect régionaliste ;

on les qualifie vite de « cubistes » car le tout plat s'est imposé...

Au moins jusqu'en 1940, la cité-jardin s'affirme comme une « image-guide », tant pour les architectes hostiles au mouvement moderne que pour de nombreux réformateurs sociaux, tel Henri Sellier dans la banlieue parisienne. La Russie tsariste avait été atteinte - fondation en 1905 d'une association sur laquelle nous ne savons rien - et même l'Espagne : les membres de l'Institut de réformes sociales, institué en 1903 pour enquêter et donner son avis au gouvernement sur la législation concernant le bien-être de la population, sont très liés avec le Musée social de Paris. Ils aident à créer des « colonies » de pavillons destinés à l'accession à la propriété et qui procurent des services (groupes scolaires, bains-douches, terrains de sport) se réclamant des réalisations des cités-jardins.

Longtemps considérées comme des thébaïdes, les cités-jardins ont souffert après 1945, sauf en Grande-Bretagne, d'un certain discrédit auprès des planificateurs enfermés dans les schémas des disciples de Le Corbusier. Par leur gigantisme et leur froideur, les grands ensembles ne sont pas parvenus à les égaler. Quoi qu'il en soit, le bonheur en ville sera toujours une conquête morale à parachever. Si, pour Cicéron, « l'urbanité représente une authentique vertu », la sérénité parfaite, selon Saint-Augustin, ne s'atteindra que dans la cité de Dieu...



*Delft. Agneta Park. Panorama de l'usine. © Huileries Calvé - Delft.*

---

# Les cités-jardins en Europe

## Table ronde

### Intervenants

- **Le Freidorf (Suisse)**

*Jean-Pierre Mathys, ancien président de la Coopérative et Marie-Françoise Dörig-Moiroud, membre du Comité du Freidorf.*

- **Bournville (Angleterre)**

*Carol Priest, Deputy Director estates, Bournville Village Trust et James Taylor, Vice-chairman trustees, Bournville Village Trust. Traduction : Gracia Dorel-Ferré.*

- **Les cités-jardins d'Amsterdam**

*Sophie Rousseau, architecte, enseignante et chercheur à Rotterdam.*

- **Le Logis-Floral (Belgique)**

*Roger Fabry, échevin de l'urbanisme à Watermael - Boisfort.*

- **Ginette Baty-Tornikian,**

*professeur d'anthropologie à l'École d'architecture de Paris-Belleville.*

### Animateur

- *Gérard Delenclos, Champagne-Communication.*

### En Suisse : Le Freidorf

- **G. Delenclos** : il y a six ans, le Foyer Rémois avait organisé un voyage pour faire découvrir la cité-jardin du Freidorf aux habitants du Chemin Vert. Marie-Françoise Dörig-Moiroud et Jean-Pierre Mathys, reconnaissez-vous votre cité-jardin à travers les images présentées ?

- **J.P. Mathys** : en six ans, il n'y a pas eu beaucoup de changements. Toutefois, le groupe Coop a été restructuré. Il se recentre sur l'alimentation et les magasins, si bien que beaucoup d'habitants du Freidorf ne sont plus « employés coop » aujourd'hui. Cette dépendance vis-à-vis de l'employeur tend à disparaître.

- **G. Delenclos** : est-ce un bien ou un mal ?

- **J.P. Mathys** : pour les habitants, ces restructurations posent problème comme partout aux familles.

- **G. Delenclos** : depuis sa création, en 1921, le Freidorf était dédié à une seule entreprise, la Coop ?

- **J.P. Mathys** : tout à fait. Aujourd'hui, il est toujours obligatoire de travailler à la Coop pour entrer au Freidorf. Toutefois, après 15 ans de présence,

une personne peut garder sa maison à la cité, si elle change d'employeur, et rester coopérateur du Freidorf, ce qui constitue un grand pas en avant. Depuis 1998, on peut rester toute sa vie au Freidorf. C'est un grand soulagement.

- **G. Delenclos** : est-il vrai qu'à l'origine, il existait une monnaie spécifique au Freidorf ?

- **J.P. Mathys** : c'est exact, mais aujourd'hui, elle n'a plus cours. À l'époque, tous les achats au magasin devaient se faire avec cette monnaie. Ce qui permettait d'ailleurs de contrôler qu'une famille dépensait bien l'essentiel des salaires au magasin du Freidorf. En effet, dans le rapport annuel de la Coop, on indiquait les dépenses de chaque coopérateur effectuées au magasin, ce qui indignerait aujourd'hui la plupart des habitants !

- **G. Delenclos** : on n'est pas loin de la cité surveillée de 1984 d'Orwell !

- **J.P. Mathys** : il ne faut pas idéaliser la vie au Freidorf. Il y avait des contreparties négatives aux avantages qu'offrait la cité-jardin.

- **G. Delenclos** : que pouvez-vous nous dire des logements ?

- **J.P. Mathys** : cette cité-jardin, construite en 1921, était d'une modernité hors du commun. Les logements étaient équipés d'une salle de bains, ce qui était peu courant à l'époque. Ils étaient spacieux. Les petits logements étaient composés de trois étages, de 65 m<sup>2</sup> chacun ! Le confort y était supérieur à la moyenne en matière de logement social.



Vue aérienne du Freidorf peu après sa création.  
© Société coopérative du Freidorf

- **G. Delenclos** : peut-on qualifier le Freidorf de cité-jardin ?

- **J.P. Mathys** : le Freidorf, c'est d'abord une coopérative d'habitations. Aujourd'hui, il n'y a plus ni école, ni magasins, suite à une importante restructuration. Par ailleurs, nous savons que nous ne serons jamais propriétaires de nos logements et que le travail que nous fournissons pour le Freidorf, est du bénévolat. Le président du Freidorf est bénévole, c'est ce qui fait survivre l'esprit du Freidorf. Le Freidorf se rapproche de la cité-jardin par les jardins de superficie très variable. Certains font 250 m<sup>2</sup>, d'autres, 800 m<sup>2</sup>. Un règlement en codifie l'entretien.

- **G. Delenclos** : à quoi ressemble la vie au Freidorf ? Y a-t-il des aspects pratiques spécifiques au quotidien ?

- **M.F. Dörig-Moiroud** : les enfants peuvent jouer en toute liberté dans l'enceinte de la cité, ce qui est très rassurant pour les parents. Ce qui peut être ressenti comme négatif, c'est de vivre un peu en dehors de la réalité. Depuis quelques années, on essaie de faire revivre la cité qui était devenue une cité-dortoir

dans les années 1970. Aujourd'hui, de nombreuses activités sont proposées aux habitants. Tout le monde est bénévole.

- **G. Delenclos** : ce qui s'est dit au cours de ce colloque sur les cités-jardins vous paraît-il correspondre à la réalité quotidienne du Freidorf ?

- **J.P. Mathys** : quand le Freidorf a été créé, l'ambition était de se servir de ses revenus pour créer un autre village, puis un autre avec les revenus du deuxième et ainsi de suite. Le mouvement coopératif de développement était un idéal en ce temps-là, mais l'objectif du Freidorf n'a pas été réalisé, ce qui est regrettable. La crise économique en est peut-être la cause. L'autarcie du Freidorf, entouré de ses murs, explique qu'il n'a pas œuvré pour promouvoir ailleurs ce type de logement social. Le Freidorf est resté égoïste, sans ouverture vers l'extérieur.

- **G. Delenclos** : vous sentez-vous un privilégié du logement social en Suisse ?

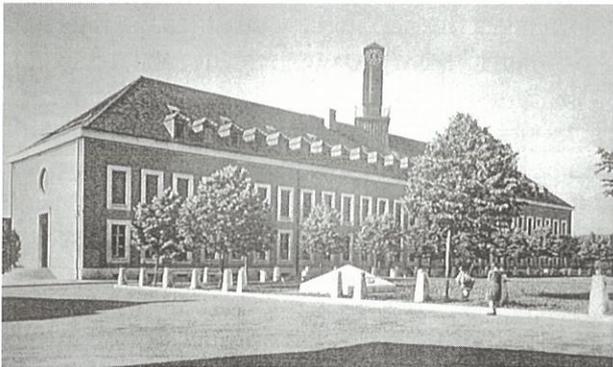
- **J.P. Mathys** : probablement. En Suisse, l'essentiel des logements sociaux est à la charge des sociétés coopératives d'habitation. L'État fait très peu dans ce domaine. Les Suisses forment un peuple de locataires, à cause du prix abordable des loyers. Toutes les initiatives de l'État en faveur de la propriété ont échoué. Certaines sociétés coopératives d'habitations se sont beaucoup développées, ont construit beaucoup de logements et ont ainsi contribué à résoudre la crise du logement en Suisse.

- **G. Delenclos** : pouvez-vous retracer l'histoire du Freidorf ?

- **J.P. Mathys** : la coopérative a été fondée en 1919, et le Freidorf a été construit en 1921, à Muttenz, dans l'agglomération de Bâle. Il compte 150 maisons. Le Freidorf forme un grand triangle tout en lignes droites. Les maisons sont toutes identiques. L'architecte, Hannes Mayer, était un élève de Le Corbusier et il a dirigé le *Bauhaus* de Berlin. Le Freidorf est une de ses premières réalisations. Malheureusement, ses idées politiques et son départ pour Moscou l'ont fait tomber en disgrâce, et à son retour, pendant la guerre froide, il a été privé de commandes en Suisse.

Comme c'était un monde autarcique, le Freidorf possédait ses propres équipements culturels et sportifs, son propre restaurant. Tout se faisait au Freidorf. Le matin, les employés, en rang par deux, se rendaient au travail par le tramway à la Coop suisse. Les habitants vivaient sous l'égide de la même entreprise, du matin au soir. Avec ses murs et ses maisons rouge sombre, le village était mal vu. Des frictions politiques avaient lieu avec la commune de Muttenz qui était conservatrice. Les habitants se sont d'autant plus repliés sur eux-mêmes. Aujourd'hui, le brassage de la population a fait évoluer les mentalités.

Depuis, le magasin a été remis au magasin Coop, l'école a été intégrée au village, ainsi que toutes les sociétés qui font partie de la communauté villageoise. La maison coopérative, qui réunissait le magasin et le restaurant, est aujourd'hui devenue un centre informatique de la Coop suisse.



*La Maison Coopérative du Freidorf,  
où se trouvaient autrefois le magasin et le restaurant.  
© Société coopérative du Freidorf*

- **G. Delenclos** : vous le regrettez ?

- **J.P. Mathys** : non. C'était une autre époque, il faut savoir évoluer. Des travaux de rénovation ont commencé dans les années 1980. Le chauffage central a été installé pour toute la coopérative. Actuellement, on procède au remplacement du réseau des égouts. Le principe est de maintenir les habitations en l'état. Pratiquement, aucun changement n'a eu lieu parce que le Freidorf est sur le point de devenir un site protégé. On ne peut donc pas modifier les données architecturales.

- **G. Delenclos** : la cité est-elle classée ?

- **J.P. Mathys** : elle ne l'est pas encore, mais on nous menace de le faire si l'on effectue des transfor-

mations. Je pense néanmoins qu'elle sera prochainement classée.

- **G. Delenclos** : les coûts de tous les travaux de réhabilitation sont-ils amortis par les loyers ?

- **J.P. Mathys** : les loyers ont été augmentés et les coopérateurs ont dû participer financièrement. La décision a été prise en assemblée générale. On a partagé les coûts entre les 150 foyers. Toutefois, les loyers restent très abordables et nous sommes des privilégiés.

- **M.F. Dörig-Moiroud** : maintenant que les grands travaux sont terminés, nous pouvons réfléchir à l'avenir. Plusieurs groupes de réflexion ont été mis en place. En Suisse, il y a beaucoup d'émigrés. Le Freidorf doit s'ouvrir à ces populations. Un processus de remise en question s'est enclenché : nous devons surmonter cet égoïsme qui entrave notre ouverture vers l'extérieur.

- **G. Delenclos** : quel est le taux de stabilité des locataires aujourd'hui ?

- **M.F. Dörig-Moiroud** : la stabilité économique n'a pas favorisé le renouvellement des locataires. Les employés à la Coop suisse restaient, même quand ils n'y travaillaient plus. À moins de commettre une faute très grave et d'être renvoyés, ils vieillissaient et s'éteignaient au Freidorf.

- **G. Delenclos** : il y a donc plusieurs générations au Freidorf ?

- **M.F. Dörig-Moiroud** : non, la location n'est pas transmissible des parents aux enfants. Seuls, les anciens employés de la Coop et ceux qui y travaillent actuellement peuvent résider au Freidorf. Tant qu'ils sont à la charge de leurs parents, les enfants peuvent rester ; ensuite, ils doivent partir.

- **G. Delenclos** : vous dites qu'il faut aujourd'hui ouvrir la cité. C'est parce qu'il y a des logements vacants ?

- **M.F. Dörig-Moiroud** : non, il n'y a pas de place. Il faut ouvrir le Freidorf à d'autres populations, à d'autres nationalités qui travaillent à la Coop suisse. Le changement se fait naturellement

quand les personnes âgées quittent le Freidorf. Le vieillissement de la population touche aussi le Freidorf. Sur 150 logements, 60 sont occupés par des retraités, des couples ou des personnes seules. Nous avons donc à gérer un problème de sous-occupation des maisons, conçues à l'origine pour des familles avec enfants. Un projet à l'étude vise à inciter les personnes ne pouvant plus assumer la charge de leur maison ou de leur jardin, à quitter leur logement. Un concours d'architectes a été lancé pour trouver une solution dans l'environ-

nement proche du Freidorf. Le projet doit être approuvé par l'assemblée générale. Il y a donc tout un travail de persuasion à mener, auprès des personnes âgées qu'il ne s'agit pas de déraciner de manière violente.

Nous envisageons aussi des possibilités de jumelages, de rencontres avec d'autres cités-jardins car nous avons très peu de contacts avec l'extérieur, nous vivons très repliés sur nous-mêmes. Participer à un projet de plus grande envergure explique notre présence à ce colloque.

### *En Angleterre : Bournville*

- **G. Delenclos** : pouvez-vous nous présenter la cité de Bournville ?

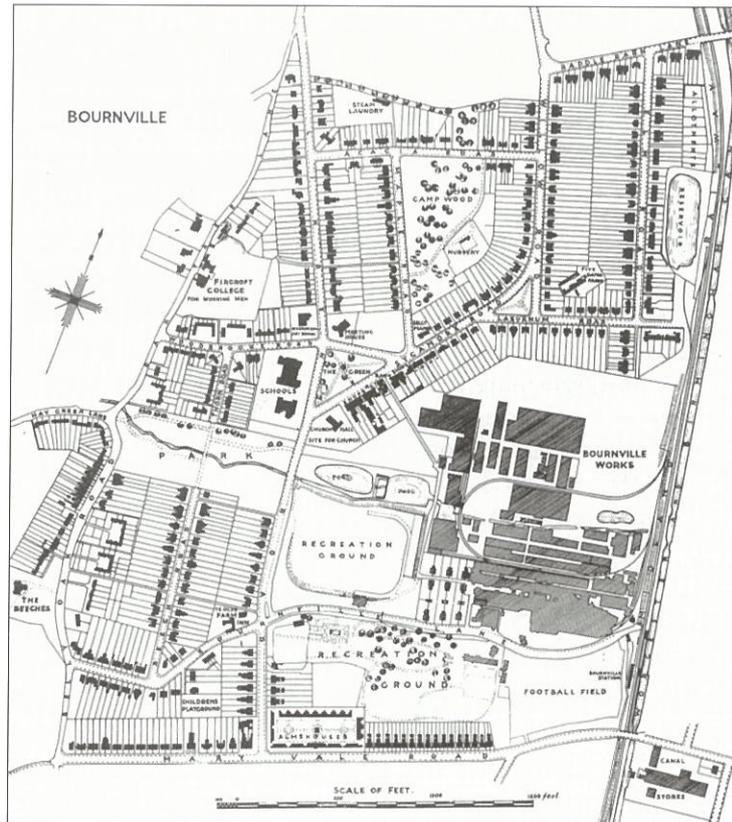
- **C. Priest** : l'histoire commence d'une façon banale par la création d'un village ouvrier qui se mue insensiblement en cité-jardin. En 1879, deux frères, deux industriels du chocolat de Birmingham, décident de déplacer leur entreprise, située en centre ville, Bridge Street, et de la transférer à la campagne : ils ont besoin d'espace, d'eau pure et de communications aisées avec le reste du monde. Ayant trouvé le lieu qui leur convenait, ils le nomment *Bournville*, afin de donner une tournure plus raffinée, plus française, au terme local de *Bournbrook*. En bons quakers, ils espèrent poursuivre une entreprise rentable, tout en donnant du travail et des logements de bon niveau à des familles méritantes, saines et dociles. Ce projet se déroule tout au long de ce dernier quart de siècle. Dès l'été 1879, la nouvelle usine est construite ainsi que 16 maisons individuelles, groupées par deux ou trois, disposant chacune des commodités (eau courante, toilettes) et d'un petit jardin potager. Georges Cadbury, l'un des deux frères et le plus concerné par le projet, avait spécialement étudié les données hygiéniques : lumière, aération. Chaque lot était attribué selon des baux de 999 ans afin que des propriétaires peu enclins à respecter le cadre ne viennent le détruire au cours du premier siècle de son existence : il fallait respecter avant tout l'ambiance villageoise de la nouvelle cité. D'ailleurs, on accordait un soin particulier à la sélection des candidats locaux : il ne

s'agissait pas d'accueillir les sans-abri ou les pauvres gens mais plutôt les ouvriers sérieux, honnêtes et travailleurs. À cette condition, les modalités de paiement étaient très accessibles : on offrait des intérêts à 2,5 % sur 15 ans à ceux qui étaient capables de déposer la moitié de la somme requise. Cela revenait à rembourser 6 pences par semaine, ce qui était tout-à-fait à la portée de l'ouvrier s'il ne rechignait pas sur la tâche.

De cette façon, 143 de ces *cottages* étaient construits en 1895.

- **G. Delenclos** : qu'est-ce qui, à cette date, pousse les frères Cadbury à concevoir un tel programme de logements ?

- **C. Priest** : l'hagiographie locale explique que lorsqu'il avait son usine en pleine ville, Georges Cadbury s'en évadait pour se rendre dans son *cottage* où il profitait de l'air pur, des promenades dans la campagne, des baignades dans les rivières. Il s'était juré, le jour où il aurait les moyens, de faire bénéficier ses ouvriers d'avantages analogues. Le moment était donc arrivé. Peut-être faut-il davantage voir, dans ce dernier quart du XIX<sup>e</sup> siècle, les efforts d'une bourgeoisie pour mettre en pratique les réflexions et les expériences ponctuelles menées depuis l'époque héroïque de New Lanark et de Derby. La question de l'hygiène restait d'actualité, et à cette date, les rues des quartiers ouvriers de Birmingham étaient, comme



Bournville en 1914. Le village s'est développé autour de l'usine Cadbury.  
© Bournville Village Trust - Birmingham

dans bien d'autres villes industrielles, repoussantes de saleté. Or, tout le monde s'accordait pour dire que l'amélioration du travail passait non plus par la mécanisation, chose faite, mais par l'amélioration des conditions de vie du travailleur. Malgré tout, l'originalité de l'oeuvre de Cadbury tient dans le fait qu'il propose à ses ouvriers de vivre dans une colonie ouvrière d'un nouveau type, où le confort, la préservation de la vie privée et le cadre naturel sont les traits dominants. Il ne s'agit pourtant pas, comme le préconisera Howard, de créer une ville satellite à forte présence agricole ; la campagne est ici le décor salubre, elle n'est pas le complément économique et moral d'une industrie urbaine.

En 1897, un groupe de maisons fut construit pour les retraités de la firme. Il fit l'objet d'une structure associative séparée. Vers 1900, en comptant l'ensemble des constructions, le village atteignait le nombre de 313 *cottages*, de taille et de morphologie variées,

gérés par *The Bournville Village Trust* dont Georges Cadbury fut le premier président, jusqu'en 1922. On était dès lors tout proche du concept de cité-jardin, sous-entendu du reste dans les statuts du *Trust*. Il s'agissait non seulement d'une communauté, bien que tous les locataires ne fussent pas obligatoirement embauchés par Cadbury, mais aussi d'un ensemble paysager, composé de maisonnettes insérées dans un environnement paysager, des parcs et des espaces, au sein desquels on avait placé l'école, les lieux de culte, les commerces, etc. Mais lorsque l'extension de Birmingham parut menacer cet équilibre champêtre, il fallut prendre des mesures : les statuts de l'association prévoyaient une réserve foncière très importante qui devait mettre le village à l'abri, du moins un certain temps. Des lotissements nouveaux furent ainsi conçus, avec, à chaque fois, une association nouvelle qui intégrait le *Trust*, tout en gardant son autonomie.

une association nouvelle qui intégrait le *Trust*, tout en gardant son autonomie.

- **G. Delenclos** : le besoin de logements s'est fait surtout sentir après la Deuxième Guerre Mondiale ?

- **C. Priest** : en effet, le *Village Trust* prit l'initiative de créer des ensembles d'habitation et d'agrandir le village, mais cette fois selon des critères fournis par le Ministère du logement. Presque aussitôt, le *Trust* décida de participer au plan de création de logements de la ville de Birmingham. La comparaison du plan de 1900 et celui de 1984 montre le chemin parcouru. Si l'architecture n'a pas conservé les mêmes attraits, si les logements les plus récents ne sont pas les plus spacieux, l'homogénéité du village a été préservée. On note la présence d'immeubles de trois étages que Georges Cadbury n'aurait sans doute pas souhaités, mais la capacité de logement du village a été multipliée. Aujourd'hui, la surface du domaine a triplé : l'ensemble comprend 7 500 constructions de différents types et tailles, et une population de 24 000 habitants. La partie ancienne, déclarée « monument historique », est protégée.

- **G. Delenclos** : comment envisagez-vous le futur ?

- **C. Priest** : les principes établis autrefois par Cadbury sont réaffirmés. Dans le futur, tout sera fait pour continuer à préserver l'espace jardiné et l'environnement naturel qui servent de cadre à la plus ancienne cité-jardin d'Europe. Nous allons maintenant construire un « Bournville 2 », au nord-ouest de Birmingham.

- **G. Delenclos** : Carol Priest, vous vous occupez de la gestion de Bournville. Je voudrais que vous nous présentiez Gloria Gain et James Taylor. Ils travaillent tous deux à la société de gestion de Bournville ?

- **C. Priest** : James Taylor est notre vice-président du conseil d'administration. Il est membre de la famille de Cadbury. Gloria Gain travaille avec nos résidents pour les faire participer à l'amélioration de leurs conditions de vie.

- **G. Delenclos** : quel est votre rôle ?

- **C. Priest** : j'ai la responsabilité d'effectuer le contrôle des bâtiments. Les résidents ont la possibilité

de rénover leurs logements s'ils sont propriétaires mais ils doivent respecter l'architecture de la cité. Nous avons des magasins dont je suis responsable.

- **G. Delenclos** : Bournville est-elle une cité-jardin ?

- **C. Priest** : oui, bien sûr.

- **G. Delenclos** : l'histoire est d'abord celle du déménagement d'une usine et des logements des ouvriers de la ville vers la campagne. Pouvez-vous nous parler de l'attrait de Birmingham sur Bournville ? Bournville est ce qu'on appelle aujourd'hui un site écologique, un site vert, avec des espaces protégés pour la faune et la flore. Elle attire aujourd'hui des milliers de visiteurs par an ?

- **C. Priest** : Birmingham est la deuxième ville d'Angleterre et Bournville est devenue la banlieue de Birmingham. Donc, il ne s'agit plus d'un petit village, mais c'est toujours un lieu recherché où on veut habiter. Nous avons des bois et des « arbres-individus » protégés, deux zones et des « bâtiments-individus » préservés.

- **G. Delenclos** : qu'est-ce qui attire les visiteurs ?

- **C. Priest** : ils viennent voir l'usine mais aussi notre musée « Selly Manor ». C'est une petite maison déplaçée par Georges Cadbury au milieu de la ville.

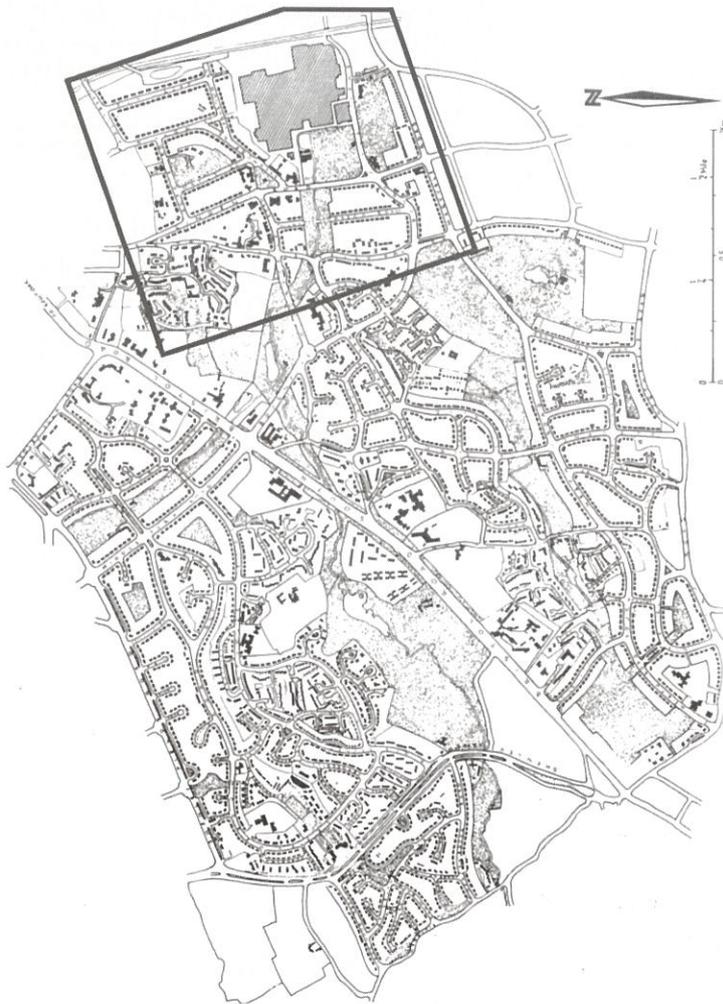
- **G. Delenclos** : cette ville a beaucoup grandi mais vous tenez à ce que les locataires travaillent à l'entreprise Cadbury ?

- **C. Priest** : la cité-jardin de Bournville ne peut plus être agrandie. Les logements ne sont pas réservés aux seuls employés de l'usine Cadbury ; n'importe qui peut venir y habiter.

- **G. Delenclos** : est-il aisé de devenir locataire ?

- **C. Priest** : il y a une liste d'attente, sauf pour les personnes qui peuvent acheter dans le cadre du marché normal.

- **G. Gain** : je voudrais insister sur le fait que Bournville n'a jamais été réservée uniquement aux employés de Cadbury ou aux membres de la famille Cadbury. Mais le principe était de loger la classe laborieuse.



*Le Bournville Village Trust Estate en 1984.  
Le « vieux village » se trouve dans l'encadré, au nord.  
© Bournville Village Trust - Birmingham*

- **G. Delenclos** : le fait que des milliers d'habitations soient venues s'agglomérer autour de Bournville est-il un bien ou un mal ? Vous avez entraîné autour de vous tout un mouvement. Comment se passe la cohabitation entre la cité-jardin et son environnement ?

- **G. Gain** : une communauté qui vit en paix.

- **G. Delenclos** : Jean-Pierre Mathys, pensez-vous, comme l'annonce le titre de ce colloque, que la cité-jardin puisse être une idée d'avenir, et que d'un pays à l'autre puissent avoir lieu des échanges en vue de faire progresser l'idée de cité-jardin ?

- **J.P. Mathys** : probablement. Le manque de logement n'a jamais été résolu en Suisse par une quelconque autorité ; c'est aux sociétés coopératives d'aller de l'avant. Le projet du Freidorf de construire de nouveaux appartements va dans ce sens.

- **G. Delenclos** : est-ce qu'un brassage des idées qui ont cours ailleurs vous intéresse ?

- **J.P. Mathys** : sûrement. Nous avons en Suisse le défaut de nous replier sur nous-mêmes. La visite des habitants du Chemin Vert nous a beaucoup aidés dans ce sens.

- **G. Delenclos** : peut-on aujourd'hui créer de nouvelles cités-jardins ?

- **J.P. Mathys** : c'est une question de coût. Aujourd'hui, le prix des terrains est très élevé et sans aide extérieure, c'est irréalisable.

- **G. Delenclos** : Carol Priest, pensez-vous que la cité-jardin soit une idée d'avenir, qu'il soit possible d'en créer d'autres ?

- **C. Priest** : oui, du reste, nous souhaitons dupliquer le modèle et créer un deuxième Bournville.

### *Aux Pays-Bas : les cités-jardins d'Amsterdam*

- **G. Delenclos** : Sophie Rousseau, pouvez-vous nous présenter les cités-jardins d'Amsterdam ?

- **S. Rousseau** : pour les Pays-Bas, il est plus pertinent de parler de cités patronales ou de banlieues-jardins. Autrement dit, il n'y a pas de mini-ville autonome ayant toutes les activités, industrielles et agricoles. Ce sont des quartiers d'habitation qui bénéficient de la proximité de sites urbains. En Hollande, la production de l'habitat social s'inscrit dans un cadre législatif : la loi de 1901 qui a abordé la question dans sa globalité, en s'intéressant à la fois à la qualité du logement, à son type de financement, et à son site d'implantation.

La France a mis un demi-siècle pour gérer l'ensemble de ces questions, qui, en Hollande, sont traitées dans cette seule loi. Celle-ci institue que chaque commune doit se doter d'un « règlement du bâti » qui détermine ce qui est habitable, ce que l'on a le droit de construire et à quel endroit. Les grandes villes doivent se doter d'un plan d'extension. Par cette loi, chaque ville a la possibilité de gérer la question à sa convenance, ce qui explique une grande diversité dans les sites et l'impossibilité pour moi de vous parler des Pays-Bas en général.

Je vais vous parler d'Amsterdam, où le concept de cité-jardin s'est exporté à cause d'un contexte favorable. La ville d'Amsterdam attribue la responsabilité du logement social à M. Wibaut, adjoint au maire, qui est le « Monsieur Sellier » d'Amsterdam. La question du logement social dépend toujours du contexte économique : doit-on donner aux personnes ce qu'elles peuvent payer ? ou doit-on leur donner ce dont elles ont besoin ? C'est un dilemme auquel durent faire face un directeur d'organisme HLM, un

adjoint au maire, un constructeur, et un architecte. M. Wibaut se battit et considéra qu'on devait proposer aux personnes des logements qu'elles pouvaient payer. Il siégea à la commission qui déterminait si les logements étaient salubres et, le jour de la déclaration de guerre, il parvint à faire voter par le conseil municipal un programme de construction de 3 500 logements à Amsterdam. La loi de 1901 autorisait les organismes de construction de logements sociaux à faire des prêts et à acquérir des terrains moins chers. Toutefois, peu de logements ont été construits et le conseil municipal dut intervenir pour faire évoluer rapidement la situation. En 1915, Amsterdam se dota d'un service du logement à la tête duquel se trouva un personnage important, Harry Kepler, curieux et motivé, beau-frère de Wibaut.

Au cours de ses études d'ingénieur, il avait fait partie d'un club qui réfléchissait déjà à ces questions. Il était à l'écoute des expériences étrangères et avait lu beaucoup d'ouvrages sur les cités-jardins. La guerre avait amené aux Pays-Bas un afflux important de réfugiés. Les autochtones étaient très mal logés et la nouvelle loi avait interdit un certain nombre de taudis. La demande en logements sociaux était grande. On choisit de privilégier l'urgence et on prit le parti de construire des logements temporaires. Il fallait parer au plus pressé et construire au moindre coût.

Aux Pays-Bas, il faut savoir que la moitié des terres est en-dessous du niveau de la mer et toutes les habitations sont construites sur pilotis, ce qui coûte très cher. Pour diminuer les coûts, on fit le choix d'utiliser des chapes de béton mais celles-ci ne pouvaient pas porter beaucoup d'étages. À cause de

ces contraintes d'ordre économique et technique, sous la pression sociale, des typologies d'habitations, très proches de celles des banlieues-jardins que l'on connaît, vont apparaître, avec seulement un étage. On construit des logements qui utilisent des techniques les moins chères possible, le plus vite possible, les plus légers possible pour ne pas surcharger des fondations fragiles.

Une grande réalisation des années 1922 est celle d'Oostzann, fondée sur les mêmes principes. On reste dans du temporaire, tout en le formalisant davantage. Ce sont toujours ces contraintes économiques, techniques et sociales qui amènent la forme, plus que l'importation d'un concept auquel on croit et qu'on veut à tout prix imposer. La plupart des banlieues-jardins dont je vous parle sont situées au nord d'Amsterdam. De l'autre côté de la rivière, il y avait des terrains peu chers, tout simplement parce qu'il s'agissait de polders, c'est-à-dire de terrains peu stables. C'est là qu'on choisit d'installer les plus démunis. C'est un quartier qui a été réhabilité.

Il existe beaucoup de réalisations comme celle-ci. Pratiquement, tout le nord d'Amsterdam est en banlieues-jardins. Ces quartiers ont été le support de



*Vue du mail central de Nieuwendam avec ses maisons en brique et en bois.*

© Fotoarchief Stedelijke Woningdienst Amsterdam.

toutes sortes d'innovations, y compris techniques. M. Kepler a été confronté, pendant la guerre et même après, au problème de l'approvisionnement en matériaux car, à cette époque, le prix de la brique avait flambé. Ayant entendu parler d'un matériau extraordinaire - le béton - il part en Angleterre

se renseigner et, à son retour, organise à Amsterdam un concours pour les entreprises qui utilisent cette nouvelle technologie afin de bâtir le village-béton d'Oostzann. Il est aujourd'hui classé monument historique. La plupart des grands architectes du mouvement moderne néerlandais de l'époque y ont participé. Ils se sont associés à des ingénieurs qui y ont expérimenté une dizaine de techniques nouvelles : cela va du simple parpaing jusqu'au mur entier préfabriqué avec ses fenêtres prédécoupées.

La plus spectaculaire des banlieues-jardins est Nieuwendam. La population apprécie beaucoup de vivre dans ce type de quartier. Alors la ville a décidé d'y construire des logements permanents. Cette cité est construite sur pilotis, ce qui va lui garantir une pérennité. Elle est réalisée par des architectes de l'École d'Amsterdam, coordonnés par M. Boinga représentant la branche Art Nouveau en Hollande.

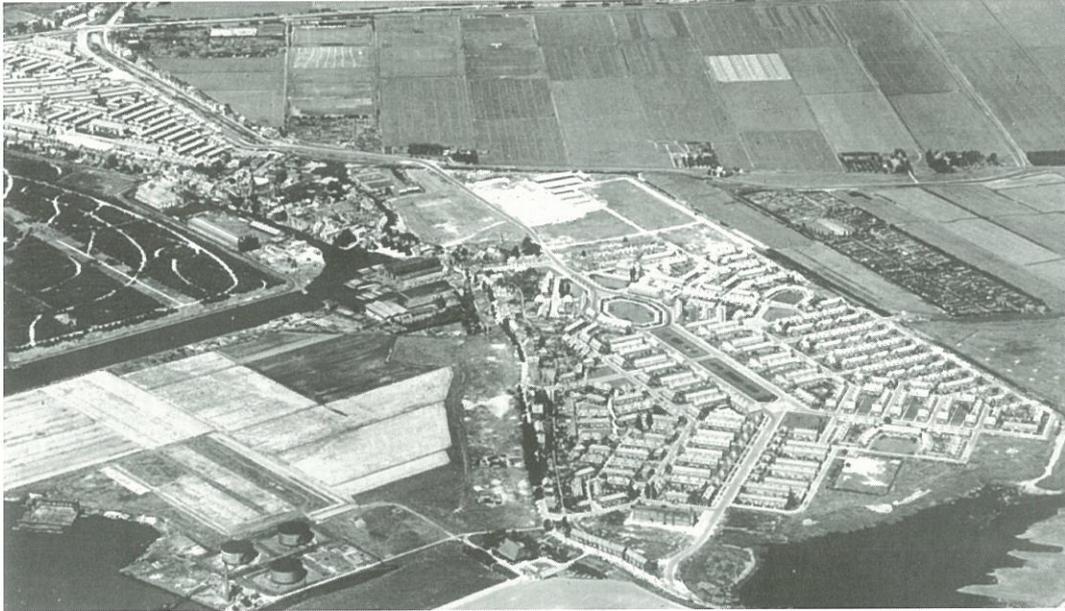
C'est un espace très structuré, avec l'axe d'un mail vert planté sur lequel viennent s'accrocher des îlots en U, ce qui permet une graduation de l'espace public vers l'espace semi-public, semi-privé des jardins privatifs des maisons, puis vers l'espace privé des maisons elles-mêmes. Ce mail est rythmé par des porches en briques et en bois.

- **G. Delenclos** : vous nous avez parlé surtout de quartiers, et pas de cités. Est-ce qu'on retrouve dans ces quartiers une sorte d'autarcie ou bien s'agit-il de répondre à un besoin d'habitations à Amsterdam ?

- **S. Rousseau** : à l'origine, il s'agit de répondre à un besoin urgent en logements économiques pour les plus démunis. Des solidarités vont naître comme elles existent dans la plupart des quartiers démunis. Aujourd'hui, on détruit l'habitat en barres. L'histoire du logement social en France et en Europe pour les plus démunis est un perpétuel va-et-vient : on prône tantôt leur regroupement, tantôt leur dispersion pour éviter les ghettos.

- **G. Delenclos** : où est le souhaitable ?

- **S. Rousseau** : cela dépend des contextes législatifs et sociaux, économiques et politiques, ainsi que



Vue aérienne de la banlieue-jardin de Nieuwendam. © Fotoarchief Stedelijke Woningdienst Amsterdam.

des lieux où sont prises les décisions. Tout cela revient à des jeux d'argumentation, des jeux de rapports de forces.

- **G. Delenclos** : comment réagit l'architecte que vous êtes à ce que vous venez de nous dire ?

- **S. Rousseau** : l'architecte que je suis a depuis longtemps pris conscience des limites de ce que peut résoudre la forme. Je pense que la qualité est toujours indispensable mais la qualité de l'espace urbain et de l'architecture ne peuvent tout résoudre. Je suis architecte de formation et j'ai été sollicitée par une université aux Pays-Bas pour y enseigner le management urbain. Dans ce pays, l'accent est davantage mis sur le processus, le jeu des acteurs, sur qui fait quoi, à quel moment, avec quels moyens et quelles conséquences ?

Ce qui m'a intéressée dans le challenge de l'invitation néerlandaise, c'est que les Pays-Bas font actuellement beaucoup d'expérimentations là-dessus parce que leur cadre législatif a beaucoup changé.

En 1955, il s'est produit un retrait total des pouvoirs publics en matière de logement social. Tous les organismes HLM ont été privatisés. Ils ont dû se trouver de nouveaux partenaires pour monter

des opérations, et se procurer les ressources financières nécessaires. À ce moment-là, toutes les professions ont eu à réfléchir à leur méthode de travail, à analyser les cadres juridiques, institutionnels et économiques dans lesquels elles étaient contraintes de travailler. Elles ont dû passer de nouvelles alliances. Les maires et leurs services techniques ont été obligés de travailler autrement, de repenser les lignes budgétaires qui constituent souvent des cloisonnements implacables, des entraves à l'amélioration des logements. Les organismes HLM connaissent bien les problèmes que posent la norme et l'attribution de subventions.

- **G. Delenclos** : l'amélioration viendra alors plutôt de ce type de recherche. Vous pensez alors que la forme importe peu ?

- **S. Rousseau** : je n'ai pas dit cela. Chaque personne selon ses compétences a sa part de responsabilités à assumer. La forme ne résout pas tout. Quand on a repeint les barres HLM - ce qu'on a appelé des « opérations rouge à lèvres » - on n'a pas forcément changé la vie des gens. Ça ne leur a pas donné du travail et on n'a pas résolu pour autant un certain nombre de problèmes. Ce n'est pas une belle façade qui va empêcher le chauffeur de bus de se faire agresser.

- **G. Delenclos** : alors, pour vous, les cités-jardins sont une histoire passée ?

- **S. Rousseau** : la cité-jardin sera peut-être la bonne solution dans un certain contexte, avec un jeu d'acteurs qui disposeront de moyens pour agir. Les Pays-Bas ont un problème de surdensification ; ils tentent de protéger ce qu'on appelle là-bas « le coeur vert ».

Une réglementation précise codifie donc la construction de maisons avec jardins autour des grandes villes, de façon à préserver ce qui reste de nature. Donc, pour eux, la solution de la cité-jardin a des limites, alors qu'en France, où il y a davantage d'espace, c'est différent.

Il ne faut pas non plus oublier les habitants. En France, les gens concernés - les étrangers - n'ont pas le droit de vote, alors qu'on clame haut et fort qu'il faut agir en concertation avec eux. Aux Pays-Bas, ces gens défavorisés ont le droit de vote. En France, les maires sont élus ; aux Pays-Bas, ils sont nommés par la reine. Donc ils n'organisent pas d'« opérations prestige » destinées à donner d'eux une bonne image. Ce sont des contextes différents qui ont chacun leurs potentialités et leurs limites à ce qu'on peut faire ou non. Il est nécessaire de réfléchir ensemble - chacun en fonction de la place qu'il occupe - aux possibilités, aux limites, à la façon de les faire évoluer et de pratiquer, là où on est, un jeu d'acteurs qui soit le plus efficace possible.

### *En Belgique : Le Logis - Le Floréal*

- **G. Delenclos** : que sont Le Logis et Le Floréal ?

- **R. Fabry** : ce sont deux cités coopératives qui existent côte à côte. Le Floréal est une coopérative créée par les ouvriers-imprimeurs du journal *Le Peuple*, ce qui explique les conceptions philosophiques qui ont prévalu dans cette cité-jardin. Quant au Logis, il a été créé par une coopérative d'employés de banque, d'où de grandes différences dans le résultat. Ces deux cités sont très souvent confondues.

- **G. Delenclos** : elles se ressemblent ?

- **R. Fabry** : beaucoup. Il y en a une, Le Logis, qui est plus cossue que l'autre. Dans l'une, toutes les rues portent le nom d'une fleur, ce qui explique son nom de Floréal ; dans l'autre, toutes les rues portent le nom d'un animal. On peut aussi les reconnaître, dans les immeubles, par les couleurs de leurs volets. Au Floréal, ils sont essentiellement jaunes et noirs ; au Logis, verts et noirs. Je voudrais signaler, pour que l'on comprenne mieux mes positions, que je ne suis ni architecte, ni paysagiste, ni résident. Je suis adjoint au maire, chargé de l'urbanisme et de l'environnement. J'ai un travail assez important du fait que ces cités-jardins sont classées. On veut les conserver et les montrer.

- **G. Delenclos** : cela signifie-t-il qu'on les considère comme des réserves d'Indiens ?

- **R. Fabry** : dans la conception de certains théoriciens, c'est un peu ce qui se passe au niveau des bâtiments et des paysages. Malheureusement, ce n'est pas sans conséquences sur les conditions d'habitabilité. On ne vit plus en 2000 comme on vivait en 1921. Il faut trouver un compromis qui permette de conserver la cité-jardin, tout en permettant aux personnes d'y vivre, d'y bénéficier du confort dont ils disposeraient dans des logements probablement plus chers.

- **G. Delenclos** : à quoi ressemble la vie dans ces cités-jardins ?

- **R. Fabry** : on retrouve la même ambiance que dans la cité-jardin du Chemin Vert.

- **G. Delenclos** : vous avez dit que l'on ne vivait pas aujourd'hui comme en 1921. Est-ce à dire que ces deux cités-jardins n'ont pas été réhabilitées, n'ont pas été « suivies » au fil des ans et que maintenant c'est à vous de le faire ?

- **R. Fabry** : je n'ai pas dit cela, mais qu'un classement mal compris peut être réducteur, et en même

temps à l'origine d'infractions. Sous prétexte que l'architecte de la cité-jardin avait prévu un simple vitrage pour les fenêtres, les habitants actuels qui doivent remplacer leurs châssis n'ont pas le droit de poser un double vitrage. Si l'un ou l'autre des montants est encore en état, ils doivent le remplacer à l'identique. Vous imaginez les difficultés à trouver un artisan capable de faire ce travail ! Du coup, les habitants ne demandent pas d'autorisation pour faire les remplacements ; ils le font eux-mêmes très rapidement, et lorsqu'on arrive, c'est déjà fait. Les procédures judiciaires sont très longues et souvent classées sans suite. Je pense qu'une trop grande rigueur dans la conservation amène forcément de telles situations. On nous a expliqué lors de la visite de la cité-jardin du Chemin Vert que les maisons ont été recouvertes d'un enduit qui permet notamment d'assurer une meilleure isolation thermique. Cela serait strictement interdit chez nous ! On doit faire des analyses pour étudier la composition de l'enduit appliqué il y a 50 ou 60 ans, et ne pas se servir d'autre chose ! Les architectes ont voulu nous faire repeindre quelque chose avec de la peinture au plomb ! On ne trouve plus aujourd'hui d'artisan qui utilise une telle peinture ! Il y a là un énorme problème non encore résolu.

- **G. Delenclos** : la mairie de Boisfort est-elle propriétaire ?

- **R. Fabry** : non, Le Logis et Le Floréal sont gérés par deux sociétés coopératives, dans lesquelles la commune ne doit pas intervenir. C'est la théorie. Dans la pratique, les deux sociétés sont propriétaires de la voirie et de l'éclairage public, mais ne les entretiennent pas ; donc c'est à nous de le faire. C'est la même chose pour les cerisiers du Japon qu'ils n'ont pas les moyens de remplacer. Le Floréal a de gros problèmes de gestion : 80 maisons sont aujourd'hui vides, mais on ne peut pas effectuer les travaux de remise en état de façon à les remettre sur le marché de la location. La commune se porte garante du remboursement des emprunts que fait le Logis-Floréal. À un moment, la situation deviendra intenable et la commune devra entrer dans le capital des cités-jardins.

- **G. Delenclos** : les habitants vivent-ils dans de bonnes conditions ?

- **R. Fabry** : dans certains cas, on est à la limite de l'habitabilité.

- **G. Delenclos** : vous dites ça calmement ?

- **R. Fabry** : parfois, on se demande s'il ne faut pas déclarer certains logements insalubres. Mais si vous prenez cette décision, vous mettez les gens à la porte et vous n'avez rien d'autre à leur proposer. C'est là où est le problème. Depuis 4 ou 5 ans, on a exigé le remplacement de tous les chauffe-eau par d'autres installés par des gens de métier. En effet, les habitants avaient bricolé eux-mêmes leurs appareils et la société coopérative avait laissé faire. Il y a eu des accidents et des morts !

- **G. Delenclos** : cela signifie-t-il que l'idée de cité-jardin vous laisse un goût amer ?

- **R. Fabry** : non, pas du tout. Le Logis et Le Floréal exercent encore un véritable attrait. Une fois par semaine au moins, je suis importuné par des personnes qui réclament du piston pour entrer dans ces cités-jardins ! Mais la commune n'a aucun pouvoir pour les faire entrer.

- **G. Delenclos** : est-ce qu'on va vers un projet de rénovation sérieux ?

- **R. Fabry** : les deux sociétés coopératives s'auto-gérait au départ. Elles choisissaient elles-mêmes leurs locataires. La situation a évolué vers une transmission héréditaire des logements, ce qui conférerait à la société un double pouvoir : si les enfants n'étaient



Boisfort. Le Logis.

© Le Logis 1921-1996. 75ans de vie de notre cité-jardin

pas de bons payeurs, la société coopérative pouvait se retourner contre les parents. Si ceux-ci étaient de bons locataires, il était probable que les enfants le seraient également.

Depuis 10 ans environ, Le Logis et Le Floréal ne peuvent plus fonctionner de manière indépendante, mais doivent respecter les règles régionales sur le logement social. À savoir, les cités-jardins ne sont plus exclusivement réservées aux seuls Belges. Elles ont l'obligation d'accepter des locataires étrangers en règle par rapport à l'administration. Cette clause est très importante car elle signifie que désormais, on passe de locataires à revenus élevés à des locataires à bas revenus, voire sans revenus. Or, ce type de locataires ne rapporte rien aux sociétés et presque pas à la commune : qui dit sans revenus, dit non imposés. Il y a là un problème de société très important. Je rejoins la remarque de Mme Rousseau : que doit-on donner aux personnes ? Ce à quoi elles ont droit ou ce qu'elles peuvent payer ? Si on décide de leur donner ce à quoi elles ont droit, la question est de savoir qui doit payer. Et si ce n'est pas eux, ce sont les autres. Est-il politiquement recevable de faire payer à ceux qui n'ont pas eu accès à des logements sociaux, alors qu'ils auraient pu y avoir droit, des taxes supplémentaires pour permettre à ceux qui ont un logement social d'en payer moins ? Ces questions font l'objet de débats. Il y a certainement un équilibre à trouver.

- **G. Delenclos** : pour l' élu que vous êtes, le bien-être des administrés réside-t-il plutôt dans l'habitat collectif ? dans l'habitat pavillonnaire ? dans une cité-jardin ?

- **R. Fabry** : je pense que l'idéal est le pavillon avec jardin, mais le terrain coûte cher. Au Logis, certaines maisons appartiennent à des propriétaires. La société qui a construit Le Logis a fait faillite. Celle qui lui a succédé en a profité pour augmenter les prix. L'inflation des années 1920 puis les événements qui ont suivi en Allemagne ont fait que ces sociétés ont dû vendre des maisons pour pouvoir continuer à fonctionner. Une petite maison de 1925, située au Logis, avec un jardin deux à trois fois supérieur en superficie à celle de la maison, revient à 13000 F le m<sup>2</sup> construit (soit environ 1 982 euros). C'est exorbitant !



*Le Logis. Bande de logements aux volets verts et noirs*

© Guy Gagnon - 2001

- **Public** : pensez-vous que c'est un bien d'avoir privatisé les sociétés de construction HLM aux Pays-Bas et pensez-vous que ce soit viable ?

- **S. Rousseau** : cela dépend toujours du contexte économique, social et politique. Les dernières orientations politiques du gouvernement néerlandais sont en faveur de la propriété. Aux Pays-Bas, si vous payez plus de 800 florins de loyer, c'est-à-dire 2 400 francs, il devient absurde d'être locataire. Il est beaucoup plus rentable dans ce cas d'être propriétaire. C'est le cadre juridique, légal et fiscal qui instaure cette règle. De surcroît, le gouvernement, comme en France, impose aux organismes HLM qui ont été privatisés, de vendre une partie de leur patrimoine parce qu'il faut bien pouvoir acheter des objets en contrepartie des incitations fiscales ; les logements neufs et une partie du patrimoine existant doivent être vendus. Les organismes HLM ont à chercher dans leur patrimoine ce qu'il est judicieux de vendre, sans mettre en péril leur gestion. Les Anglais, à une certaine époque, sous la pression de Mme Thatcher, ont dû vendre leur patrimoine, et beaucoup d'organismes ont d'abord vendu ce qui était le meilleur, ce qui allait bien pouvoir se vendre, sans réaliser qu'après, ils se retrouveraient avec le patrimoine le plus dégradé, pour la population la plus démunie, sans subvention de l'État. Cette situation était devenue complètement ingérable. Ils ont eu de très gros problèmes à gérer.

Aux Pays-Bas, les organismes doivent bien réfléchir à ce qu'ils vont vendre. L'organisme municipal de la ville d'Amsterdam, autrefois propriétaire

de la dernière cité-jardin dont je vous ai parlé ici, a été privatisé. Il a choisi de vendre une partie en toute connaissance de cause et fait prendre conscience, grâce à cette culture du consensus que je trouve fascinante aux Pays-Bas, de la nécessité pour les futurs propriétaires de respecter ce patrimoine.

Ils ont réussi à mettre autour de la table des représentants de la mairie, des monuments historiques, des habitants, de l'organisme HLM, et toutes ces personnes ont élaboré une « règle du jeu » imposant au futur propriétaire de respecter un certain cahier des charges pour ne pas mettre en péril, sur le plan esthétique, l'image de la cité-jardin. Autrement dit, vous vous engagez à ne pas transformer le logement en vous attaquant à la rénovation de la façade ou en remplaçant la porte dessinée par l'École d'Amsterdam.

Ce qui, au contraire, m'a étonnée, c'est qu'ils ont mis en place peu de règles concernant le « vert », le jardin, mais je pense qu'une prise de conscience s'opère actuellement à ce niveau, et que bientôt, une réglementation va être établie.

- **Public** : pensez-vous que la privatisation va mieux servir les intérêts des usagers ?

- **S. Rousseau** : cela dépend des endroits et de la façon dont cela a été géré. À certains endroits, les



*Le Floréal. Bande de logements  
aux volets jaunes et noirs caractéristiques  
© Guy Gagnon - 2001*

plus démunis ont dû quitter leurs logements parce que les organismes voulaient leur redonner du standing. Pour remettre aux normes, on a relevé les loyers, donc on a déplacé le problème.

- **Public** : est-ce que le privé gère mieux que le public ?

- **S. Rousseau** : pas toujours ; ça dépend des collaborations et de la façon dont elles sont faites. Je reviens à ma première explication : il n'y a pas de solution miracle, exportable en toutes circonstances ; le contexte reste essentiel pour qu'une chose fonctionne ou pas.

- **R. Fabry** : je pense que ce n'est pas à une société privée de gérer la question du logement social. Ce n'est pas son rôle ! Elle le fera forcément mal. Le principe d'une société privée est de gagner de l'argent.

- **S. Rousseau** : l'important est de savoir quel système va se porter garant de l'intérêt général. Il faut simplement que l'organisme privé se retrouve dans un cadre juridique, financier, ou législatif qui garantira le fait qu'il assure cette fonction.

- **G. Baty-Tornikian** : y a-t-il eu, comme à Gennevilliers, en France, une privatisation complète de la cité-jardin, où les habitants ont dû acheter leurs maisons ou partir, et où la municipalité ne fait que contrôler les abords de la cité-jardin ?

- **S. Rousseau** : dans le cas que je vous ai présenté, c'est seulement l'organisme qui change de statuts, qui devient une entreprise privée, avec les contraintes que cela suppose. Il n'est plus le bras exécuteur des autorités. La question est à poser surtout face à la globalisation économique : qui va être en bout de course le garant de l'intérêt général, le garant de tous ces gens qui ne peuvent pas s'offrir les choses de première nécessité ? Les gouvernements perdent beaucoup de poids face à la globalisation économique ; c'est un problème général et grave que nous allons devoir affronter.

---

## *Les cités-jardins du Mitteleuropa*

*Stéphane JONAS*  
*Professeur émérite*  
*Université Bloch, Strasbourg*

**N**otre équipe de recherche est partie de l'hypothèse que le concept et le mouvement des cités-jardins nés à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle en Europe, ainsi que les nombreuses réalisations riches et variées qu'ils ont suscitées, ont un caractère scientifique, artistique et social fort. Par ailleurs, ils ont une nature identitaire de l'urbanisation des villes et de la socialisation des citoyens de notre continent. L'apport des cités-jardins a par conséquent été important pour la formation et le développement de la ville du XX<sup>e</sup> siècle. La forme cité-jardin n'a-t-elle pas bien résisté à la banlieurdisation anarchique et diffuse de la ville européenne éclatée, devenue agglomération, en quête de nouvelles formes de développement et de nouveaux sens d'identité ? Sur le plan historique, on peut constater que la formule cité-jardin s'impose comme modèle en quelques décennies : c'est un modèle d'habitat uni et plurifamilial groupé du type anti-caserne ; un modèle domestique pour la famille restreinte devenue ménage ; un modèle écologique de nouvelles formes de pénétration de la nature dans l'agglomération ; un modèle urbanistique de valorisation de la banlieue ; un modèle esthétique et culturel de sauvegarde et de valorisation du patrimoine et de la culture régionale et ethnique ; enfin, un modèle sociologique de l'émergence d'un style de vie urbain : associatif, coopératif et communautaire.

### **Le choix des quatre cités-jardins**

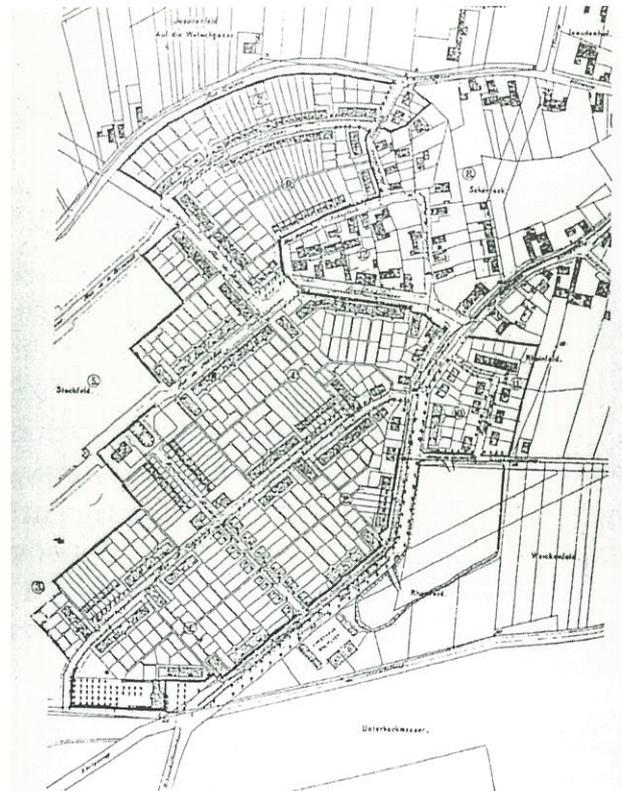
Dans son choix de villes et de cités-jardins à étudier, notre équipe a été motivée par le rôle spécifique et significatif qu'ont joué dans la période de la fondation des cités-jardins, certains états

nationaux du *Mitteleuropa*, surtout ceux des deux empires centraux : l'Allemagne et l'Autriche-Hongrie. Notre choix est allé en priorité aux villes et aux cités-jardins situées aux marges et aux frontières de la zone d'influence germanique, telles que les grandes zones stratégiques de la

Saxe-Silésie, la Hongrie et le Rhin supérieur. En effet, un des destins communs de ces grandes régions européennes était, depuis la formation des États-Nations modernes au cours du XIX<sup>e</sup> siècle, le fait qu'elles ont changé - parfois plusieurs fois - d'appartenance et d'identité nationales et cela, toujours sous l'influence directe de la politique d'expansion du monde germanique, qu'elle fût wilhelminienne, austro-hongroise, weimarienne ou hitlérienne d'une part, et, sous l'influence du totalitarisme du type soviétique, d'autre part.

Pour ce qui est du choix des quatre cités-jardins proprement dites, il a été fait à cause de leur importance et de leur influence apparues soit déjà dans la typologie proposée entre 1907 et 1913 par Hans Kampffmeyer, le fondateur-secrétaire général de l'Association allemande des cités-jardins, fondée en 1902 à Berlin, soit par le rôle de pionnier joué par la Hongrie, comme l'a signalé Georges Benoît-Levy dans son livre publié en 1904. En effet, la cité-jardin de Hellerau à Dresde - 150 ha, 610 logements, 2 600 habitants - la première et la plus célèbre réalisation sur le continent, fondée en 1908, est l'œuvre commune d'un industriel en meubles d'art, de la municipalité et des architectes fondateurs du *Deutscher Werkbund*, qui installe alors son siège dans la cité-jardin. La cité-jardin de Zimpel-Sepolno de Breslau - Wroclaw, fondée en 1919 (la Silésie fait alors partie de l'Allemagne) - 100 ha, 2 200 logements, 10 000 habitants - est l'œuvre commune de la municipalité et des architectes locaux et nationaux du *Werkbund*. La cité-jardin de Stockfeld à Strasbourg, fondée en 1910 - 12 ha, 460 logements, 2 000 habitants - (l'Alsace fait alors partie de l'Allemagne) est également l'œuvre commune de la municipalité et des architectes locaux du *Werkbund*. La cité-jardin de Wekerle à Budapest, fondée en 1908 - 170 ha, 4 000 logements, 20 000 habitants - est l'œuvre commune de l'État, de la municipalité et des architectes nationaux influencés par le mouvement des cités-jardins et de l'architecture nationale anti-académique.

Les trois cités-jardins allemandes ont été gérées par des coopératives d'ouvriers, acteurs importants de l'opération. Les quatre réalisations sont du type faubourg-jardin, c'est-à-dire d'une forme urbaine de requalification de la banlieue d'une métropole, dotée d'un plan d'extension et qui a cherché des formes nouvelles de développement *extra muros*. Chacune a subi - à côté des empreintes britanniques - l'influence culturelle régionale et celle de l'architecture rationaliste naissante.



Strasbourg, la cité-jardin de Stockfeld.  
Plan dessiné en 1910 par l'architecte alsacien E. Schimpf.  
© Cliché S. Jonas

Notre équipe compte apporter des précisions et des données nouvelles dans les domaines architecturaux, urbanistiques, sociaux et culturels suivants : l'influence du mouvement des cités-jardins sur le projet d'extension des villes, sur la politique municipale dans la question du logement, sur l'économie sociale résidentielle : coopératives, mutuelles et associations, formes de gestion qui associent souvent les usagers à la conception



Budapest, la cité-jardin de Wekerle. Plan de synthèse dessiné par l'architecte hongrois O. Györi en 1909.  
© Cliché S. Jonas

et à la réalisation ; la cité-jardin en tant qu'espace social et culturel original d'innovation et de circulation des idées, des pratiques et des projets ; un véritable laboratoire de projet urbain ; une utopie concrète (H. Raymond) de concilier la ville comme *artefact* avec la nature humanisée.

Sur le plan méthodologique, par une recherche de quatre études de cas représentatives sur les cités-jardins du type faubourg-jardin situées dans les métropoles du *Mitteleuropa*, notre équipe a voulu renouer avec la tradition sociologique de l'approche monographique. De ce point de vue, cette recherche peut être considérée comme un apport :

- à la problématique de la ville contemporaine, devenue agglomération éclatée ;
- à l'explication des facteurs multiples qui contribuent à soutenir la dynamique locale de modernisation des cités-jardins et de la requalification de la banlieue ;
- à l'analyse du statut nouveau de la ville européenne dans le changement social.

Le concept de *Mitteleuropa* a été considéré dans cette étude dans le sens politique et culturel du terme, défini à l'époque de la fondation des cités-jardins par l'homme politique libéral allemand, le pasteur Friedrich Naumann (1860-1919), co-fondateur du *Deutsche Werkbund* et grand protecteur du mouvement des cités-jardins. Il a en effet défini le *Mitteleuropa* dans son ouvrage du même nom publié en 1915, comme un groupement de peuples et d'États historiquement et conventionnellement réunis. Ce qui nous a intéressés dans la conception naumanienne, est son intime conviction de la nécessité de constituer en Europe centrale un super-État confédéral doté d'un certain nombre d'organisations communes (*Oberämter*), où les peuples conservaient leur autonomie.

Cette notion naumanienne d'égalité de nations autonomes garde une grande actualité, sachant qu'en Europe centrale, la tendance historique de la dynamique allemande est devenue encore plus forte après l'effondrement de l'empire soviétique totalitaire.

## Origines et appropriation du concept en Europe Centrale

La cité-jardin est née en Grande-Bretagne au cours des deux dernières décennies du XIX<sup>e</sup> siècle, en tant que concept, courant de pensée et projet urbain. La cité-jardin une fois inventée, sa variante du *Mitteleuropa* s'est donc posée dans notre recherche aussi sous l'angle d'influences, d'empreintes qu'elle a subies en Allemagne, et de ses rapports avec le mouvement des cités-jardins de Grande-Bretagne. Cela d'autant plus que les deux empires les plus puissants de la partie centrale du continent européen, à savoir l'Allemagne et l'Autriche-Hongrie, étaient parmi les premiers pays à diffuser la propagande en leur faveur ou à fonder des cités-jardins. Devenue la première puissance industrielle du monde vers la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, et soumise à une urbanisation puissante et souvent sauvage, l'Allemagne récemment unifiée, riche et dynamique sur

le plan économique, cherche aussi des voies nouvelles et innovantes pour résoudre sa question urbaine et du logement. Dans la classe cultivée, plusieurs architectes, artistes, universitaires, industriels, écrivains, hommes publics libéraux et militants d'associations, se tournent vers le modèle anglais de la cité-jardin.

Contrairement à la France, où l'intérêt des milieux de la réforme sociale se tourne, au début du siècle, avant tout vers les réalisations patronales philanthropiques anglaises telles que Port Sunlight (1887) construit par l'industriel du savon, W.H. Lever (1851-1925) à Liverpool ou Bournville (1895), construit par l'industriel du chocolat, G. Cadbury (1839-1922), à Birmingham <sup>1</sup>, les Allemands s'intéressent directement à la conception du propagandiste original britannique, Ebenezer Howard (1850-1928), développée dans son livre-programme sur la cité-jardin *To-morrow : a peaceful path to real reform (Demain : une voie pacifique vers une réforme véritable)*, publié en 1898 <sup>2</sup>.

Cet intérêt est redoublé, quand Howard réussit à fonder en 1899 la *Garden Cities and Town Planning Association*, qui a réuni hommes publics et politiques, industriels, architectes, urbanistes, artistes et écrivains. Dans ce livre apparaît avec force, malgré l'absence d'une définition claire de la cité-jardin, le dessein d'une nouvelle forme urbaine et communautaire qui voudrait réunir les avantages de la ville et de la campagne sous une forme nouvelle de ville-campagne symbolisée par son dessin avec les trois « aimants » : ville, campagne et ville-campagne <sup>3</sup>.

Le premier noyau associatif allemand pour construire des cités-jardins, la *Neue Gemeinschaft*, la Nouvelle Communauté, fondée en 1901, préconise, dans son texte fondateur sur les cités-jardins, de suivre l'exemple anglais, et se déclare intéressée par les expériences britanniques de fonder des villes nouvelles sous la forme des cités-

jardins <sup>4</sup>. La *Deutsche Gartenstadtgesellschaft*, la Société allemande des cités-jardins, née en 1902, à partir de la Nouvelle Communauté, souligne dans ses statuts le rôle important de l'Angleterre joué dans la naissance du mouvement des cités-jardins <sup>5</sup>. Et son vice-président co-fondateur, Hans Kampffmeyer, inspecteur régional du logement à Karlsruhe, réaffirme en ces termes le rôle de modèle de la cité-jardin anglaise dans son article publié en France en 1925 sur l'histoire du mouvement des cités-jardins en Allemagne : « *l'impulsion donnée au travail pratique en faveur des cités-jardins vint d'Angleterre* <sup>6</sup>. »

Mais le mouvement allemand des cités-jardins a ses sources et ses références dans plusieurs courants, mouvements et associations architecturaux, culturels, artistiques, sociaux et politiques nationaux trop importants pour que les Allemands laissent la primauté de l'idée de la cité-jardin aux Anglais. C'est ainsi que tous les textes fondateurs allemands sur l'histoire de cette forme urbaine traitée dans ce pays se réfèrent à l'ingénieur de Leipzig, Theodor Fritsch, et à son ouvrage d'anticipation *La Ville de l'avenir*, publié en 1896. Et cela, malgré certaines positions nationalistes et pangermanistes de l'auteur, apparues dans son ouvrage dans lequel il aurait défini pour la première fois l'idée de la cité-jardin. Parlant de l'apport positif de l'Angleterre dans la création des agglomérations nouvelles, le texte fondateur de 1901 de la *Neue Gemeinschaft* s'empresse d'ajouter : « *cette création nouvelle peut être la cité-jardin, telle que Theodor Fritsch l'a conçue, il y a longtemps, dans son livre La Ville de l'avenir, cité semblable à celle qui avait été réalisée en Angleterre* <sup>7</sup>. » N'oublions pas que pendant cette période d'ascension où l'Allemagne cherche, par la force, sa place parmi les superpuissances, tout est germanisé et tout est ramené aux racines germaniques.

Pendant cette seconde période de développement des cités-jardins, celle de la réforme sociale, il

fallut attendre six ans pour que la propagande intense du mouvement allemand porte ses fruits ; période allant de la fondation de l'association jusqu'à la réalisation de la cité-jardin de Hellerau en 1907. Pendant cette période d'attente et de recherche d'une doctrine, le modèle anglais à suivre continue à être la seule voie possible. Trois événements vont influencer les Allemands : la création en 1904 de Letchworth, la première cité-jardin d'E. Howard, construite par l'architecte Raymond Unwin (1863-1940), qui construira également en 1905, pour Henrietta Barnett, le faubourg-jardin de Hampstead, devenu célèbre dès sa fondation ; et, en 1906, le gouvernement britannique publie le *Town Planning Act*, qui assure des conditions sanitaires favorables au développement de la banlieue des grandes villes et codifie la densité des îlots et la construction des logements.

La cité-jardin britannique naissante, liée étroitement à la question urbaine et du logement, a donc produit deux variantes : la ville satellite howardienne (Letchworth) réalisée dans la zone d'influence d'une métropole (Londres) et le faubourg-jardin (Hampstead), une forme péri-urbaine économiquement convenable de l'extension de la ville. Les promoteurs allemands de la cité-jardin seront attirés plutôt par la forme du faubourg-jardin, comme le montrent les statuts réaménagés en 1907 de l'association, qui mènera désormais une campagne soutenue auprès de l'État et des municipalités pour les encourager à construire des cités-jardins dans la banlieue pour combattre la *Wohnungsnot*, la misère du logement. Au premier Congrès allemand de l'habitation, qui eut lieu les 16-19 octobre 1904 à Francfort, « deux orateurs ont exposé les bienfaits des [cités-jardins] et ont annoncé que la Société allemande [des cités-jardins] compte créer à Sprendlingen, près de Francfort et près de Darmstadt, deux de ces agglomérations sur le modèle des garden cities anglaises<sup>8</sup>. »

L'influence anglaise accompagne le mouvement germanique des cités-jardins jusqu'à la fondation même de la *Deutsche Gartenstadtgesellschaft* en 1902. Sur le plan du mythe fondateur, ce serait un négociant berlinois, Heinrich Krebs, qui, de retour d'un voyage d'affaires en Angleterre, aurait convaincu ses amis de la *Neue Gemeinschaft* d'inclure dans leur programme la propagande en faveur des cités-jardins, selon le récit de fondateurs comme Hans Kampffmeyer.<sup>9</sup> Cette version romantique ne résiste cependant pas aux faits qui sont plus réalistes, à savoir le séjour en Angleterre de plusieurs spécialistes allemands, dont certains sont envoyés par le pouvoir prussien lui-même pour étudier le modèle britannique : une vieille méthode d'espionnage industriel et économique généralisée en Europe au cours des deux premiers *take off*. Dans ce domaine, l'historiographie des cités-jardins signale la présence prolongée en Angleterre, dans la période cruciale de la publication de l'ouvrage d'E. Howard et la création de sa première cité-jardin, de l'architecte-ingénieur Hermann Muthesius (1860-1927), « [...] envoyé en mission à Londres comme attaché technique à l'ambassade d'Allemagne (1896-1903) et chargé par le gouvernement prussien d'un véritable espionnage industriel dans le domaine du bâtiment, de l'architecture et du design<sup>10</sup> ».

Pendant son séjour en Angleterre, H. Muthesius rédige trois ouvrages fondamentaux sur l'architecture et le bâtiment britanniques<sup>11</sup>. À son retour, il entre dans la direction de l'Association allemande des cités-jardins, récemment fondée, et devient un de ses leaders les plus écoutés avant 1914, et membre élu de son conseil artistique. L'autre voyageur-type allemand a été Ernst May (1886-1970), le futur architecte en chef de la ville de Francfort, qui joue, sous la République de Weimar avec sa réalisation du *Neues Frankfurt*, un rôle charnière dans la diffusion des cités-jardins du Mitteleuropa. Au cours de son premier séjour en Angleterre, E. May fait, en 1906-1907,

des études d'architecture au *London University College* et au cours de son second séjour, il travaille dans l'agence de R. Unwin, installée dans le faubourg-jardin de Hampstead (1910-1912). C'était d'autant plus logique que, d'une part, tous les deux étaient socialistes et d'autre part, E. May a traduit en allemand le livre *Town Planning in Practice* de R. Unwin, paru (et très attendu) en 1901 <sup>12</sup>.

### Réformer la ville et la vie

Pour que les expériences britanniques de cités-jardins puissent se généraliser aussi rapidement sur le continent et avec une immédiateté surprenante, il a fallu l'existence d'une base sociale et culturelle large dans la société allemande, à la recherche d'une identité, d'une unité nationale et d'une place de grande puissance en Europe. Cette base culturelle et sociale s'articulait autour des grandes questions suivantes : comment supprimer la misère du logement des villes qui frappait la classe ouvrière ; comment maîtriser la croissance périurbaine chaotique des grandes villes ; comment construire une nouvelle communauté résidentielle dans des villes de plus en plus sociétaires ? Ces attentes sociales et culturelles, dont la cité-jardin est devenue en quelque sorte le symbole et l'espérance, explique la multiplicité des courants et des forces qui se structurent rapidement en un mouvement puissant et dynamique. Sans être exhaustifs, nous pouvons regrouper ces courants dans la période de réforme sociale d'avant 1918 autour de quatre directions de propagation de l'idée et de création des cités-jardins, comme suit :

- groupes de rédaction des revues d'art, d'architecture et d'urbanisme,
- associations artistiques, culturelles et professionnelles,
- association du mouvement social et politique,
- pouvoir municipal.

Dans la société wilhelminienne de 1900, se développent plusieurs mouvements inspirés « *de la réforme de la vie et de la culture* », sous le double effet d'une industrialisation et d'une urbanisation qui modifient profondément la vie <sup>13</sup>. Ce processus culturel était très favorable à la naissance d'un véritable mouvement des cités-jardins. « *Dans la classe moyenne cultivée de l'ère wilhelminienne, observent les grandes spécialistes allemandes des cités-jardins, Franciska Bollerey et Kristiana Hartmann, les Allemands " pessimistes en matière de civilisation " se rassemblaient en petits cercles pour discuter. Le système de la grande ville tel qu'il existait leur faisait craindre le " déclin de l'Occident " (Untergang des Abendlandes) et ils cherchaient à résoudre par la réforme la " question sociale " devenue pressante pour la nation. Vêtements, danse, habitat, ville, bref la vie, devaient être réformés* <sup>14</sup>. » Les artistes et les architectes regroupés autour de la revue *Der Kunstwart* et qui voulaient réformer l'architecture, sont parmi les premiers à avoir soutenu l'Association allemande des cités-jardins. La revue, fondée en 1887 par Ferdinand Avenarius de Dresde, avait les collaborateurs principaux suivants, qui sont entrés dans la direction de la *Deutsche Gartenstadtgesellschaft* en 1907 : F. Avenarius, P. Behrens (1868-1940), Theodor Fischer (1862-1938) et Fritz Schumacher (1869-1947) ; tous les quatre étaient co-fondateurs du *Werkbund* en 1907 et les deux derniers étaient des architectes de la cité-jardin de Hellerau à Dresde <sup>15</sup>.

Théories et doctrines des cités-jardins sont contemporaines et concomitantes des premiers manuels d'urbanisme, de l'organisation de la profession d'urbaniste, et du lancement des revues d'art, d'architecture et d'urbanisme d'influence. Camillo Sitte (1843-1903), architecte autrichien, et son ouvrage *Der Städtebau* <sup>16</sup> paru en 1889, ont directement influencé R. Unwin et la construction des cités-jardins de la période de la réforme

sociale en Angleterre. C. Sitte lance en 1903, avec l'architecte berlinois Theodor Goecke, la revue *Der Städtebau*, qui sera dirigée en fait par Goecke à Berlin à partir de 1904, après la mort de Sitte en 1903. Th. Goecke entre en 1907 à la direction de la *Deutsche Gartenstadtgesellschaft* et assurera, avec P. Behrens et H. Muthesius, la direction artistique de l'association. Comme nous l'avons montré dans nos rapports de recherche, Goecke et la revue *Städtebau* ont directement influencé la construction de Hellerau à Dresde, de Stockfeld à Strasbourg, de Sepolno-Zimpel à Wroclaw et de Wekerle à Budapest, par la large diffusion des concours et des réalisations des cités-jardins du *Mitteleuropa*.

Le quartier le plus populaire de la cité-jardin Hellerau de Dresde, le *Grüner Zipfel*, la Pointe

Verte, construit par Richard Riemerschmid (1868-1957) porte visiblement les empreintes architecturales de Goecke et de Sitte.<sup>17</sup> L'ingénieur-architecte hongrois, Imre Forbath, (1875-1952), qui a introduit l'enseignement de l'urbanisme à l'Université technique de Budapest dès les années 1905-1907, qui était membre du jury de concours de la cité-jardin de Wekerle en 1909 et l'auteur d'un projet de construction de sa place centrale en 1901<sup>18</sup>, faisait partie du comité de rédaction de la revue *Der Städtebau*. Willy Hofmann, architecte de Breslau-Wroclaw, qui a gagné le concours de la place centrale de la cité-jardin de Carlowitz-Karlowice en 1913, a publié un article sur ce concours et sur son projet dans *Der Städtebau*<sup>19</sup>. Le concours de la cité-jardin de Stockfeld qui a eu lieu en 1909, a été présenté dans sa revue par Th. Goecke lui-même en 1911<sup>20</sup>.



La cité-jardin de Wekerle à Budapest, en 1999 - Vue aérienne.  
Au centre, la place centrale de cinq hectares - © Cliché K. SZEWENY.

L'histoire des cités-jardins du *Mitteleuropa* est liée aussi à celle du mouvement pour l'art, la sauvegarde du patrimoine, des traditions et des cultures régionales, dont le représentant le plus significatif par rapport à notre recherche, est incontestablement l'association *Bund für Heimatschutz*, fondée en 1904, mais dont le concept de base, *Heimatkunst*, a été inventé en 1897 par Ernst Rudorff. Dans les trois cités-jardins germaniques étudiées - Stockfeld, Hellerau et Sepolno-Zimpel - l'influence des idées du *Bund für Heimatschutz* était non seulement visible, mais présente dans le projet urbain et architectural, comme nous l'avons montré dans nos rapports de recherche. À Wrocław, Paul Heim (1879-1963), architecte de la cité-jardin Sepolno-Zimpel et Theo Effenberger (1832-1968), architecte de la cité-jardin de Popowicze-Pöpelwitz, étaient les responsables et experts de la section silésienne du *Bund für Heimatschutz*. Un des architectes de la cité-jardin de Hellerau de Dresde, Heinrich Tessenow, (1876-1950), était l'assistant du professeur P. Schultze-Naumburg, leader du *Heimatschutz*. Et l'architecte concepteur de la cité-jardin de Stockfeld de Strasbourg, Édouard Schimpf (1877-1916) et l'architecte en chef de la ville de Strasbourg, Fritz Beblo, (1872-1947), étaient des leaders régionaux du *Heimatschutz*<sup>21</sup>. Karl Johannes Fuchs, membre de la direction du *Bund für Heimatschutz*, professeur d'économie à l'Université de Tübingen, a été élu en 1907, à la direction de la *Deutsche Gartenstadtgesellschaft*, symbolisant ainsi la synergie bien existante entre les deux associations.

Le mouvement culturel et professionnel le plus puissant qui a protégé et poussé le développement des cités-jardins avant la Première Guerre Mondiale a sans doute été le *Deutsche Werkbund*, fondé en octobre 1907 à Munich. Composé d'artistes, d'architectes, d'ingénieurs, d'industriels, d'animateurs sociaux et d'éducateurs, le *Werkbund* voulait, selon ses statuts, annoblir le travail de qualité en le mettant en relation avec



Strasbourg. La cité-jardin de Stockfeld.  
À chaque logement ouvrier est attaché un jardin.  
© Cliché S. Jonas

l'artisanat, l'art et l'industrie<sup>22</sup>. Par ses publications, expositions et débats, ainsi que par ses réalisations architecturales, artistiques et urbanistiques, le *Deutsche Werkbund* a donné une impulsion considérable à la construction des cités-jardins, non seulement en Allemagne, mais dans tout le *Mitteleuropa*, à la suite de la fondation du *Werkbund* de l'Autriche-Hongrie en 1913 et celui de la Suisse, la même année. Cette collaboration entre la *Deutsche Gartenstadtgesellschaft* et le *Werkbund* était symbolisée même par l'installation, dès 1907, du secrétariat de ce dernier dans la cité-jardin de Hellerau en construction. Il était assuré par Wolf Dhorn, administrateur de la cité-jardin et de la fabrique de meubles *Deutsche Werkstätten* de Karl Schmidt, fondateur de Hellerau et co-fondateur du *Werkbund*.

Plusieurs leaders-fondateurs du *Werkbund* sont entrés dans la direction de l'Association allemande des cités-jardins, tels que le banquier mécène d'art et animateur Karl Ernst Osthaus, les professeurs-architectes P. Behrens, R. Eberstadt, Th. Goecke, et les ingénieurs H. Muthesius, R. Baumeister. Les architectes de la cité-jardin de Hellerau, Th. Fischer et R. Riemerschmid, étaient présidents du *Werkbund*. Ces leaders, qui ont appuyé le mouvement des cités-jardins, n'étaient pas tous d'accord pour la finalité artistique et sociale de l'industrialisation. Mais ils étaient d'accord pour défendre la qualité du

travail et de la vie et ils étaient convaincus que la cité-jardin était une forme urbaine et sociale adéquate pour le maintien ou la récréation de la vie résidentielle, communautaire dans la forme urbaine la plus achevée de la société industrielle de l'Europe 1900 : la *Großstadt*, la métropole.

### *Métropole et cité-jardin*

Si les concepteurs et réalisateurs des cités-jardins du *Mitteleuropa* gardent l'idéal romantique anglais ruskinien, ou l'utopie howardienne de synthèse de la ville et de la campagne, et s'ils sont partisans de la tradition des socialistes utopiques français et anglais de créer des communautés urbaines parfaites, ils ne suivent pas les Britanniques dans leur refus de la grande ville. Certes, la Nouvelle Communauté a partiellement partagé les vues pessimistes de Fritsch sur le rôle négatif des grandes villes contemporaines dans leur capacité à maîtriser la croissance urbaine et l'exode vers les villes. Mais les statuts de 1907 de la *Deutsche Gartenstadtgesellschaft* avaient plus confiance dans la grande ville et préconisaient le réseau des cités-jardins pour maîtriser la croissance suburbaine, comme l'a rappelé plus tard son vice-président, H. Kampffmeyer : « *Les tâches pratiques auxquelles se consacra la Société rendront bientôt nécessaires l'extension du champ de son activité et aussi l'entrée dans son programme de l'agrandissement des villes existantes et de la fondation des villages-jardins et faubourgs-jardins* <sup>23</sup>. »

Cette politique de qualification de la banlieue conviendrait-elle à la *Großstadt* ? La position de l'un des architectes leaders de la Société, P. Behrens, est très claire à ce sujet quand, en 1908, il déclare que la grande ville a besoin des cités-jardins puisqu'elle est le *compendium* culturel le plus complet de la société industrielle. « *La grande ville est devenue aujourd'hui un facteur de la vie culturelle, scientifique et économique, que l'on ne peut simplement ignorer. À partir d'elle*

*s'est développé un type de vie qui existe et donc est entré dans l'histoire* <sup>24</sup>. » Le problème culturel est, en effet, au centre des préoccupations de cette avant-garde, qui veut, comme le montrent les travaux sur la métropole <sup>25</sup> de l'historien de l'art K. Scheffler (1869-1951), membre actif du *Werkbund*, concilier, dans une utopie culturelle et technologique généreuse, la production domestique, le travail des métiers, la culture d'habitat, la vie familiale et la vie et « l'esprit métropolitain ». Cette métropole est dominée par le commerce international dont le siège est la *city* avec ses gratte-ciel, son réseau de métro, entourée de cités satellites du type cités-jardins. Ces travaux des milieux architecturaux et urbanistiques sur la métropole s'appuient sur des travaux sociologiques et en sciences sociales solides dans lesquels le concept de la *Großstadt*, la métropole, est cerné et défini <sup>26</sup>.

Le mouvement germanique des cités-jardins a été en rapport étroit avec deux associations scientifiques importantes à caractère social, dont les membres ont travaillé sur la métropole : l'Association pour la politique sociale, *Verein für Sozialpolitik*, fondée en 1872 par l'économiste et sociologue G. Schmoller, et l'Association nationale sociale, *Nationalsozialer Verein*, fondée par le pasteur F. Naumann en 1896. Sous la poussée conjuguée de l'industrialisation et de l'urbanisation, les pays européens économiquement les plus avancés sont parvenus, vers la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, à un stade de développement qui a produit un type nouveau de grande ville appelée *Großstadt* dans les pays germaniques. Il s'agit d'une véritable invention scientifique, conceptuelle et critique, dont les premières formulations ont été faites dans la sociologie allemande naissante avec les théoriciens engagés dans la société tels que Ferdinand Tönnies, Georg Simmel, Max Weber et Werner Sombart <sup>27</sup>. Devenue une grande puissance, l'Allemagne wilhelminienne subit une véritable mutation, passant d'une vie urbaine caractérisée par des liens de nature communautaire

et traditionnelle à une vie urbaine sociétaire, désormais dominée par des normes laïques et par l'individualisme rationaliste. L'idéal-type est Berlin, cet ancien chef-lieu simple du Brandebourg, devenu capitale de la Prusse et de l'Allemagne unifiée, qui comptait encore 700 000 habitants en 1867 et déjà près de 4 millions en 1913 et qui symbolisera le plus la vie métropolitaine. En 1910, l'Allemagne compte déjà 23 villes de plus de 200 000 habitants ; la France en compte seulement cinq. C'est donc dans la métropole de Berlin que se manifeste de la façon la plus saisissante le nouveau style de vie métropolitain, caractérisé par l'avènement des sociétés individualistes et ouvertes, et le reflux de la forme de vie de communautés stables et fermées.

Devant la croissance démesurée et chaotique des métropoles, l'Association pour la politique sociale, avait dans ses rangs des sociologues observateurs critiques et spécialistes de la métropole, tels que Max Weber (1864-1920) et Werner Sombart (1863-1941), qui suivaient attentivement les débats sur la *Großstadt* autour des questions de la rationalisation, de la concentration des structures des monopoles et de la division du travail. Werner Sombart était un des fondateurs de la Société allemande des cités-jardins, et nous trouvons un des dirigeants du *Verein*, le professeur d'économie et de sociologie de l'Université de Berlin, Heinrich Herkner, (1863-1932), dans la direction de la *Deutsche Gartenstadtgesellschaft* en 1907<sup>28</sup>. Rappelons que c'était le moment où l'Association allemande des cités-jardins a modifié ses statuts pour ouvrir le mouvement vers la construction des cités-jardins dans les banlieues des grandes villes, afin de les restructurer et d'y mettre de l'ordre contre la croissance chaotique. L'autre sociologue fondateur du mouvement allemand des cités-jardins, Franz Oppenheimer, (1864-1943), critique attentif de la nouvelle société urbaine, a mis le problème social au centre de sa doctrine sociologique, y compris la question du logement ; doctrine dont l'idéal est le libéralisme authentique<sup>29</sup>.

Le *Nationalsozialer Verein* et Friedrich Naumann, qui avaient le programme ambitieux de concilier la pensée chrétienne sociale avec l'Empire allemand démocratique et social<sup>30</sup>, avaient, dans leur dessein à la gloire de l'Allemagne, imaginé une place importante pour la métropole. Werner Somart, un membre influent du groupe naumannien, était un des fondateurs du mouvement allemand des cités-jardins. Mais les naumanniens exerçaient aussi leur influence sur les cités-jardins - qui étaient pour eux des éléments structurels des faubourgs ou des cités satellites de la métropole - au travers du *Deutsche Werkbund*, dont Naumann était un des inventeurs. M. Cacciari attire notre attention sur un groupe d'écrivains et d'universitaires qui appartenaient à l'entourage de Naumann, et qui a travaillé sur la *Großstadt*, parmi lesquels nous trouvons des personnages-clés comme Alfred et Max Weber, Werner Sombart, Hugo Preuss et Theodor Heuss<sup>31</sup>. Le rôle de Naumann dans la fondation de la cité-jardin de Hellerau a été primordial. C'est lui qui a eu aussi l'idée de proposer Wolf Dhorn à Karl Schmidt, qui était à la recherche d'un directeur adjoint pour sa fabrique et pour sa cité-jardin<sup>32</sup>. Wolf Dhorn a fait la connaissance, à l'Université de Munich, du bras droit de Naumann, Theodor Heuss (1884-1963) et faisait partie du cercle de Naumann. Th. Heuss, publiciste, principal collaborateur du journal *Hilfe* de Naumann, était un fervent propagandiste du *Werkbund* et du « clan de Heilbronn » au sein de cet organisme (Heilbronn était le fief électoral de Naumann) avec Peter Bruckmann, industriel cofondateur du *Werkbund*<sup>33</sup>. Th. Heuss sera, en 1949, le premier président de la République fédérale d'Allemagne (RFA).

Une des caractéristiques urbanistiques fondamentales du mouvement germanique des cités-jardins était sa liaison avec les théories et les doctrines de l'extension des villes. Nous avons déjà parlé à ce propos de l'influence de R. Unwin et de C. Sitte sur la première génération des architectes des

cités-jardins appartenant au mouvement du *Werkbund*. Mais on a tendance à oublier que plusieurs théoriciens de l'extension des villes, tels Rudolf Eberstadt (1856-1922) et surtout l'ingénieur-architecte de Karlsruhe, le professeur Reinhard Baumeister (1833-1917), membre de la direction de la *Deutsche Gartenstadtgesellschaft* dès 1907, dont le manuel d'urbanisme, paru en 1876, est considéré, avec celui de l'ingénieur catalan Ildefons Cerdà, comme un des premiers ouvrages de ce type paru au XIX<sup>e</sup> siècle, théorisant le concept d'extension des villes<sup>34</sup>.

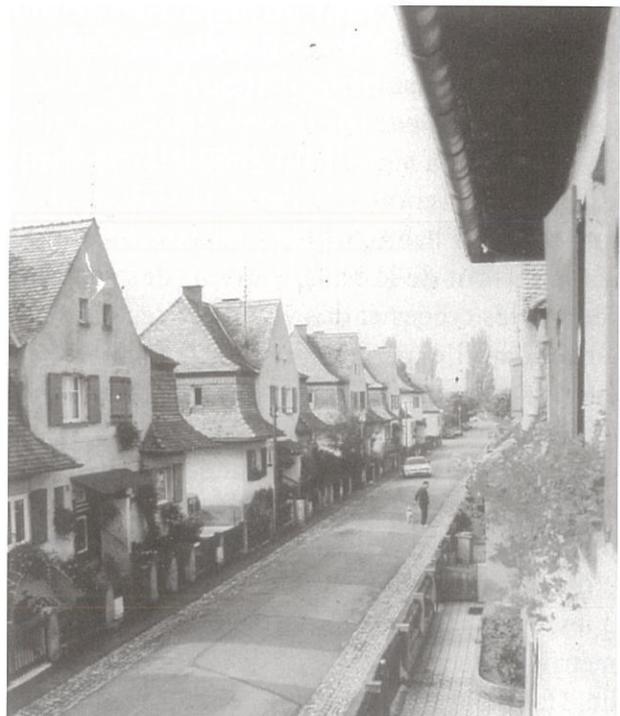
Le mouvement allemand des cités-jardins a considéré, à juste titre, que la doctrine et la pratique de l'extension des villes ont permis et facilité la fondation des faubourgs-jardins et des villes-jardins du type des villes satellites projetées dans la zone suburbaine des grandes villes et des régions industrielles. À ce sujet, la phrase du vice-président de l'Association allemande des cités-jardins, Hans Kampffmeyer, prononcée pendant la République de Weimar, est plus que significative : « *L'importance du mouvement allemand en faveur des cités-jardins est liée au domaine de l'extension des villes*<sup>35</sup>. » Trois des quatre cités-jardins que nous avons étudiées, à savoir Wekerle à Budapest, Sepolno à Wroclaw et Stockfeld à Strasbourg, ont été touchées par le projet d'extension de leur ville.

Budapest, devenue capitale associée de l'Autriche-Hongrie, a vu s'accroître sa population d'une manière spectaculaire, passant de 307 000 habitants en 1870 à 900 000 en 1900. L'industrialisation poussée de la ville a exigé un projet urbain hardi pour maîtriser la banlieue. Et la naissance de la cité-jardin de Wekerle en 1909, en zone péri-urbaine proche, avec des dimensions métropolitaines exceptionnelles de 20 000 personnes, s'explique aussi par l'option urbaine, faite par la municipalité et l'État, de créer dans la banlieue des villes satellites du type cité-jardin, conçues

sous l'influence de R. Unwin et d'E. Howard<sup>36</sup>. Il en était de même à Breslau-Wroclaw où, sous l'influence de l'Académie de Breslau (Rading, Scharoun), la municipalité a choisi la politique urbaine de créer, dès 1908, des zones urbaines de développement, avec la réalisation des cités-jardins, sur proposition de la section silésienne - dirigée par l'architecte Felix Henry - de l'Association allemande des cités-jardins<sup>37</sup>.

Strasbourg, devenue capitale du *Reichsland* Alsace-Lorraine, a été dotée, en 1880, d'un plan d'extension et de développement modèle<sup>38</sup>. Dans la commission consultative de synthèse de ce projet a siégé R. Baumeister, le futur dirigeant de la *Deutsche Gartenstadtgesellschaft*.

La municipalité, dirigée par le libéral de gauche et naumannien Rudolf Schwander, a décidé en 1907, de restaurer le centre historique endommagé par le siège de 1870, pour en faire un centre tertiaire moderne. Pour les familles délogées, la ville a créé le faubourg-jardin de Stockfeld,



Strasbourg. La cité-jardin du Stockfeld. La rue de la Breitlach. Au fond, la place des Colombes - © Cliché S. Jonas

dont l'emplacement a été décidé en fonction de la mise en place du zonage du projet urbain qui sera publié dans la *Bauordnung* de 1910<sup>39</sup>.

### *La misère du logement dans les villes*

La *Wohnungsnot*, la misère du logement des métropoles et des cités industrielles, devient un thème majeur dans le mouvement en faveur des cités-jardins, dès le moment où celui-ci déborde les cercles d'artistes, d'intellectuels et d'universitaires, et entre dans le mouvement social en y cherchant des alliés et des acteurs qui veulent effectivement réaliser des cités-jardins populaires. En fait, le passage des projets du type de la cité-jardin pour artistes et savants, de K.E. Osthaus, co-fondateur du *Werkbund* et dirigeant de la *Deutsche Gartenstadtgesellschaft*, près de son musée de Hagen, à Eppenhausen<sup>40</sup> en 1906, aux projets du type Hellerau créés pour des ouvriers de fabrique, s'est fait en un temps relativement court. En effet, si, dans le manifeste de 1901 de la *Neue Gemeinschaft*, les thèmes dominants étaient encore essentiellement esthétiques, culturels, éducatifs, communautaires et hygiénistes, les statuts de 1907 de la *Deutsche Gartenstadtgesellschaft* ont introduit la nécessité d'une « réforme radicale de l'habitation ». L'importance prise par la question de l'habitation dans le mouvement est issue surtout de la base, à savoir des sections régionales créées et des villes désireuses de se lancer dans l'expérience et dans la création des cités-jardins. Il faut souligner le rôle de pionnier du *Verein für Sozialpolitik* dans la question du logement dans les villes, notamment grâce à son enquête menée en 1886 sur la situation du logement dans treize villes allemandes. Dans les cercles larges des intellectuels, des hommes politiques, elle a révélé la misère du logement dans les métropoles et les cités industrielles, telles que Berlin, Hambourg, Francfort, Chemnitz et des cités de la Ruhr. Dès cette époque, le *Verein* a fait trois propositions concrètes pour combattre la

*Wohnungsnot* : favoriser les coopératives, aide de l'État et des municipalités<sup>41</sup>. Le commanditaire de ce rapport était l'*Oberbürgermeister* de Francfort, Johannes Miquel, le futur ministre des finances de la Prusse, qui a rédigé la préface de la publication. La lutte pour l'adoption d'une législation nationale sur le logement et pour la construction du petit logement urbain a souvent été à la base de la constitution d'associations dans les villes dynamiques pour construire des cités ouvrières. Rappelons que deux membres du *Verein* ont, dès le départ, fait partie de la direction de la *Deutsche Gartenstadtgesellschaft* : les professeurs W. Sombart et H. Herckner.

Trois mouvements sociaux ont fait progresser la question du logement au sein du mouvement des cités-jardins : le mouvement des coopératives, le mouvement des hygiénistes et le pouvoir municipal. En 1913, l'immense majorité des 29 cités-jardins créées en Allemagne ont été fondées par l'Association de la Municipalité et des Coopératives, dont trois des quatre cités-jardins étudiées ici : Stockfeld, Hellerau et Zimpel-Sepolno. L'apport du mouvement des coopératives - un trait d'identité typique de la cité-jardin du *Mitteleuropa* - a été très positif pour le développement des cités-jardins à cause de la nature associative, communautaire et éducative de ce mouvement. Appuyé à la fois par des courants laïcs associatifs protégés notamment par le mouvement ouvrier social-démocrate, et par des courants du protestantisme et du catholicisme sociaux, le mouvement des coopératives se développe très rapidement : 50 coopératives d'habitat en 1890, 132 en 1895, 385 en 1900, 641 en 1905 et 1 056 en 1910<sup>42</sup>. En dehors de la chute de Bismarck, ce développement doit beaucoup au fait que la loi d'empire de 1900, profondément anti-sociale, créée contre la social-démocratie, ne sera pas renouvelée et la situation politique qui la suit sera favorable au syndicalisme et à l'économie sociale, protecteurs du mouvement

des cités-ouvrières. De plus, les lois sur l'assurance vieillesse et l'invalidité ont autorisé les instituts d'assurances à investir jusqu'à 25-50 % de leurs fonds dans la construction des logements et ces facilités de financement ont largement profité aux cités-jardins à statut coopératif. La puissance des coopératives dans le mouvement a été bien symbolisée par Adolf Otto, secrétaire général de l'association allemande des cités-jardins, économiste et secrétaire général de la Société coopérative de construction des cités-jardins du *Groß-Berlin* fondée en 1910, et maître d'ouvrage de la célèbre cité-jardin de Falkenberg à Berlin, construite par l'architecte Bruno Taut <sup>43</sup>.

La misère du logement de la grande ville était à l'origine même de la fondation de la cité-jardin de Wekerle à Budapest. Dans cette métropole, 45 % des 900 000 habitants logeaient vers la fin du XIX<sup>e</sup> siècle dans des studios, et 23 % dans des deux pièces et plus. 200 000 personnes étaient des sous-locataires ou des locataires d'un lit. Et la situation de ces « coucheurs », ces locataires temporaires, ressemblait à ceux de Wien en 1900 <sup>44</sup>. Grâce à l'alliance conclue entre le premier ministre et ministre des finances, S. Wekerle, et le bourgmestre de Budapest, I. Barczy, la loi de 1908 a permis de financer 10 000 logements ouvriers pour combattre la misère du logement de la capitale, dont une partie a été utilisée pour construire la cité-jardin de Wekerle. La question du logement bon marché construit pour les ouvriers a également été un objectif majeur dans la réalisation du faubourg-jardin de Stockfeld à Strasbourg. Le président du jury du concours des projets d'architecture et d'urbanisme, l'adjoint au maire, Alexander Dominicus (1873-1945), était non seulement président du comité directeur de la Société coopérative de logements populaires de Strasbourg, maître d'ouvrage de la cité-jardin, mais également président de la *Wohnungskommission*, la commission du logement du conseil municipal de Strasbourg <sup>45</sup>.

Les thèses hygiénistes occupent une place prépondérante dans les théories et les doctrines du mouvement des cités-jardins. L'idéologie de la ville saine et du logement sain a fortement pénétré dans l'urbanisme allemand à travers les documents d'urbanisme et le rôle joué par les conseils municipaux d'hygiène dans l'établissement des plans d'extension. Les associations professionnelles nationales de la santé et de l'architecture ont toujours collaboré étroitement pour le développement des villes. Ainsi, l'ingénieur-architecte R. Baumeister de Karlsruhe, est un co-fondateur et leader de la Société des hygiénistes allemands, créée en 1863 et de l'Association des architectes et des ingénieurs de l'Allemagne, fondée en 1873, dont la place dans la direction du mouvement des cités-jardins de 1907 dépasse le sens stratégique de l'association : elle exprime sa doctrine <sup>46</sup>.

### Réformer la vie résidentielle, sauvegarder le patrimoine et la culture régionale

En présentant des projets urbains en rupture avec l'habitat et la ville traditionnelle, le mouvement des cités-jardins s'est aussi inscrit dans les mouvements de la réforme de la vie et de la culture nationaux et régionaux du *Mitteleuropa*, particulièrement actifs dans la société wilhelminienne de 1900. Inquiets devant l'industrialisation brutale qui menaçait le travail artisanal et artistique et l'urbanisation sauvage qui détruisait le paysage, les villages et les villes, le recul des traits communautaires en faveur des traits sociétaux individualistes, de nombreux groupes et individus engagés voulaient réformer la société. Cette volonté de réforme a touché la vie quotidienne, l'éducation, la culture d'habiter, la santé urbaine et le style de vie. Dans le domaine du défi de l'industrialisation et de l'urbanisation, les cités-jardins ont trouvé un allié précieux dans le mouvement du *Werkbund*, lui-même touché par ces phénomènes de réforme.

Tout n'était cependant pas objet et sujet à réformer. Par le phénomène de réciprocity des perspectives, ces mêmes mouvements ont été très sensibles à la défense du patrimoine et à la sauvegarde de la culture régionale, menacés par les produits industriels déversés en masse qui détruisaient le paysage et remplaçaient le travail artisanal. L'utopie concrète du mouvement des cités-jardins de reconstruire la ville à la campagne lui a fait découvrir la *Heimat*, la patrie, le « pays », le village natal. Elle rapproche ainsi plusieurs membres du mouvement des cités-jardins du *Bund für Heimatschutz*, le mouvement principal pour l'art et la sauvegarde du patrimoine, des traditions et des cultures régionales, fondé en 1904. Cette association a laissé des empreintes architecturales et paysagères sur nos quatre cités-jardins qui ont appartenu à quatre aires historiques et culturelles différentes, mais dont l'architecture - tout en portant les traits nouveaux de

l'influence britannique (typification, pittoresque et gardenesque) - garde les éléments d'identité culturelle régionale : pignon, bois apparent, combles aménagés, toitures à deux et à quatre pans, têtes d'escaliers différentes, cheminées, noues, colombages, volets en bois décorés, mansardes en pierre taillée, tourelles, etc.

Le *Bund für Heimatschutz*, qui était dans une certaine mesure le prolongement du groupe *Kunstwart*, était organisé en sections locales et régionales bien implantées dans la communauté autochtone, à tel point que les historiens du mouvement distinguent deux courants en son sein :

- un courant septentrional : tuile, bois, toit à deux versants,
- un courant méridional : enduit, pierre de carrière, toit en croupe, couverture d'ardoise.



Budapest. La cité-jardin de Wekerle. Les façades des maisons de la place centrale - © Cliché S. Jonas

Les cités-jardins étudiées ici portent effectivement certaines empreintes de ces deux courants, comme le montrent nos études de cas, ainsi que les traits idéologiques du mouvement qui sont l'utopie anti-métropole, le renouvellement de l'art et de l'architecture au sens national, populaire et local, tout en respectant l'histoire, la sauvegarde de la tradition ethnique, le projet de cité-jardin lié au sol et au paysage et l'utilisation prioritaire des matériaux locaux et des solutions autochtones.

### **Mitteleuropa : un concept paradigmatique**

Très peu de travaux faits sur les cités-jardins ont abordé la question de l'insertion très rapide du mouvement des cités-jardins dans la *Weltpolitik*, la politique mondiale de l'Allemagne unie, à travers notamment la puissante association professionnelle, le *Werkbund*, fondé en 1907, qui réunissait en son sein de grands leaders de l'art, de l'architecte, de l'économie et de l'industrie, de la vie publique et de l'université. Le pasteur Friedrich Naumann, homme politique libéral, progressiste, co-fondateur du *Werkbund* et de la cité-jardin de Hellerau, fondateur en 1896 de l'Association sociale nationale, n'a-t-il pas considéré que le *Werkbund*, dont le siège social était installé dans la cité-jardin de Hellerau à Dresde, était comparable à la « *ligue de la marine, [...] qui poussait l'Allemagne à accroître son rôle dans la politique mondiale, de même le Werkbund se devait d'augmenter la puissance économique nationale* »<sup>47</sup>. Le pasteur Naumann était en effet un des concepteurs du *Mitteleuropa*.

L'une de nos hypothèses de départ, à savoir l'existence d'un modèle de cité-jardin du *Mitteleuropa*, s'est imposée à nous, justement à cause du rôle de pionnier qu'a joué l'Allemagne unifiée dans l'innovation et la diffusion des cités-jardins sur le continent. Ce choix a été fécond et bénéfique. Le concept de *Mitteleuropa* est ici

entendu dans le sens géopolitique du terme tel qu'il a été formulé scientifiquement par les géographes Friedrich Ratzel (1844-1904), fondateur allemand de la géographie humaine et H. Hassinger, géographe autrichien, et Friedrich Naumann. Sous cet angle, le *Mitteleuropa* a été défini à la fois comme un espace vital, le *Lebensraum*, de l'Europe continentale (Ratzel), comme un espace culturel germanique (H. Hassinger) et comme un monde chrétien libéral et progressiste influencé par l'esprit allemand, le *deutsche Geist* (Naumann)<sup>48</sup>. Le *Mitteleuropa* ainsi esquissé, allant des Vosges aux Carpates et parfois même bien au-delà, a été marqué depuis plusieurs siècles par la dynamique germanique - allemande, autrichienne et suisse - à la fois économique, politique et culturelle, malgré le caractère multi-ethnique et multi-culturel de cet espace européen. Cette dynamique concernait aussi le mouvement des cités-jardins.

Pour Naumann, l'avenir du *Mitteleuropa* était lié à l'idée politique que la solution fédérale des peuples et des États de l'Europe du Milieu était la seule qui eût été conciliable avec les exigences de l'État moderne<sup>49</sup>. Le concept naumannien de « communautés d'États autonomes » de l'Europe centrale était, en fait, une innovation dans la mesure où il n'était nullement fondé sur la primauté politique d'une des nations centrales, en l'occurrence allemande. Selon l'historien et politologue français, Jacques Droz, « [...] Naumann estime que la constitution de l'Europe centrale exige une sorte de renonciation à l'idée d'expansion ethnique et nationale du germanisme »<sup>50</sup>. Une partie de la dynamique allemande est certes fondée sur l'économie et l'industrie, mais cela ne suffirait pas : il y a, dans cette partie de l'Europe, une communauté de destin historique : « *Les Allemands, observe en effet Naumann, remplissent le milieu de l'Europe centrale, mais à tous leurs confins, ils attirent à eux les peuples voisins : en cela, ils sont fidèles au Saint Empire de*

*nationalité germanique. Cet ancien Empire est en train de germer à nouveau, du fait de la guerre mondiale, car il veut revivre après un long sommeil [...] <sup>51</sup>. »*



*La cité-jardin de Wekerle*

*Une partie de la place centrale de 5 hectares. © Cliché S. Jonas*

Pour Ratzel, l'espace vital germanique n'était pas, nous semble-t-il, une catégorie polémologique mais culturelle, et sur le plan géographique, il était fondé sur la présence multi-séculaire des communautés germanophones. Par conséquent, pour eux, la partie est de la France était englobée dans le *Mitteleuropa*. Naumann et l'Association sociale nationale, dont faisaient partie les sociologues Max Weber et Werner Sombart, un des cofondateurs de l'Association des cités-jardins de l'Allemagne, avaient le programme culturel et politique ambitieux de concilier la pensée chrétienne sociale avec l'Empire allemand démocratique et social. C'est sur cette base éthique que les réformateurs sociaux chrétiens combattaient la *Wohnungsnot*, la misère du logement, et préconisaient la fondation rapide des cités-jardins. Pour l'industrialisation - notamment du bâtiment - ils préconisaient une voie moderne, mondialiste et esthétique, la collaboration étroite des industriels, des maires des grandes villes, des dirigeants des associations de réforme sociale et des coopératives, des sociologues, des économistes, des artistes et des architectes.

Naumann proposait dans son ouvrage intitulé *Mitteleuropa*, le livre le plus lu en Allemagne en 1915, un « ordre nouveau » dans le cadre duquel l'Allemagne devait assurer une domination économique et politique dans l'espace historique du *Mitteleuropa*, non pas pour les besoins d'un espace vital préconisé par les universitaires vitalistes, mais pour « l'esprit allemand », la spiritualité germanique, la morale du travail, le style de vie métropolitain, l'esthétique moderne et pour le *neudeutsche Wirtschaftsevangelium*, l'évangile économique de l'Allemagne nouvelle. Pour Naumann, le *Mitteleuropa* englobait aussi les pays balkaniques et les pays baltes. Nous sommes ici bien sûr en présence du grand mythe fondateur paradigmatique de la mission historique civilisatrice germanique depuis l'existence du Saint Empire romain germanique. Et si, dans les sciences humaines du XIX<sup>e</sup> siècle, la culture recouvre l'opposition nation-culture, dans les milieux intellectuels allemands de la fin du siècle, la *Kultur* s'oppose aussi à la Civilisation, parce qu'elle accordait la primauté au *Geist*, à l'esprit.

Actuellement, les milieux intellectuels, scientifiques et politiques ont souvent une attitude ambiguë par rapport à l'Allemagne, à nouveau réunifiée après la chute du mur de Berlin et l'écroulement de l'empire totalitaire soviétique. En effet, d'une part, ils sont fascinés par la dynamique allemande qui s'est manifestée - au-delà de son rôle moteur dans la construction européenne - aussi bien dans la manière dont elle a absorbé l'ancienne RDA que par le rôle de *leadership* économique, commercial et culturel qu'elle a conquis auprès des pays post-totalitaires de l'Europe centrale. D'autre part, ils s'inquiètent de la résurgence de l'idée, du concept et du mythe d'un *Mitteleuropa* en tant que référence historique et géopolitique, identitaire et communautaire, notamment à cause de sa connotation ancienne, parfois pangermaniste, liée alors à la dynamique expansionniste de l'Allemagne wilhelminienne réunie par la Prusse ; expansionnisme libéral exercé alors dans cette partie vitale de l'Europe, où vivaient de-

puis le Moyen Âge plusieurs millions de colons allemands, dont une partie considérable était invitée dans le passé par les différents royaumes existants. Les cités-jardins de Wrocław, de Budapest et de Strasbourg que nous avons choisies, étaient directement concernées par cette question.

Notre équipe part de l'hypothèse que le concept et le mythe du *Mitteleuropa* ont gardé encore un caractère scientifique, malgré le détournement idéologique et politique, et l'instrumentalisation dont ils étaient l'objet dans le passé. Nous sommes conscients de l'existence de courants pangermanistes au sein du mouvement des cités-jardins dans l'Allemagne wilhelminienne et de l'instrumentalisation totalitaire du concept de *Mitteleuropa* par le régime hitlérien. Nous sommes conscients de l'ambivalence de l'usage politique et idéologique actuel de ce concept, pratiqué notamment dans les milieux extrémistes de droite. Nous sommes également sensibles à la réaction de certains milieux scientifiques allemands qui critiquent ou mettent actuellement en cause sa réutilisation, comme le colloque tenu en 1986 à Regensbourg en RFA qui était intitulé : « *Ein Gespenst geht um : Mitteleuropa* », « *un fantôme erre : Mitteleuropa*<sup>52</sup> ». Mais le paradigme du concept de *Mitteleuropa* demeure cependant. Et de nombreux chercheurs des nouveaux pays démocratiques sortis des régimes totalitaires du type soviétique, qui ne sont pas satisfaits de l'appellation nouvelle proposée par la diplomatie occidentale et des organisations internationales, à savoir « l'Europe centrale et orientale », continuent d'utiliser le concept de *Mitteleuropa*. Et ils observent que l'Europe centrale commence déjà dans la frange est de la France et que l'Europe orientale s'arrête au piémont de l'Oural.

### En guise de conclusion ...

Depuis plusieurs années, nous assistons en France à un regain d'intérêt pour les cités-jardins. Leur bonne réception est-elle en rapport avec leur meilleure résistance à l'obsolescence et à la dislo-

cation de nos banlieues en crise d'identité ? Sans doute, mais cela n'explique pas tout. Il s'y ajoute la beauté de leur paysage, le pittoresque, le gardenesque, l'architecture régionaliste, l'ordre urbanistique : éléments esthétiques-écologiques qui gardent leur dignité, même dans le cas de désuétude évidente due à leur âge ou à leur manque d'entretien. Il y a sans doute aussi les pratiques associatives et communautaires qui s'y sont développées et qui y perdurent plus facilement que dans d'autres formes de banlieue. Plusieurs d'entre elles font de plus en plus l'objet d'une sauvegarde et d'une protection architecturale, comme c'est le cas des quatre cités-jardins étudiées ici.

Mais le succès actuel des cités-jardins vient du fait que, dans les milieux intellectuels et techniciens, elles sont de plus en plus regardées, perçues et imaginées comme des utopies urbaines de la modernité. Ne sont-elles pas conçues et réalisées par une démarche de reconstruction utopique (J. Duvignaud) ? Ne sont-elles pas le résultat d'expériences de pensée, d'anticipations professionnelles des possibles programmables ? Ne sont-elles pas ces « espaces réussis » d'une utopie concrète (H. Lefebvre, H. Raymond) et réaliste, où la dimension esthétique et culturelle cohabite harmonieusement avec la dimension sociale du projet urbain ? Ne sont-elles pas - elles aussi - ces utopies expérimentales des projets urbains où la démarche utopique a conduit « à considérer expérimentalement, en étudiant sur le terrain ses implications et ses conséquences<sup>53</sup> » ? En ce sens, les cités-jardins sont bien des utopies puisqu'elles n'ont jamais pu viser que le singulier, l'unicité du projet, parce que la société et les pouvoirs ne pouvaient ou ne voulaient pas reprendre ces projets urbains, en les rendant globaux ou réalisables à grande échelle.

En ces temps d'irruption brutale de l'utopie, consécutive à la chute du mur de Berlin, nous pensons que leur message et leur témoignage doivent être entendus et leur actualité reconnue pour pouvoir construire en cette fin de siècle une ville et une banlieue plus humaines.

- NOTES -

Voir aussi notre recherche intitulée *Les Cités-jardins du Mitteleuropa ; étude de cas de Strasbourg, Dresde, Wrocław et Budapest*, menée dans le Laboratoire de sociologie de la culture européenne URA N° 222 - CNRS Strasbourg, financé dans le cadre de l'appel d'offre PIR-Ville CNRS ; terminé en 1998. Responsable scientifique : S. Jonas ; autres membres de l'équipe : M. N. Denis, N. Bonnord, F. Weidmann (Strasbourg) ; A. Mariotte (Dresde) ; W. Kononowicz (Wrocław) ; G. Nagy, K. Szenenyi, J. Vadas (Budapest).

- 1- G. BENOÎT-LEVY, *La Cité-jardin*, Paris, Éditions Henri Jouve, 1904. Préface de Charles Gide.
- 2- L'ouvrage est réédité avec de légères modifications sous le titre *Garden-Cities of tomorrow*, London, Faber and Faber, 1902. (Traduit en français en 1969 chez Dunod, Paris, sous le titre : *Les Cités-jardins de demain*.)
- 3- « Toute ville peut être regardée comme un aimant, toute personne comme une aiguille ; dans cette optique, il paraît que la seule découverte d'une méthode qui permet la réalisation d'aimants d'une puissance supérieure à la force d'attraction de nos cités, peut amener une redistribution spontanée et plus saine de la population. » (E. Howard, *Garden-Cities of tomorrow*, *op. cit.* p. 5). Au-delà de l'originalité des trois aimants chez E. Howard, observons la perdurance de l'idée utopique de la « ville attrayante » de Charles Fourier.
- 4- *Neue Gemeinschaft*, « Cités-jardins ; extraits », 1901 ; in *Architectures en Allemagne, 1900-1930*, catalogue de l'exposition, Paris, Centre de création industrielle, 1979, p. 44. Parmi les principaux animateurs de la *Neue Gemeinschaft*, nous trouvons notamment des gens de lettres et des réformateurs sociaux tels que le poète Heinrich Hart (1855-1906), le peintre Hugo Hoepfener dit Fidus (1868-1948), le philosophe naturaliste Wilhelm Boelsche (1861-1939), Franz Oppenheimer (1864-1943), sociologue et économiste, Henriette Lyon, écrivain, le professeur Paul Förster, éducateur et Adolf Otto, économiste, futur président de la Coopérative de construction d'utilité publique pour les cités-jardins du Grand-Berlin, fondée en 1910. Pour eux, la cité-jardin était à la fois une forme urbanistique de retour à la nature et à la vie communautaire, notamment par les moyens de la pédagogie pour le peuple, la planification des villes et la réforme de l'habitat. (Voir aussi : K. HARTMANN, *Deutsche Gartenstadtbewegung*, Munich, Ed. Heinz Moos, 1976).
- 5- La première équipe dirigeante de la *Deutsche Gartenstadtgesellschaft* était composée de quelques anciens de la *Neue Gemeinschaft* et de nouveaux venus des milieux artistiques, architecturaux et sociaux : les frères Bernhard Kampffmeyer, écrivain, jardinier et réformateur de la santé, Hans Kampffmeyer, inspecteur du logement, Hermann Muthesius et Rudolf Eberstadt, architectes, Franz Oppenheimer et Werner Sombart, sociologues et économistes, Hans Magnus Hirschfeld et Karl von Mangolt, secrétaire de l'Association allemande de la réforme du logement. (Voir à ce sujet : H. KAMPPFMEYER, *Die Gartenstadtbewegung*, Leipzig, 1909 (Première édition) ; F. BOLLEREY, K. HARTMANN, « Les cités-jardins, Lebensreform, Hellerau » in *Architectures en Allemagne 1900-1933*, catalogue de l'exposition, Paris, Centre de création industrielle, Centre Georges Pompidou, 1979).
- 6- H. KAMPPFMEYER, « Le mouvement en faveur des cités-jardins en Allemagne » in *Vie urbaine*, n° 28, 1925, Paris, p. 644. Rappelons qu'un des co-financiers de la *Vie Urbaine* est Henri Sellier (1833-1943), maire socialiste de Suresnes, président du conseil général du département de la Seine, et un des pères fondateurs des cités-jardins de la région parisienne. Pour les statuts de la *Deutsche Gartenstadtgesellschaft*, voir l'ouvrage fondamental de H. KAMPPFMEYER, *Die Gartenstadtbewegung*, Zweite Auflage, Verlag von B.G. Teubner in Leipzig und Berlin, 1913
- 7- « Déjà avant l'apparition de l'oeuvre célèbre de Howard qui constitua en Angleterre le point de départ du mouvement en faveur des cités-jardins, le concept de la cité-jardin avait été examiné en Allemagne. Dans l'année 1896, l'ingénieur-constructeur de moulins, Theodor Fritsch de Leipzig, publia son ouvrage *La ville de l'avenir*, dans lequel il développe l'idée qu'« une seule transformation fondamentale de notre mode de lotissement peut remédier aux inconvénients reconnus partout de la grande ville. » (in *Vie Urbaine*, *op. cit.*, p. 641 sq.).
- 8- « Rapport sur le premier Congrès de l'habitation, à Francfort », par Paul Stoecklin, séance du 24 mai 1905, in *Bulletin de la Société industrielle de Mulhouse* (BSIM), 1905, pp. 291-308. Le compte rendu complet du congrès a été publié chez Vandenhoeck et Ruprecht, Göttingen, 1905. Deux membres de la *Deutsche Gartenstadtgesellschaft* ont été conférenciers à ce congrès : le professeur Franz Oppenheimer et le pasteur Friedrich Naumann.
- 9- « Un négociant allemand, Henri Krebs, avait appris là-bas (en Angleterre) à connaître le mouvement et il a réussi après son retour à intéresser une série de personnes disposées au progrès à l'idée de la cité-jardin. Ainsi fut appelée à la vie, au début de l'automne 1902, l'Association allemande des cités-jardins. » (H. KAMPPFMEYER, « Le mouvement en faveur des cités-jardins en Allemagne », *op. cit.*, p. 644).
- 10- J. CASTEX, J. CH. DEPAULE, PH. PANERAI, *Formes urbaines : de l'îlot à la barre*, Dunod, Paris, 1977, p. 209.
- 11- H. MUTHESIUS, *Die englische Baukunst der Gegenwart, 1900-1902* (L'actualité de l'art de bâtir en Angleterre) ; *Die neuere kirchliche Baukunst in England, 1902* (Le nouvel art de bâtir des églises en Angleterre) ; *Das englische Haus, 1904* (La maison anglaise).
- 12- R. UNWIN, *Town Planning in Practice - An Introduction of the Art of Designing Cities and Suburbs*, Fisher Unwin, London, 1909. Le livre a eu une énorme influence sur le continent et sur les architectes et les propagandistes des cités-jardins. Traduit et édité en France en 1922, sous le titre *L'Étude pratique des plans de ville - Introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension*, préface-présentation de Léon Jausseley, éditions Librairie centrale des beaux-arts, Paris, 1922.

- 13- J. PETSCH, « Le Deutscher Werkbund de 1907 à 1933 et les mouvements de réforme de la vie et de la culture », in L. Burekhardt (dir.), *Le Werkbund, Allemagne, Autriche, Suisse*, éditions du Moniteur, Paris, 1981, pp. 85-93.
- 14- F. BOLLEREY, K. HARTMANN, « Les Cités-Jardins, Lebensreform Hellerau », *op. cit.*, p. 34. Voir aussi l'ouvrage cité dans : O. Spengler, *Untergang des Abendlandes*, 1918.
- 15- Voir aussi : G. KRATZSCH, GÖTTINGEN, *Kunstwart und Dürerbund*, 1969.
- 16- C. SITTE, *Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen*, Wien, 1889 ; la première traduction française - assez défectueuse - date de 1902. Voir la deuxième traduction par D. Wiczorek publiée chez D. Vincent-L'équerre, Paris, 1980. Préface de F. Choay.
- 17- F. BOLLEREY ET K. HARTMANN, « Cités-Jardins, Lebensreform Hellerau » ..., *op. cit.*, p. 38.
- 18- G. NAGY, *Kertvárosunk, a Wekerle*, (Notre cité-jardin, Wekerle), Ed. Szelényi Ház, Budapest-Veszprém, 1994.
- 19- W. HOFFMANN, « Marktplananlage für die Gartenstadt Carlowitz bei Breslau », in *Der Städtebau*, 1914, p. 128 sq.
- 20- TH. GOECKE, « Gartenvorstadt Stockfeld in Sträßburg-Neuhof », in *Der Städtebau*, 8/1911, 4. Heft.
- 21- Voir notamment la revue *Heimatschutz* « Elsass » (numéro spécial), 11. Jahrgang, 2 u. 3. Heft, 1916.
- 22- J. POSENER, *Zwischen Kunst und Industrie. Der Deutsche Werkbund*, catalogue de l'exposition « Die neue Sammlung », München, 1975. N. Pevsner, *Pioneers of Modern Design from William Morris to Walter Gropius*, London, Faber and Faber, 1926.
- 23- H. KAMPFFMEYER, « Le mouvement en faveur des cités-jardins en Allemagne ... », *op. cit.*, p. 644 sq.
- 24- P. BEHRENS, « Die Gartenstadtbewegung » in revue *Gartenstadt*, 4. Heft, 2. Jahrgang, 1908, p. 27.
- 25- K. SCHEFFLER, *Die Architektur der Großstadt*, Berlin, 1913.
- 26- S. JONAS, « La Großstadt, métropole européenne dans la sociologie des pères fondateurs allemands », in J. REMY (dir.), *Georg Simmel : ville et modernité*, L'Harmattan, Paris, 1995, pp. 19-36 ; voir aussi : S. JONAS, *Villes européennes, fin du XX<sup>e</sup> siècle : les métropoles*, Copédit, École d'Architecture de Strasbourg, 1988, 21 p.
- 27- F. TÖNNIES, *Gemeinschaft und Gesellschaft*, Berlin, 1887 ; la première traduction française date de 1946 ; Max Weber, *Die Stadt* : cet essai aurait été écrit entre 1911 et 1913, sur la base des matériaux datant de 1890 et publié dans *Archiv für Sozialwissenschaft ...* en 1921. La première traduction française date de 1982 (*La Ville*, Paris, Aubier-Champ Urbain, introduction du Prof. J. Freund) ; G. Simmel, « Die Großstadt und das Geistesleben », conférence prononcée en 1903, parue notamment in *Jahrbuch der Gehe-Stiftung*, Tome 9, Dresden, 1903, pp. 185-206, rééditée dans l'ouvrage posthume *Brücke und Tür*, Stuttgart, Koehler Verlag, 1957, (première traduction française in F. Choay, *L'Urbanisme, utopies et réalités*, Paris, Seuil, 1965, pp. 409-421) ; W. Sombart, *Liebe, Luxus und Kapitalismus*, Berlin, 1912, *Der moderne Kapitalismus*, 1902.
- 28- Heinrich Herkner a commencé ses recherches d'économie et de sociologie à l'Université impériale de Strasbourg, sous la direction du Professeur Lujo Brentano (1844-1931), co-fondateur du *Verein für Sozialpolitik* avec G. Schmoller, H. Wagner et M. Hirsch. C'est sous la direction de Brentano qu'il a soutenu sa thèse - devenue célèbre - sur l'industrie cotonnière de Haute-Alsace, intitulée *Die Oberelsässische Baumwollindustrie und ihre Arbeiter*, publiée en 1887. Cette thèse est en fait une étude critique dure sur l'attitude des milieux industriels alsaciens qui, depuis 1871, défendaient leur particularisme et refusaient d'introduire en Alsace-Lorraine le code du travail allemand, qui a, par ailleurs, ouvert la voie de la reconnaissance du droit syndical. Le *Reichstag* a discuté de cette thèse quand il a supprimé en 1887 le particularisme du code du travail en Alsace-Lorraine. H. Herkner prendra la succession de Schmoller à l'Université de Berlin en 1912 et en 1911, il est élu vice-président du *Verein für Sozialpolitik*.
- 29- F. OPPENHEIMER, *System der Soziologie*, Jena, 1922-1934 ; *Die Logik der soziologischen Begriffsbildung*, Tübingen, 1925 ; *Richtungen der neueren deutschen Soziologie*, Jena, 1928.
- 30- F. NAUMANN, *Demokratie und Kaisertum*, 1900.
- 31- M. CACCIARI, *Metropolis. Saggi sulla grande città di Sombart, Endell, Scheffler e Simmel*, Roma, Officina Edizioni, 1973, p. 93.
- 32- Outre notre rapport de recherche rédigé par Anne Mariotte, voir aussi le rapport K. SCHMIDT et W. DHORN : in K.P. ARNOLD, *Vom Sofakissen zum Städtebau, die Geschichte der Deutschen Werkstätten und der Gartenstadt Hellerau*, Verlag der Kunst, Dresden-Basel, 1993.

- 33- Sur Th. Heuss, voir notamment l'ouvrage-mémoire de sa femme, Elly Heuss-Knapp (1881-1952), intitulé *Ausblick vom Münsterturm. Erlebtes aus dem Elsas und dem Reich*, 1934 ; (traduit en français par J.-Y. Mariotte, directeur des Archives municipales de Strasbourg, publié chez Oberlin, Strasbourg, 1966, sous le titre de *Souvenirs d'une Allemande de Strasbourg, 1881-1934*). Fille du célèbre professeur de sciences économiques de l'Université impériale de Strasbourg de 1874 à 1918, Georg Friedrich Knapp (1842-1926), ami de F. Naumann, mais membre influent aussi du *Verein für Sozialpolitik*, E. Heuss était une proche de Naumann qui a travaillé dans son mouvement. Elle signale que son mari a quitté Berlin en 1910 et, selon le souhait de Naumann, a pris la direction rédactionnelle du journal de Heilbronn, *Neckar-Zeitung*, détenu auparavant par Ernst Jackh, nommé secrétaire général du *Werkbund*. Heilbronn était la première circonscription électorale de F. Naumann, fief industriel de P. Bruckmann, qui sera président du *Werkbund* à partir de 1926.
- 34- R. BAUMEISTER, *Stadterweiterungen in technischer, baupolizeilicher, und wirtschaftlicher Beziehung*, Berlin, 1876 ; I. Cerda, *Teoria general de la Urbanizacion*, Madrid, 1867 ; J. STÜBBEN, *Städtebau*, Darmstadt, 1890 ; R. EBERSTADT, *Handbuch des Wohnungswesen und der Wohnungsfrage*, Jena, 1900.
- 35- H. KAMFFMEYER, « Le mouvement en faveur des cités-jardins en Allemagne », *op. cit.*, p. 668.
- 36- D. JAKAB, « Angol kertvárosok » (Les cités-jardins anglaises), in revue *Haz* (Maison), Budapest, n° 4-5, 1909, pp. 81-87.
- 37- W. KONONOWICZ, *Roczniki sztuki slaskiej*, Wroclaw, 1991.
- 38- C. DENU, E. Ollivier, *Le Plan d'extension de la ville de Strasbourg, 1871-1880*, Diplôme d'architecture, Strasbourg, 1978.
- 39- S. JONAS, M.N. DENIS, A. GERARD, F. WEIDMANN, *Strasbourg, capitale du Reichsland Alsace-Lorraine et sa nouvelle université, 1871-1918*, éd. Oberlin, Strasbourg, 1995.
- 40- Le premier plan masse de la *Gartenvorstadt* de Hohenhagen à Eppenheim de K.E. Osthaus a été esquissé par P. Behrens en 1906. La cité-jardin, dont le plan a été revu aussi par H. van der Velde et Lauweriks, a été habitée par plusieurs personnalités connues, dont Osthaus lui-même et le maire de Hagen, Dr. Willy Cuno.
- 41- N. BULLOCK, J. READ, *The Movement for Housing Reform in Germany and France 1840-1914*, Cambridge University Press, 1985 ; N. PETRI, B. MICHEL, C. BUFFET, *Villes et sociétés dans les pays germaniques, 1815-1914*, Paris, Sedes, 1992.
- 42- H. KAMFFMEYER, *Die Gartenstadtbewegung ...*, *op. cit.*, p. 25.
- 43- Nous y trouvons encore en 1907 H. Kaufmann, secrétaire des *Zentralverbandes der Konsumenten*, Hamburg et le Dr. Hans Müller, secrétaire des *Internazionalen Genossenschaftsbundes*, London.
- 44- Voir le chapitre de Joseph Ehmer sur l'histoire des « coucheurs » de Wien, L. NIETHAMMER (dir.), *Wohnen im Wandel. Beiträge zur Geschichte des Alltags in der Bürgerlichen Gesellschaft*, Verlag Peter Hammer, Wuppertal, 1979.
- 45- Proche de Naumann, A. Dominicus sera en 1911 nommé maire de Schöneberg dans la banlieue de Berlin, et plus tard ministre de l'Intérieur de la Prusse. F. Naumann habitait à Schöneberg.
- 46- Voir aussi les notes biographiques sur Baumeister ainsi que son influence sur le *Bebauungsplan* de Strasbourg de 1880, in S. JONAS, M.N. DENIS, A. GERARD, F. WEIDMANN, *Strasbourg, capitale du Reichsland Alsace-Lorraine ...*, *op. cit.*
- 47- A. WINDSOR, *Peter Behrens, architecte et designer*, Bruxelles, Mardaga, 1981, p. 117 ; voir aussi J. CAMPBELL, *The German Werkbund ; the Politics of Reform in the Applied Arts*, Princetown, 1978.
- 48- F. RATZEL, *Anthropogeographie*, Stuttgart, 1891 ; *Deutschland*, 1898 ; F. NAUMANN, *Mittleuropa*, Berlin, 1915 ; *Demokratie und Kaisertum*, 1900 ; *Der deutsche Stil*, 1912 ; H. HASSINGER, « Das geographische Wesen Mitteleuropas » in *Mitteilungen der K.K. Geographischen Gesellschaft in Wien*, 1917, T ; 60.
- 49- H.C. MEYER, *Mittleuropa in German Thought and Action 1815-1945*, La Haye, 1955.
- 50- J. DROZ, *L'Europe centrale ; évolution historique de l'idée de « Mitteleuropa »*, Paris, Payot, 1960, p. 213.
- 51- F. NAUMANN, *Mittleuropa*, cité in J. Droz, *op. cit.*, p. 213.
- 52- Voir aussi à ce sujet : Prof. Geneviève Humbert, « Quelques réflexions à propos de la notion de *Mittleuropa* », Conférence organisée par le Club Jacques Peirotes - Alsace, Culture, Démocratie, Strasbourg, décembre 1991.
- 53- H. LEFEBVRE, *Droit à la ville*, T. I, Paris, Anthropos, 1968, p. 122 ; « Utopie expérimentale : pour un nouvel urbanisme » in *Revue française de sociologie*, II. 3. 1961, pp. 191-198 ; H. RAYMOND, *L'Architecture, les aventures spatiales de la raison*, Paris, CCI - Centre Pompidou, 1984.

## La cité-jardin d'Olot en Catalogne : un projet inachevé

Susanna MOYA SEGURA et Antoni Vilanova OMEDAS  
architectes

La diffusion des idées d'Howard se fit de bonne heure en Espagne, et de manière critique grâce à la revue *La Ciudad Lineal*, organe de la Compagnie madrilène d'Urbanisation. Cependant, le moment de sa plus grande diffusion se situe à partir de la première décennie du XX<sup>e</sup> siècle, quand Cebrià de Montoliu créa la société *La Ciudad Jardin*. Ce terme fut alors employé pour désigner les projets de colonies résidentielles formés dans le cadre des lois successives d'habitations à bon marché. Parmi ces projets, celui de *La Ciudad Lineal* de l'architecte Soria est sûrement le plus original. Sous le franquisme, les villes nouvelles ou *poblados de colonizacion* se rattachent expressément, quoique tardivement, au concept de la cité-jardin<sup>1</sup>. Cependant, la réalisation la plus proche des idées de Howard, au moins par le plan adopté, est la cité-jardin inachevée d'Olot.

Située sur les contreforts pyrénéens à 440 mètres, au confluent de trois petites vallées arrosées par le Fluvià, Olot est une petite ville d'environ vingt-huit mille habitants. Toutefois, son activité industrielle et commerciale, sa vie culturelle et son passé historique<sup>2</sup> en font un vrai pôle d'attraction. En outre, la ville se trouve au beau milieu d'une des zones volcaniques les plus im-

portantes d'Europe, ce qui contribue à en faire un lieu touristique de première grandeur.

Olot s'est acquis une grande réputation à partir de l'École paysagiste (fondée par le peintre Joaquim Vayreda dans la ligne du paysagisme naturaliste et lyrique de l'École de Barbizon), de la création du *Centre Artistic* (avec le peintre Josep Berga) et

de l'École publique de dessin d'Olot (avec les artistes Modest Urgell, Josep Armet, Joan Limona,...).

Les tremblements de terre qui ont affecté la ville à la fin du Moyen Âge nous empêchent de jouir d'un ensemble monumental très ancien. Cependant, une série de constructions modernistes et noucentistes (mouvements artistiques au début du XX<sup>e</sup> siècle<sup>3</sup>) ajoutées aux édifices religieux et à la cité-jardin connue comme l'*eixample Malagrida* (c'est-à-dire l'extension Malagrida), confèrent à Olot un charme indéniable. Réalisée entre 1916 et 1925, cette cité-jardin, suivant le vœu de son promoteur, cherchait à réunir dans une même expression l'idéal de la Belle Époque et la foi en l'unité ibéro-américaine.

Après la guerre civile, l'expansion urbanistique s'est poursuivie avec l'habitat social de l'*Obra Sindical del Hogar*, au quartier de *Sant Miquel* en 1942, celui de *Montolivet* en 1951 ou celui de *Sant Pere Màrtir* entre les années 1951-1956. Aujourd'hui, la croissance d'Olot continue, surtout vers l'ouest, avec les quartiers de *Pequin*, *Sant Roc*, *Bonavista*, ou les lotissements de *Pla de Dalt*. Rien de comparable, cependant, en audace et en qualités esthétiques, avec l'*eixample Malagrida*.

### Origine et antécédents de la cité-jardin de Manuel Malagrida

En effet, le changement urbanistique le plus important, à Olot, se produit quand un de ses fils illustres,



La ville d'Olot en 1910. © Cliché Vilanova / Moya

Manuel Malagrida Fontanet<sup>4</sup>, revient d'Amérique latine, précisément d'Argentine, où il s'était enrichi dans le commerce du tabac (les cigarettes *Paris*).

Au début du XX<sup>e</sup> siècle, la ville affichait modestement 7 938 habitants, et bien qu'active, elle souffrait de son enclavement. En 1911, le chemin de fer, tant attendu, atteignait la ville, depuis Gérone. Presque dans le même temps, les voies d'accès par la route étaient améliorées. La ville avait alors chargé l'architecte Alfred Paluzie d'un projet d'aménagement. Le 1<sup>er</sup> décembre 1906, celui-ci proposait le plan classique d'une extension suivant un ordonnancement orthogonal, autour d'une place à pans coupés. Le tout était localisé dans l'espace compris entre le méandre du Fluvià, l'avenue de Barcelone et la route de *Santa Coloma de Farners*.

C'est alors, peu après son retour d'Argentine en 1905, que l'industriel Manuel Malagrida - installé dans une maison de construction nouvelle, de style éclectique, *Passeig de Gràcia*, à Barcelone - décide d'investir dans sa ville natale. Les nombreux voyages qu'il avait faits autour du monde lui avaient, sans aucun doute, ouvert des perspectives. Malagrida voyait dans le modèle de la cité-jardin la possibilité de réaliser un quartier résidentiel de qualité, plutôt qu'un schéma patriarcal, social et égalitaire. Il décide donc d'acheter tous les terrains du *Plateau des Lacs*. Il achète aussi la vieille *Maison des Mûres* qu'il démolit, pour y construire à la place une villa de vacances comme clé de voûte de l'opération. L'acquisition de cette propriété représentait une dépense d'un peu plus de 112 000 pesetas du moment. Malgré l'opposition de certains, un accord est signé en 1912, aux conditions suivantes, diffusées par voie de presse :

1. Cession gratuite à la ville de tous les terrains occupés par la voirie.
2. Donation de 50 000 pesetas pour aider au percement des rues.
3. Cession de tout un lot de terrains pour l'hôpital.
4. Cession à la ville des lots de terrains correspondant aux quatre angles de la place pour construire

la mairie, les écoles, le musée-bibliothèque et l'édifice du cercle associatif.

5. Cession des terrains du *Pré des Mûres* pour en faire le jardin public.

6. Donation de 7 500 pesetas à l'association du cimetière pour permettre les travaux d'une nouvelle chapelle...

*El Deber*, 838, 4 janvier 1913,  
(transcription littérale)

Selon les chroniques, ce fut au cours du mois de juin, une heure avant le défilé de la procession de Corpus, que se réunirent à la mairie tous les notables et, qu'avec le cérémonial requis, ils remirent au peuple les dons de Malagrida. En remerciement, on remit la médaille de la Croix Rouge au petit Josep Maladriga Pons, nommé pour la circonstance sergent honoraire de cette institution. Pour terminer, des manoeuvres militaires furent exécutées sous les ordres du jeune sergent, sous les ovations et les congratulations des participants. Le 18 septembre suivant, en session plénière, le conseil municipal décerna, sur proposition du maire, le titre de « fils bien-aimé d'Olot » à Manuel Maladriga, et lui remit le parchemin d'accréditation dessiné par Melchior Domenge. La pose de la première pierre eut lieu le dimanche 12 octobre 1913.

## Le processus d'urbanisation

Les débuts des travaux, en plein hiver de l'année 1914, furent difficiles : les basses températures interdisaient les travaux à l'air libre et le mortier gelait à tout moment. Les travaux de percement des nouvelles voies, la construction des trottoirs et les bancs recouverts de céramique, qui délimitaient les parcelles de la place, prirent du retard. Sur tout l'ancien *Plateau des Lacs*, on trouvait d'énormes tas de grève, de sable, de moulures déjà prêtes. La Commission de la cité-jardin avait acheté des centaines d'arbres à planter. L'espace de la cité-jardin fut totalement délimité dès la première année ; et dès le 21 février, les travaux de construction de

villa de Maladriga commencèrent. L'été 1915, dans le cadre de la croissance économique due à la Grande Guerre, la construction reprit de l'élan. Le tracé de l'avenue *Anselm Clavé* fut achevé. À travers les pages de l'hebdomadaire *El Deber*, on demandait à Maladriga lui-même d'accélérer la construction de deux autres avenues. Enfin, une première maison fut construite, suivie bientôt par d'autres.

### La première extension Malagrida (1916)

Après avoir matérialisé le tracé des rues et des places, sous la direction de Maladriga lui-même, celui-ci demanda la collaboration de l'architecte municipal Joan Roca i Pinet. Le 26 août 1916, le premier projet fut approuvé sous le titre de : *Olot, cité-jardin. Plan de l'extension tracée et en partie réalisée par D. Manuel Malagrida avec la collaboration technique de l'architecte municipal D. Juan Roca*<sup>5</sup>. Il faut souligner le rôle prépondérant que l'industriel s'attribue, ne réservant à l'architecte qu'un rôle de technicien et de fonctionnaire municipal. Josep Roca i Pinet, suivant les suggestions que lui faisaient Malagrida et son ami Eveli Bernadas, proposa un modèle de cité-jardin, avec des espaces verts et des villas isolées. Entre l'avenue de Barcelone et la rivière, il conçut une disposition radioconcentrique des rues à partir d'une seule place, la *Place de l'Étoile*. Le programme esthétique était clairement annoncé à partir de l'attribution des édifices, confiés aux plus grands artistes modernistes. On avait prévu le kiosque à musique, le groupe scolaire pour filles, le groupe scolaire pour garçons... En peu de temps, malgré quelques hésitations dues à des rectifications d'alignements, ce qui n'étaient que champs et sentiers ruraux se transformait en magnifiques avenues qui bordaient de belles villas. La *Place de l'Étoile*, où aboutissaient les huit avenues, se trouva être de dimensions insuffisantes et fut doublée d'un nouveau cercle concentrique. Au centre de la place, on devait hisser le drapeau les jours de fête. On planta des peupliers tout autour, et le long de la nou-

velle *Avenue de Catalogne*, on planta des marronniers d'Inde afin, disaient les journaux, « *de procurer l'ombre la plus épaisse les jours de canicule* ». Malgré les crises de 1917 et 1919, Olot vibre à l'unisson du reste du pays : en 1915, Francesc Cambó, homme politique en vue, parle au Théâtre principal au nom de la Ligue régionaliste (parti conservateur catalan) ; en 1917, les écrivains Josep Carner, Josep Maria Folch Torres et Arderiu Segarra sont primés au grand concours littéraire local. Ce sont de grands moments du Noucentisme, le mouvement culturel du début du XX<sup>e</sup> siècle qui plonge ses racines dans la Méditerranée antique. Il se manifeste dans toutes les formes de l'expression artistique et littéraire, en mettant en avant un idéal d'ordre et de mesure. Parmi ses apports les plus originaux, il faut citer le souci de beauté publique. Aussi le thème du jardin est-il l'un de ses sujets de prédilection, conçu comme un authentique exercice d'ordonnement de la nature méditerranéenne : « *Le jardin catalan est un jardin clos, une transformation de la cour intérieure, un intermédiaire entre l'architecture et le paysage [...]. Certainement, l'impression que produit la vision d'un de ces petits jardins porte l'esprit aux sources mêmes de toute chose en Méditerranée* » (Josep M. Folch i Torres, *Jardinets ruraux*). Le jardin, et plus particulièrement le jardin rural, devient une référence majeure dans la construction de la cité idéale : « *Le jardin urbain embellira nos perspectives, il décorera nos palais, il sera l'harmonie des ensembles urbains. Nous devons aller vers lui sans autre désir que celui d'exalter et de rehausser la beauté de notre nature, avec les éléments de ces jardins populaires qui en sont la fleur exquise.* » (Josep M. Folch i Torres, *Notes sur l'art du jardin*, 1916).

Le modèle le plus proche de ces jardins était celui des villas italiennes, bien que passé par le filtre de Le Nôtre, pour lequel Eugeni d'Ors, le théoricien de l'art du début du XX<sup>e</sup> siècle, éprouvait une véritable dévotion.

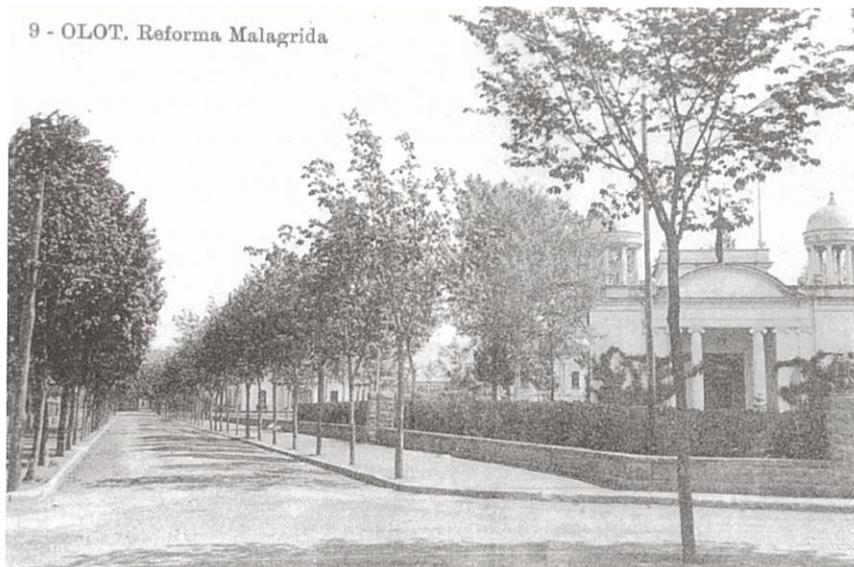
Un autre domaine dans lequel l'idéal du Noucentisme pour la beauté publique s'est manifesté est celui de

la récupération des métiers d'art appliqués à l'architecture et à l'urbanisme : graffites, céramique, terre cuite. Ces métiers, parce qu'ils concouraient à la formation de la ville, illustraient le poids et la valeur de la tradition à l'heure de construire un nouvel idéal.

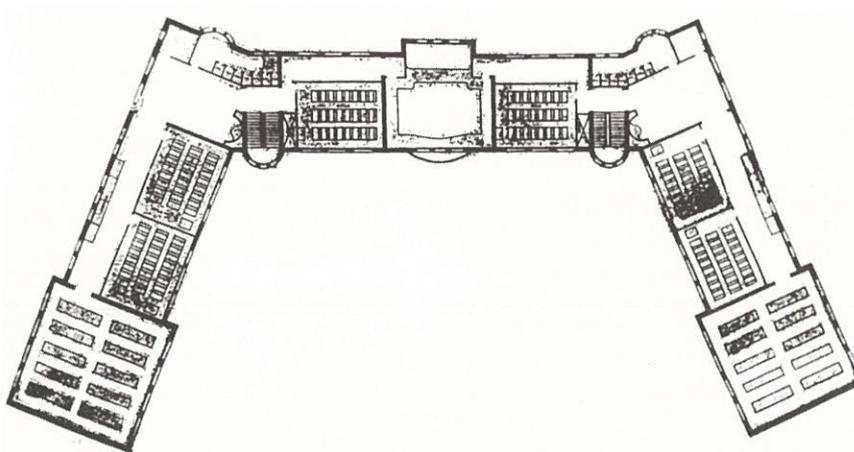
C'est dans ce contexte culturel, et après les rectifications d'usage, que l'on prépara le terrain pour la construction du premier équipement collectif. On obtint de cette façon de la *Mancomunitat de Catalunya*, le gouvernement autonome <sup>6</sup>, une des

premières bibliothèques populaires. On doit l'édifice, maintenant disparu, à l'architecte Lluís Planas et il fut inauguré en 1918, en présence de l'écrivain, homme politique et idéologue noucentiste Eugeni d'Ors. Son architecture était à elle seule tout un programme : prédominance de la forme, harmonie, équilibre.

Ainsi, à partir d'une symétrie stricte, et une façade dominée par un fronton courbe, soutenu par des colonnes ioniques et deux petits temples de part et d'autre, s'exprimait le goût pour un classicisme italianisant.



Olot. La bibliothèque populaire, aujourd'hui disparue. © Vilanova / Moya



Olot. La bibliothèque populaire, plan d'ensemble. © Vilanova / Moya

De l'avenue de Valence, le lotissement avançait vers la rivière, entre le *Pont de Fer* et le *Pont des Mûres*, sur un espace délimité par des murs de pierre construits pour maintenir le sol. Le périmètre était souligné par l'*Avenue de la Circonvallation* : *Avenue des Baléares*, *Avenue de Galice*, *avenue des Asturies* et *Avenue d'Extremadure*. Ces murs d'enceinte avaient soulevé les critiques de la population qui craignait de perdre des espaces naturels prisés comme la *Gorge des Diables* et les *Prés des Mûres*. Il faut savoir que ces sauvages étendues avaient inspiré les peintres de l'École d'Olot dans des tableaux célèbres. Les artistes se sentirent dépossédés.



Olot. La casa Malagrida. © Vilanova / Moya

La première villa de Manuel Malagrida, située sur l'avenue de Navarre, fut occupée par son frère Teodor. Il était décidé que l'architecte Bonaventura Bassegoda construirait, à la demande de l'industriel, et dans un lieu choisi avec soin - dans l'avenue de Barcelone - une villa de grande allure, dans un style classique d'inspiration française. Commencée en mai 1920, la *Casa Malagrida* arborait les caractères du noucentisme éclectique face au noucentisme traditionnel adopté majoritairement dans le reste de l'urbanisation. À partir d'un langage esthétique combinant les styles Louis XVI et 1<sup>er</sup> Empire, Bassegoda obtint des résultats d'une grande richesse et d'une grande complexité spatiale, tant pour les extérieurs, enchâssés dans un superbe jardin, que pour les intérieurs, disposés autour d'une grande lanterne à clairevoie. C'était la volonté de marquer, dans la

position et dans la forme, la place de celui qui avait donné l'impulsion de toute cette action dont la ville devait sortir transformée.

En 1921, la mairie décide d'ouvrir la *Rue de Panyó*, entre la *Place Vayreda* et la *Place de Clara* et à partir de là, de rallonger l'*Avenue de Barcelone* jusqu'au *Pont de Fer*, en éliminant toutes les cultures qu'il y avait de part et d'autre. Il s'agissait d'acquérir de nouvelles terres pour étendre le lotissement. Parmi les maisons qui ont été construites dans ce premier secteur, tout en respectant certains critères de la cité-jardin, et en obéissant aux canons noucentistes, il faut citer : la *Maison Pons i Tusquets* (1916-1917) de l'architecte Albert Blasco ; la *Maison Juncosa* (1920), de l'architecte Joaquim Bassegoda ; la *Maison Prats* (1921), la *Maison Gratacos* (1923) et la *Maison Farjas o Perendones* (1926), toutes de l'architecte Josep Esteve ; la *Villa Riba* (1923) de l'architecte Isidre Bosch i, la *Maison Plana* (1924) de l'architecte Josep Danés.

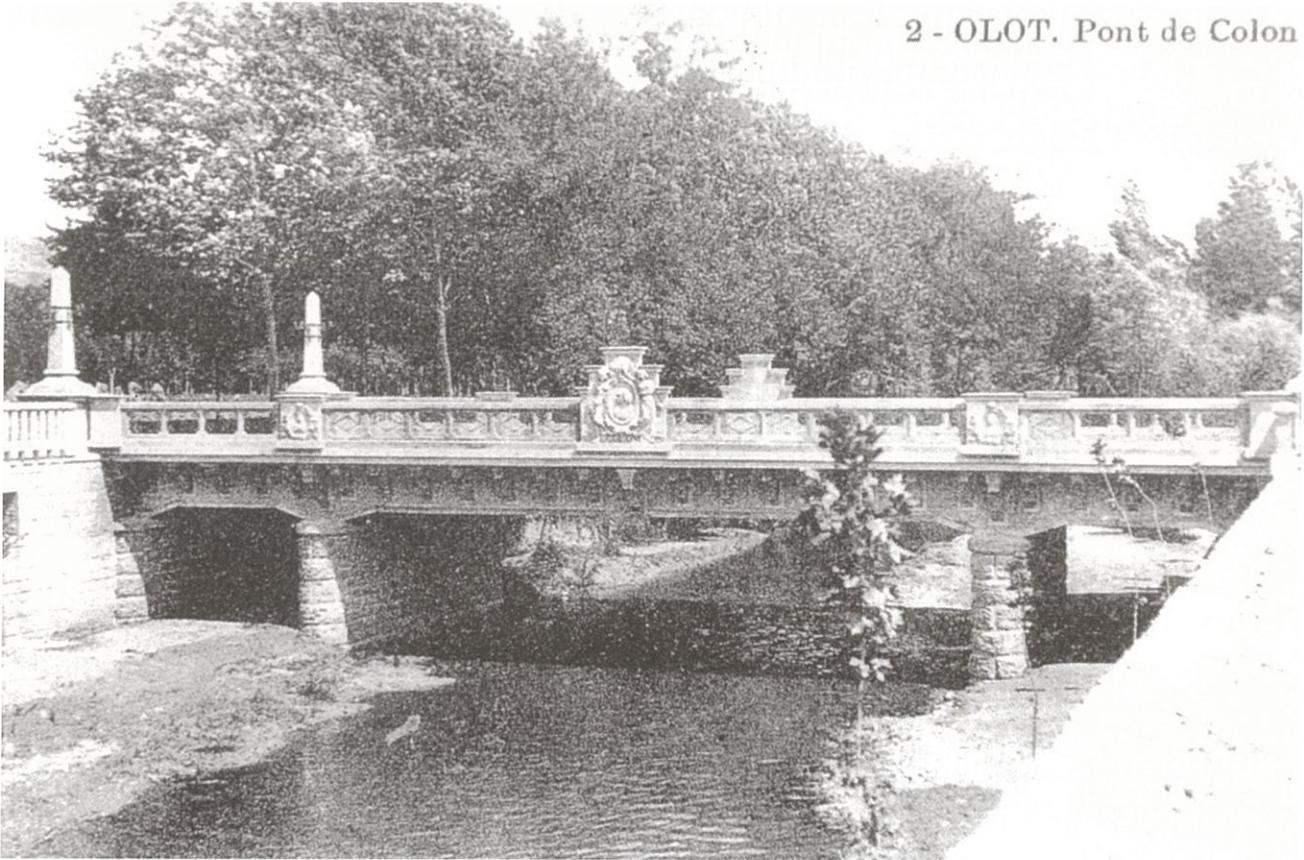
### *La Cité des Pauvres (1922)*

À l'opposé de la cité-jardin conçue pour les nantis, Rafael Arau i Clavaguera propose, en 1922, dans un autre endroit de la ville, ce que l'on connaît généralement sous le nom de *Cité des Pauvres*. En fait, le projet ne prend corps qu'en 1932, sous la République. Alors, la municipalité charge l'architecte rationnaliste Joan Aubert de la planification de cet espace appelé officiellement « Urbanisation de Saint Pierre martyr ». Malheureusement, la guerre civile en a empêché le développement. Paradoxalement, sous la dictature et sous l'influence des architectes de la Direction générale des régions dévastées, on refit un tracé en s'inspirant de la cité-jardin avec un ordonnancement et une conception populistes, qui n'étaient pas très éloignés du projet *noucentista*.

### *La deuxième cité Malagrida (1925)*

Le 15 décembre 1925 la mairie approuva un autre projet, signé par les architectes Joan Roca et Josep Esteve, avec la volonté d'exprimer un message : « *La cité-jardin que sur ses propres terrains réalise*

2 - OLOT. Pont de Colon



Olot. Le pont Christophe Colomb. © Vilanova / Moya

D. Manuel Malagrida en hommage à l'union hispano-américaine, Olot, Gérone ». Ce n'était rien moins que le doublement de la cité, la réalisation de deux immenses espaces, de part et d'autre de la rivière, avec deux centres : la *Place de l'Étoile*, devenue *Place d'Espagne* et la *Place de l'Amérique*, toutes deux réunies par le *Pont de Colomb* qui franchissait le Fluvia. Le plan général à l'échelle 1:2000, recueillait fidèlement les noms des places, rues et parcs, ainsi que la localisation de services et de toutes les constructions déjà faites, de même que la forme et l'emplacement que devaient avoir les nouvelles. Le symbolisme dans l'ordonnancement était porté à l'extrême. Ainsi, chaque place constituait le pôle d'un hémisphère du globe développé dans un plan, où les méridiens et les parallèles porteraient les noms et toponymes de l'État espagnol et des États latino-américains. Pour éviter tout dérapage, toute une suite de caractéristiques et de contraintes sont spécifiées par Malagrida lui-même :

« Conditions obligatoires : les édifices devront être à au moins 4 mètres de la rue et 2 du voisin. Les murs de clôture auront une hauteur maximale de 1.25 mètre. Pour éviter les infections, ils devront s'équiper de puits Mouras ou fosse septique. On ne pourra implanter ni industries ni commerces qui soient une gêne pour le voisinage, ni sanatorium, ni clinique, ni maison de repos. » Olot, 1926, Manuel Malagrida.

Comme on l'a dit, les travaux d'urbanisation des terrains Malagrida commencèrent avec le premier hémisphère. La ville elle-même, avec l'élargissement et le pavage de la *Route de Vic*, en 1925, rendait encore plus imposante l'*Avenue de Barcelone*, plantée de platanes et déjà flanquée d'édifices d'une valeur architecturale considérable. Par contre, de tout le tracé qui devait former la deuxième partie, dessinée par Josep Esteve, on ne sollicita, le 9 de janvier 1926, que le permis pour réaliser le *Pont de*



*Colomb* qui devait unir métaphoriquement les deux territoires.

Un des éléments les plus intéressants que l'on implanta dans la cité-jardin, ce fut, entre 1927 et 1931, le Groupe scolaire, appelé par la suite *Malagrida* en souvenir du promoteur. La municipalité, le 10 mai 1921, proposa les termes d'un concours « pour construire un groupe scolaire sur les terrains cédés par Monsieur Malagrida ». Ce fut Goday l'architecte le plus typique du noucentisme chargé des groupes scolaires par le gouvernement autonome qui le remporta. Sur le plan de la cité-jardin daté de 1925, à côté des maisons édifiées, comme celle des *Malagrida* (occupée par Teodor), celle des *Rosés*, des *Perendones*, on voit aussi quelques équipements. Parmi eux, la bibliothèque populaire (construite en 1918) et l'emplacement de la future école. C'est le roi lui-même invité par Malagrida qui posa la première pierre de l'édifice, le 26 octobre 1927.

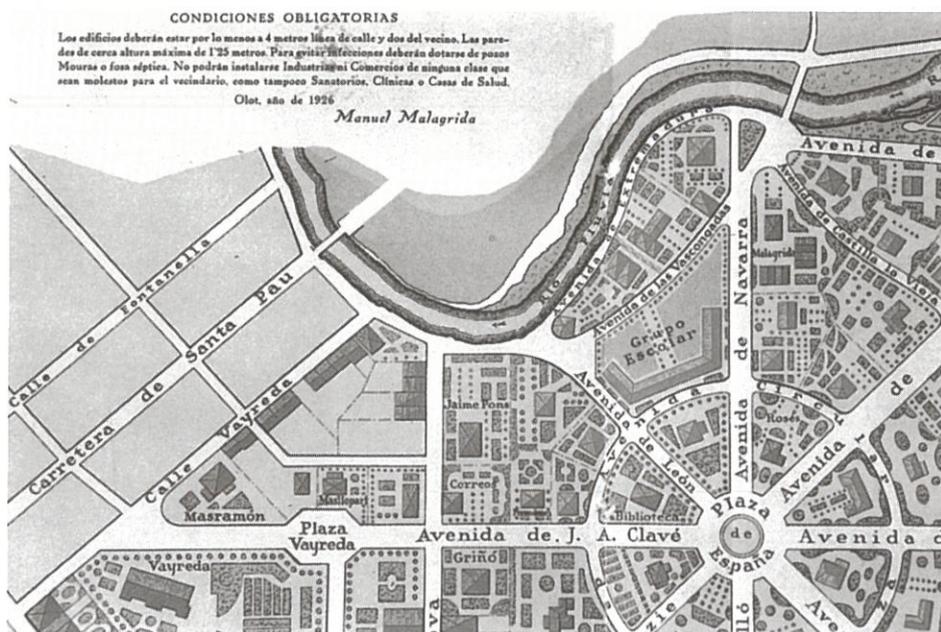
### Le résultat final (1940-2000)

La distribution radiale, remplie de symboles et proche du modèle de la cité-jardin, avec des villas et des jardins suivant les postulats noucentistes, a été

défigurée du fait des constructions désordonnées des années 1940. La construction d'immeubles et la modification sensible de quelques villas ont été des coups durs portés à l'œuvre de Malagrida.

Les travaux de la « couronne » qui correspondait à l'hémisphère américain - avec, au centre, la *Place de l'Amérique* - étaient peu avancés lorsque la guerre civile prit fin. Cette partie fut la plus affectée par des constructions qui, volontairement, prétendaient s'écarter du plan original. Le manque de culture architecturale et urbanistique des autorités du nouveau régime entraîna également la destruction ou le changement d'affectation d'édifices qui avaient eu un rôle emblématique, comme par exemple la bibliothèque populaire, construite par le gouvernement autonome de la *Mancomunitat de Catalunya* en 1918.

L'arrivée au pouvoir de la première municipalité démocratique, en 1979, mit un frein aux spéculations foncières qui concernaient surtout le deuxième secteur. Des décisions furent prises de le protéger comme parc urbain. Cependant, la Révision du plan général d'ordonnancement urbain du territoire municipal d'Olot, approuvée en 1999, a entériné les différentes étapes de construction. Ainsi, le premier



Plan de la cité-jardin d'Olot, détail du précédent. © Vilanova / Moya

secteur reste défini comme zone de constructions isolées, à différents degrés d'intensité (1, 2, 3 ou 4) et d'équipements publics (l'École Malagrida) ; le second, du fait de la variété d'interventions, est zone de densification urbaine. Quant aux modes d'utilisation et au type de peuplement de ces deux ensembles, les différences existantes depuis le début se sont maintenues. La première couronne répond encore au modèle de la cité-jardin, avec des maisons unifamiliales de haut niveau, pour la plupart noucentistes. Elle dispose des équipements essentiels : l'école, la maison de la culture et un nouvel élément de dynamisme, la *Casa Malagrida*, récupérée comme auberge de jeunesse. Dans cette première couronne, on pratique des activités de loisirs, comme par exemple la location de bicyclettes pour pouvoir se promener sur l'ancien tracé du train d'Olot à Gérone, devenu zone verte. La

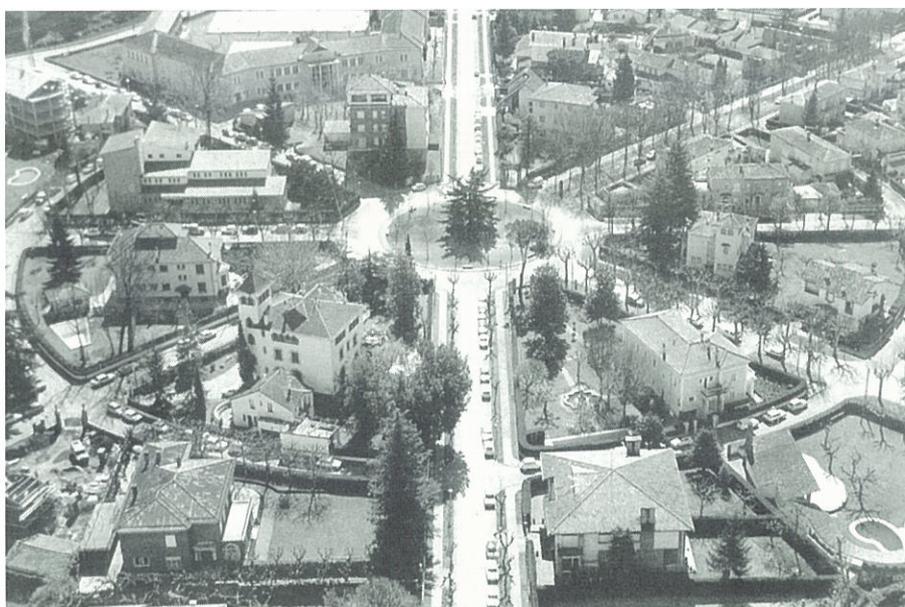
présence du grand parc central et du pavillon des sports renforcent l'idée que la zone est vouée aux loisirs, sans que cela lui confère une identité particulière.

Malgré son caractère inachevé, la cité *Malagrida* constitue encore, du fait de son originalité, avec ses avenues radiales et circulaires, ses édifices noucentistes et son environnement paysager, un beau modèle de résidence urbaine, rattaché à la typologie de la cité-jardin du premier quart du XX<sup>e</sup> siècle en Catalogne. Il reste à souhaiter que cette originalité soit effectivement reconnue et *l'exemple Malagrida* subsiste comme témoin d'un mécénat philanthropique exceptionnel, en direction d'une société certes nantie, mais qui trouvait dans ces nouvelles conditions de logement et d'environnement des arguments de modernité.

- REMERCIEMENTS -

Nous voulons remercier pour sa collaboration notre camarade Llorenç Panella, architecte municipal d'Olot, qui nous a aidés et orientés dans notre travail de recherche sur la cité-jardin et qui nous a fourni de nombreux documents sur la ville, sur Malagrida et sur les problèmes d'urbanisme municipal.

De même, nous voulons exprimer notre reconnaissance à notre ami Josep Picart, pour son soutien dans l'élaboration de cette communication. C'est à lui que nous devons le plan à échelle 1/2000, 38x68 cm de *La Ciudad-Jardin que en terrenos propios realiza D. Manuel Malagrida en homenaje a la unión hispano-americana*, réalisé par les architectes Joan Roca Pinet et Josep Esteva, le 15 décembre 1925.



Vue du centre de la cité-jardin d'Olot à vol d'oiseau. ©Ilanova / Moya

- NOTES -

- 1- Sur tous ces points, voir : *Cités, cités-jardins : une histoire européenne*, actes du colloque de Bordeaux, 18 et 19 novembre 1993, Toulouse, 1994.
- 2- Pour un rappel des grands traits de l'histoire de l'Espagne, se reporter à : VILAR, P., *Histoire de l'Espagne*, PUF, Paris, 1993.
- 3- Le Modernisme correspond à l'Art nouveau français. Le Noucentisme lui succède, sorte de modernisme assagi, où les références à l'Antiquité le disputent aux références historicistes. L'Espagne n'a pratiquement pas connu l'Art déco. Peu de bibliographies en français sur la question. Voir SCHOFIELD, MARIA (sous la direction de), *Des Architectures pour mieux vivre : dix-huit exemples internationaux*, traduit de l'anglais par Béatrice Loyer, Éditions du « Moniteur », collection Architecture et décoration, Paris, 1980.
- 4- Manuel Malagrida i Fontanet (Olot, 1864 - Barcelone, 1946). Né à Olot le 20 avril 1864, il était le fils du notaire Ramon Malagrida Carrera, l'un des hommes les plus prestigieux que compta la ville au XIXe siècle. Malagrida partit très jeune en Argentine. Après diverses difficultés, il se consacra à la fabrication et au négoce des cigarettes où il fit fortune. En 1900 et en 1901, il organisa les concours d'affiches des *Cigarrillos Paris*, auxquels participèrent des artistes de divers pays. Avec les affiches récompensées, il organisa des expositions dans les principales villes européennes. Toutes les affiches sont déposées au Musée Comarcal de la Garrotxa, à Olot.  
Bien que résidant normalement à Barcelone, il n'oubliait pas sa ville natale où il faisait de longs séjours. Il acquit les terrains entre le *Pla de Llacs* et l'autre côté du *Fluvià* pour promouvoir un nouveau quartier dénommé « la cité-jardin ». Il céda aussi à la ville les terrains nécessaires pour construire le groupe scolaire qui porte son nom, la bibliothèque populaire et la moitié des casernes militaires. Il ouvrit et céda les eaux du Puits *Malagrida*, qui ont alimenté la ville. Il fit construire le Pont de Colomb. Il organisa la visite à Olot, en 1927, du roi Alfonso XIII et sa famille. Il contribua aux travaux d'aménagement de l'*Hôpital de la Mare de Déu del Tura*.  
Pendant la dictature de Primo de Rivera, il fut député de Barcelone. Il avait reçu la Grande Croix d'Isabelle la Catholique et l'Ordre de Carles III, il avait reçu aussi la Grande Plaque d'Honneur et du Mérite de la Croix Rouge. Il est mort à Barcelone le 15 mai 1946.
- 5- Olot (Gerona), *La Ciudad-Jardin que en terrenos propios realiza D. Manuel Malagrida en homenaje a la UNION HISPANO-AMERICANA. Plano ejecutado bajo la direction técnica de los arquitectos municipales D : JUAN ROCA en 1916 y D : JOSE ESTEVE en 1925. Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento en sesion de 15 de diciembre de 1925.* Le plan était imprimé en couleurs par Oliva de Vilanova (Barcelone), de dimensions 38x68 cm, sur feuille de 38x91 cm. Financé par les *Manufactures Casals Malagrida, S.A.* (textile), on en a fait un tirage considérable dans l'objectif d'en faire un argument de ventes des parcelles. On s'en est servi comme document de promotion que l'on a offert à de nombreux clients.
- 6- La Mancomunitat, sorte de gouvernement autonome, fut constitué le 6 avril 1914. La présidence fut assurée par Prat de la Riba, personnalité politique d'envergure (1914-1917), puis par le grand architecte et historien de l'art Puig Cadafalch (1917-1923). Malgré la faiblesse de ses ressources, la Mancomunitat réalisa une oeuvre culturelle considérable : Institut d'Études catalanes, Bibliothèque de Catalogne, École supérieure d'agriculture, École du Travail, etc, ainsi que la mise en place d'un vrai réseau administratif. La dictature de Primo de Rivera finit par l'abolir en 1925.

- BIBLIOGRAPHIE SOMMAIRE -

- BAYER R., *El Grup Escolar Malagrida*, Éditions Bassegoda, Olot, 2000.
- CALLIS, P. ET TEIXIDOR, M., *Imatges i Records, Olot*, Columna Edicions, Barcelone, 1995.
- *Cités, cités-jardins : une histoire européenne*, actes du colloque de Bordeaux, 18 et 19 novembre 1993, Toulouse, 1994.
- MIRALLES F., PARAROLS E. ET MONTURIOL A., *Els Concursos de cartells dels Cigarrillos Paris*, Fundacio « la Caixa », Olot, 1995.
- MURLÀ, J., *Manuel Malagrida i Fontanet (1850-1946)*, Ajuntament d'Olot, 1985.
- PANELLA, L., *Arquitectura i urbanisme : La Comarca d'Olot*, Edicions Bassegoda, Olot, 1979.



## TROISIÈME PARTIE

---

### Vers la réappropriation du concept ?

---

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Alain COSCIA-MORANNE :</b><br><b>Quelle réhabilitation pour les cités-jardins ?</b><br><b>Le cas du Chemin Vert à Reims</b> | <b>p.113</b> |
| <b>Anne REYCHMAN et Laurent DEBRIX :</b><br><b>Une cité-jardin des années 2000 au Petit Bétheny</b>                            | <b>p.117</b> |
| <b>Préservation de l'environnement, hier et aujourd'hui</b>  | <b>p.123</b> |
| <b>Table ronde : l'avenir des cités-jardins</b>  | <b>p.129</b> |
| <b>Projet de statuts pour l'Association européenne des cités-jardins</b>   | <b>p.145</b> |
| <b>Marcel BAZIN :</b><br><b>Synthèse : regards rétrospectifs et prospectifs</b>  | <b>p.149</b> |



*Reims : Plan de la cité Warnier-David dont les logements ont été vendus. Les nombreuses annexes - en noir - lui ont fait perdre son homogénéité. © Collection A. Coscia-Moranne.*



*Chemin Vert - Vue aérienne de la cité-jardin actuelle. © Foyer Rémois*

---

## *Quelle réhabilitation pour les cités-jardins ?*

### *Le cas du Chemin Vert à Reims*

*Alain COSCIA-MORANNE*  
*architecte-urbaniste*  
*directeur de la construction et*  
*de la recherche au Foyer Rémois*

**Q**uelle réhabilitation pour les cités-jardins ? C'est la question que tout propriétaire de bâtiment au sein d'une cité-jardin doit ou devrait se poser avant d'entreprendre des travaux. Cette préoccupation résulte du fait que les cités-jardins devraient être reconnues aujourd'hui comme patrimoine historique.

L'analyse des deux cités-jardins construites par Auburtin à Reims, les cités Warnier-David et du Chemin Vert, montre les enjeux d'une telle démarche. Dans la cité Warnier-David, les maisons ont été vendues à différents propriétaires, tandis que l'habitat est resté locatif à la cité-jardin du Chemin Vert, et propriété d'un organisme unique, le Foyer Rémois. Dans le premier cas, les ajouts sont si nombreux qu'on reconnaît à peine la conception d'origine.

Dans toutes les cités-jardins dont les maisons ont été vendues, les interventions des propriétaires se sont presque toujours accompagnées d'une volonté de se distinguer des voisins par une personnalisation des façades. Ainsi, le caractère homogène de la cité-jardin disparaît peu à peu pour banaliser celle-ci au sein d'un tissu urbain plus ou moins hétéroclite. Dans ce cas de figure, toute mesure de protection relève d'une volonté de la collectivité publique et d'une réglementation d'urbanisme particulière. Celle-ci pourra toujours s'accompagner de mesures incitatives et d'actions de sensibilisation des propriétaires.

## Comment réhabiliter ?

La meilleure solution pour préserver le caractère original d'une cité-jardin, c'est encore qu'elle reste locative. C'est le cas de la cité du Chemin Vert. La question qui s'est posée au Foyer Rémois, alors conscient de la valeur culturelle de ce patrimoine, était celle-ci : comment adapter la cité-jardin aux standards actuels de confort, tout en préservant sa vocation sociale et l'essentiel de son caractère historique ? Une restauration strictement à l'identique en aurait fait un quartier-musée, ne prenant pas suffisamment en compte sa vocation de lieu de vie. En effet, nos locataires sont en droit d'attendre un confort équivalent à celui qu'offre le logement moderne.

À l'opposé, le recours aux méthodes classiques de réhabilitation du patrimoine social aurait pu provoquer une altération de son image, et occulter l'essentiel de sa spécificité. Entre ces extrêmes, il a fallu mettre en œuvre une approche particulière, s'appuyant sur trois points essentiels :

- des études préalables approfondies,
- un partenariat efficace,
- la sensibilisation et la participation des habitants.

### Les études préalables

Elles avaient pour objet de définir notre philosophie de la réhabilitation et d'en évaluer la faisabilité. Dès 1994, une étude d'environnement, cofinancée par le Foyer Rémois et l'État, a été demandée à l'Agence d'urbanisme de Reims. Par une analyse des caractéristiques du quartier à son origine, ainsi que des évolutions et des dérives par rapport au modèle de départ, cette étude a permis d'établir des recommandations en matière de paysage urbain et d'architecture. Des solutions ont été testées sur maquette. C'est suite à ces préconisations qu'a été établi un plan directeur de coloration des façades. Cette étude a défini le principe d'aménagement de voiries, destiné à limiter la vitesse des voitures, tout en organisant mieux le

stationnement (zone 30 km/h). Des études de restructuration interne pour les douze types de logements ont été effectuées.

### Le partenariat

La dimension urbaine d'un tel projet suppose qu'il soit fait appel à un grand nombre de partenaires. En effet, il ne suffit pas d'intervenir sur le bâti qui est de la responsabilité des propriétaires, il faut aussi adapter l'espace urbain à la circulation automobile et aux techniques d'assainissement actuelles, ce qui est du ressort des collectivités publiques. Le District et la Ville de Reims, responsables des réseaux d'eau et d'assainissement ainsi que de la voirie, ont commencé la réfection complète de ceux-ci. Elle doit se poursuivre aux cours des dix prochaines années. En vue d'améliorer l'environnement, EDF et France TELECOM ont engagé à cette occasion un vaste programme d'entouffissement des réseaux. L'État a apporté son soutien en accordant des subventions pour la réhabilitation des logements. L'Agence d'urbanisme et l'architecte des Bâtiments de France nous ont aidés dans notre réflexion. Pour organiser une démarche collective, un comité technique, associant tous ces partenaires, s'est réuni à plusieurs reprises pour débattre des solutions à mettre en œuvre.

### La sensibilisation et la participation des habitants

C'est une condition sans laquelle on ne saurait réussir la métamorphose d'un quartier comme celui-là. Le Foyer Rémois a toujours affirmé sa volonté de maintenir le caractère social de la cité-jardin et de tout faire pour maintenir la population en place, notamment en limitant à 15% les hausses de loyer et en les répartissant sur six ans. Avant d'arrêter les programmes de travaux, des réunions de concertation avec les locataires ont eu lieu pour chaque type de logement, ainsi que des visites de prototypes. En 1994, une première action de sensibilisation s'est appuyée sur un voyage à Bâle pour visiter la cité du Freidorf,

puis, en 1998, un second en Angleterre, à Bournville. Une commission de communication s'est réunie périodiquement tout au long des travaux pour discuter avec les associations et représentants des locataires de la nature et du déroulement des travaux. Par exemple, les locataires ont demandé des tranches de travaux fonctionnelles plutôt que géographiques. Le Foyer Rémois a donc modifié le phasage des travaux. Ainsi, la première année, ont été changées portes et fenêtres, les deuxième et troisième années ont été réalisés les ravalements avec mise en place de l'isolation ; enfin, les deux années suivantes, l'électricité, la plomberie et les espaces verts.

En ce qui concerne les rapports avec les locataires, je voudrais attirer l'attention sur le problème des constructions sauvages édifiées par ces derniers tels qu'appentis et vérandas. Malgré l'interdiction, des mauvaises habitudes ont été prises au fil des années par des locataires se comportant comme des propriétaires. Il a fallu négocier le démontage de ces appendices, en proposant en contre-partie l'installation d'abris-jardins en bois. Une réflexion a été menée parallèlement sur la possibilité d'ajouter plus tard des sas d'entrée répondant à un modèle déterminé. Un prototype a été réalisé, mais aucune décision n'a été prise pour l'instant.

Par ailleurs, des actions de sensibilisation, ainsi qu'une charte de l'environnement, ont été proposées aux locataires en vue de les sensibiliser à la bonne tenue de leur jardin.

Au-delà de la réhabilitation de l'existant, nous avons eu à prendre position sur un autre type d'intervention : l'insertion de maisons neuves dans la cité. En effet, sur un terrain propriété de la Ville de Reims, non utilisé à ce jour, il a été décidé d'intégrer douze maisons nouvelles. Sans développer les caractéristiques de leur architecture, il a été choisi une volumétrie proche des maisons d'Auburtin, qui ne renonce pas pour autant à une écriture plus contemporaine. La construction de ces maisons devrait commencer en 2001.

## La cité-jardin : une idée d'avenir

Je voudrais insister sur l'intérêt que présentent les cités-jardins comme patrimoine architectural et urbain de la fin du XIX<sup>e</sup> et du début du XX<sup>e</sup> siècle. Malheureusement, certaines cités, notamment celles qui ont fait l'objet de ventes à des particuliers, ont déjà subi des altérations qu'il sera très difficile d'effacer. Cependant, pour beaucoup d'entre elles, il est encore temps de prendre des mesures de protection. Une réhabilitation respectueuse de leur passé, mais tournée vers l'avenir, leur permettrait d'assumer leur rôle dans le logement social d'aujourd'hui et de demain. Il est à souligner que la réussite de toute intervention de modernisation et de mise en valeur ne pourra vraiment aboutir que par une action concertée de tous les partenaires. Elle suppose une volonté affirmée des propriétaires et des pouvoirs publics. Elle devra aussi s'accompagner d'une sensibilisation des locataires à la qualité de leur environnement.

La cité-jardin est, en effet, un type d'habitat très apprécié par les locataires et beaucoup d'entre eux souhaitent toujours y accéder, ce qui nous laisse penser que cette forme d'urbanisme reste une solution d'avenir. C'est pour cette raison que le Foyer Rémois a engagé la réalisation d'une cité-jardin du XXI<sup>e</sup> siècle, au Petit Betheny.



2002 - Premières maisons à la cité-jardin du Petit Betheny.  
© Cliché D. Henry - CRDP de Champagne-Ardenne.



---

# Une cité-jardin des années 2000 au Petit Bétheny

Anne REYCHMAN et Laurent DEBRIX  
architectes

**C**ette étude a été menée en étroite collaboration avec le Foyer Rémois dans le cadre de la recherche « Programmer- Concevoir » lancée par le PUCA du Ministère de l'Équipement.

Une équipe, constituée du directeur général du Foyer Rémois, de la maîtrise d'oeuvre, du service Construction et du service Espaces verts du Foyer Rémois, s'est réunie pendant trois ans pour mettre au point un cahier des charges destiné aux futurs concepteurs pour assurer la continuité de l'histoire de la cité-jardin. Le Foyer Rémois nous a confié l'étude de la première tranche de logements individuels.

## Les exigences du projet de la cité-jardin

L'idée était de transposer les trois composantes principales des cités-jardins : le végétal, la vie sociale, l'architecture, et de les adapter aux contextes économiques et sociaux, aux modes de vie contemporains, exprimant ainsi la philosophie générale du projet et générant trois exigences correspondant à trois territoires : ville, quartier, maison.

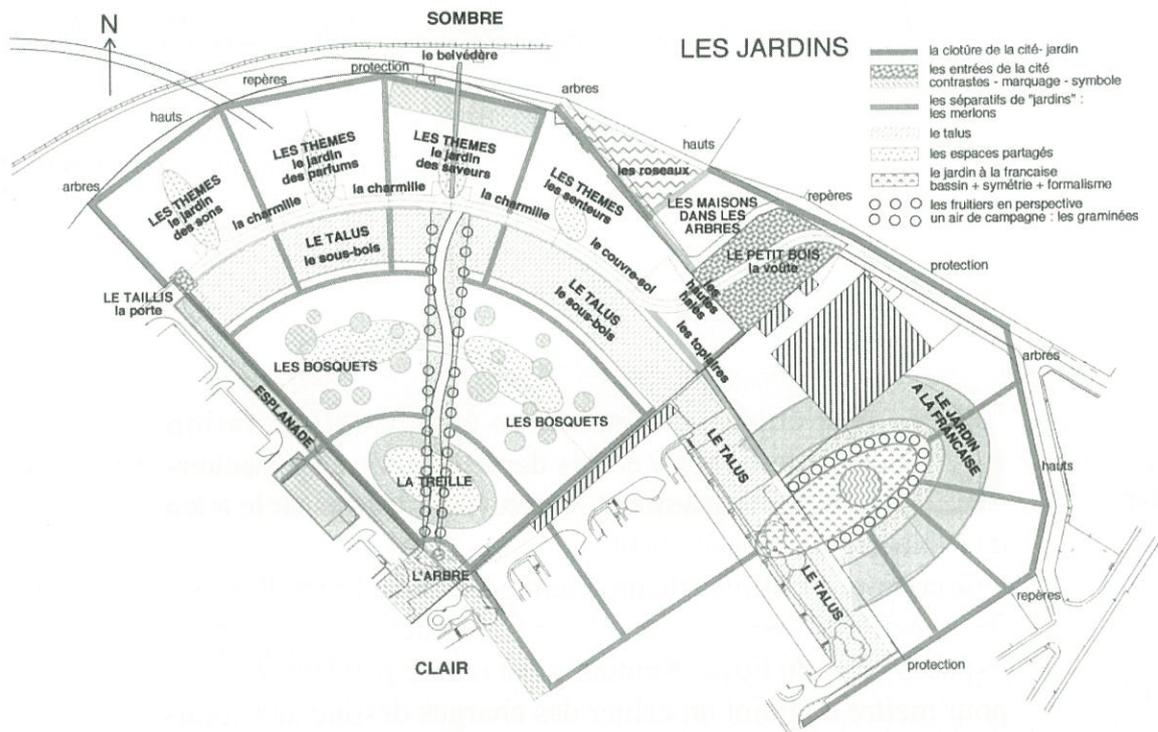
## Créer un quartier à haute qualité environnementale (HQE)

Les paramètres du site ont été analysés et pris en compte afin de le valoriser : sensibilisation à la démarche HQE et à ses 14 points. Il est prévu de

construire pour la cité-jardin du Petit Bétheny 110 individuels et 120 collectifs.

Ont été pris en compte pour sa conception : les orientations (économies d'énergies), l'influence des vents dominants (nord et ouest), les énergies naturelles, la contrainte des nuisances sonores (SNCF) et odorantes, les données géologiques (choix des systèmes constructifs), les activités environnantes (commerces, zones résidentielles, écoles, futur centre social), les déplacements.

À cette analyse de données, nous avons superposé des facteurs d'ambiances : liés aux quatre éléments et aux cinq sens. Des paramètres communs au végétal et à l'architecture ont été définis. Les éléments et les sens déterminent des caractéristiques naturelles, la contrainte des nuisances sonores (SNCF)



La cité-jardin du Petit Bétheny. L'habitat est disséminé dans des jardins à thèmes et des bosquets ...  
© Anne Reyhman et Laurent Debrix, architectes.

et odorantes, les données géologiques (choix des systèmes constructifs), les activités environnantes (commerces, zones résidentielles, écoles, futur centre social), les déplacements.

À cette analyse de données, nous avons superposé des facteurs d'ambiances : liés aux quatre éléments et aux cinq sens. Des paramètres communs au végétal et à l'architecture ont été définis.

Les éléments et les sens déterminent des caractéristiques d'ensemble et créent une diversité de parcours poétiques, d'expressions spatiales et d'impressions colorées.

À ces ambiances, nous avons superposé différents types d'expressions végétales :

- l'enceinte (vision lointaine, liée au centre social...),
- les merlons (séparations des jardins...),
- le talus (liaison individuel-collectif...),
- la rue Serpente (liaison colorée...),
- l'espace des collectifs (type jardin public...),
- les portes ...

car, dans la cité-jardin du Petit Bétheny, c'est le

paysage qui accueillera l'habitat et marquera les différents espaces.

La qualité urbaine et architecturale, et la personnalité de la cité-jardin résideront dans l'affirmation de ce paysage et dans son évolution. La végétation est l'élément moteur de la conception. L'architecture y sera intimement liée et valorisée par la maîtrise des énergies et des matériaux.

Il s'agit donc de :

- concevoir l'ensemble comme un jardin, y compris l'habitat,
- prendre en compte l'évolution du paysage dans le temps.

### Favoriser la vie sociale

D'abord, par le thème fédérateur du jardin, considéré comme un équipement social urbain. La passion actuelle pour le végétal, le jardin, les plantes, est un élément porteur de nouvelles pratiques sociales. Des activités communes, des travaux alternatifs, des échanges de savoirs et de services, peuvent se

développer autour d'associations et de groupements d'habitants, et favoriser ce que nous appellerons l'intérêt partagé, c'est-à-dire créer un sentiment d'appartenance à un territoire : la cité des jardins.

Il s'agit de faire en sorte que la cité-jardin ne soit pas un lotissement, mais un patrimoine commun. Pour cela, en dehors des jardins à caractère purement privatif et intime, l'accent sera porté sur la conception « d'espaces partagés », favorisant des pratiques et des activités conviviales se développant autour du végétal. Un espace partagé est un espace au sein de chaque jardin, semi-public (les espaces d'accès aux garages...). Là où les habitants pourraient se regrouper par unité de 10 à 15 maisons : un lieu de représentation et d'identité du jardin, un lieu d'activités, de réunions, de fêtes, de repas...

Le Foyer Rémois a déjà été à l'origine d'animations sur le thème du jardinage dans d'autres quartiers. Nous réfléchissons ensemble aux incitations possibles à mettre en place dans la cité-jardins, sachant qu'une vie associative est déjà très présente dans le quartier.

Des activités sont possibles sur des lieux privilégiés : les espaces partagés, la rue Serpente, l'esplanade des Docks, autour de l'arbre symbole de la cité-jardin, etc.

Autre pôle de vie sociale, un projet de centre social est en cours (en partenariat avec le Foyer Rémois à qui appartient le bâtiment, et la Mairie, maître d'ouvrage).

La Mairie, également très impliquée dans le projet de la cité-jardin, est désireuse de contribuer aux échanges et aux activités du quartier.

### **Pour offrir un mode de vie différent : habiter dans un jardin**

Si le jardin est primordial, la maison en est le complément : « la maison habite le jardin ».

La relation intérieur-extérieur, le rapport au sol, les modes de vie, l'évolution et l'adaptabilité de la maison et du logement dans le temps, le confort et les

ambiances, les matériaux, les technologies, les énergies, répondront au principe suivant : habiter dans un jardin. L'architecture proposée devra en être l'outil exact.

### **Le cahier des charges**

Afin d'assurer la cohérence de cette cité-jardin dans le temps et dans l'espace, toutes ces idées, ces intentions ont été réunies dans un cahier des charges. Il est destiné à tous les concepteurs qui participeront à la réalisation de la cité-jardin du Petit Bétheny. C'est un document évolutif qui englobe les intentions de base et suggère une démarche de projet.

Le cahier des charges comprend des prescriptions générales et des prescriptions particulières. Il comprend aussi les analyses sur l'environnement et la philosophie générale de la cité-jardin.

#### *□ Les prescriptions générales*

Les prescriptions générales sont à considérer par les concepteurs comme des règles à respecter impérativement. Elles portent sur :

- les paysages de la cité-jardin qui s'adressent autant à l'habitant piéton qu'à l'automobiliste, le temps d'appréhension visuelle étant différent pour chacun. Les concepteurs s'appliqueront à répondre aux découvertes successives du promeneur et à la vision rapide de l'automobiliste ;
- l'orientation : sauf concept spécifique, tous les logements auront leur pièce de vie principale (séjour, cuisine...) orientée au sud et/ou à l'ouest ;
- l'accroche au sol des bâtiments fera l'objet d'une attention particulière ;
- les clôtures : le linéaire sera minimisé au maximum et elles seront végétalisées en correspondance avec l'esprit du « jardin », élaborées ou traitées avec des matériaux naturels. Elles préserveront un espace intime au pied de la maison ;
- la conception des logements : les demandes figurant au programme de référence du Foyer Rémois sont à prendre en compte, sauf prescriptions particulières indiquées dans le cahier des charges.

□ *Les prescriptions particulières à chaque jardin : deux exemples d'application*

Les prescriptions particulières veulent suggérer une démarche de projet, « un esprit de jardin », une source de réflexions et de créations qui devront enrichir et confirmer les objectifs et les ambitions du projet de la cité-jardins, dans leur application à chacun des « jardins ». Voici les titres et résumés des prescriptions qui ont été décrits dans le cahier des charges pour un des jardins dans lequel s'inscrit la première opération de 23 logements dont nous nous occupons. Ces logements sont des 4 pièces, d'une surface d'environ 95 m.

□ *Le Jardin des Senteurs avec les Maisons au Soleil*

- Position dans le site : au nord, ouest, ...
- Position dans la thématique de la cité-jardins : l'air et l'eau, les senteurs.
- Prescriptions de la « Maison au Soleil » :
  - ⇒ nombre de maisons,
  - ⇒ typologies,
  - ⇒ spécificités de l'espace partagé : enceinte odoriférante, protégé de la rue, en continuité visuelle avec les terrasses d'accès aux collectifs...
  - ⇒ matières : façades, auvent, confort d'été, treillages...
  - ⇒ habitat durable / écologie : utilisation de l'apport solaire gratuit par une majorité d'ouvertures au sud, une structure en matériau renouvelable, une récupération d'une partie des eaux de ruissellement de la toiture, expérimentation de chauffe-eau solaire et de pompe à chaleur sur certaines maisons ;
  - ⇒ évolutivité du logement : partition du séjour en deux espaces ; plancher dans la double hauteur de la serre ;
  - ⇒ techniques de construction : maisons à ossature bois sur radier renforcé...
  - ⇒ ambiances : garages traités en abris de jardin, possibilités de treilles, clôtures tressées (coloris : vert, verre, blanc, bleu, eau) ;

⇒ interaction architecture / végétal : protection solaire d'été de la serre par plantations à feuillage caduc, couvre-sol entre trottoir et jardin avant d'un garage à l'autre comme barrière physique mais non visuelle : graduation public / privé des espaces extérieurs. Pas d'entretien particulier.

Voici maintenant les spécificités de cet ensemble de 11 maisons liées à la qualité environnementale. Nous avons travaillé avec un BET chauffage pour toutes les mises aux points spécifiques :

- ce sont des maisons à ossature en bois, avec un revêtement en bois sur la façade sud. Les autres façades sont en eterclin, un revêtement en fibro-ciment, teinte naturelle. La structure en bois est très intéressante pour la thermie ;
- les façades sud sont largement vitrées, sur un volume intérieur à double hauteur, donnant sur le séjour ;
- le confort en été est assuré par un auvent, des volets bois et des lames persiennes sur certains vitrages, dont les dimensions et le positionnement ont été calculés avec la courbe du soleil. L'ensemble, couplé à de la végétation odoriférante à feuilles caduques (chèvrefeuille), installée sur des fils tendus depuis la descente EP jusqu'à l'auvent ;
- la récupération de l'apport solaire et sa diffusion sont renforcées par un élément maçonné de couleur sombre : les premières marches carrelées de l'escalier ;
- les arrivées d'air frais se situent dans le double volume, pour être diffusé ensuite dans les chambres, de façon à profiter du réchauffement de l'air ;
- deux maisons sont équipées de pompes à chaleur. Deux autres possèdent des panneaux solaires pour assurer la production d'eau chaude. Enfin, deux autres ont des récupérateurs d'eau de pluie ;
- nous avons étudié la possibilité d'installer un puits canadien, mais nous avons abandonné cette solution dont les résultats n'étaient pas probants. L'apport d'air frais en été se fera par les fenêtres installées sur la façade nord ;
- les garages indépendants, en structure et clins de bois, sont reliés entre eux par un système de fils

tendus et de treillage, de façon à créer une continuité visuelle végétale et odorante depuis la rue, et à préserver devant le séjour une partie de jardin plus intime. Devant ce treillage, des jardins privés plantés de lavande sont clôturés à l'arrière par des pommiers tressés ;

- une enceinte de lilas structure l'espace partagé, protégé de la rue par une haie de charmes et de caryoptéris.

### □ Les douze Maisons au Talus

Elles répondent aux mêmes têtes de chapitres du cahier des charges, avec d'autres prescriptions.

- Ces maisons sont également en structure bois avec les mêmes revêtements de façades.
- Les garages ont une toiture végétalisée en prolongement d'un talus naturel situé en contrefort du chemin piétonnier. Ces talus reçoivent une végétation de sous-bois avec fougères, graminées et bouleaux.
- Les fenêtres basses et allongées de la salle de bains et d'une chambre s'ouvrent sur cet espace.
- D'après l'étude préalable, ces maisons ont une performance thermique très intéressante.
- Les séjours s'ouvrent largement au sud. Le rez-de-chaussée est conçu comme un volume unique structuré et partagé par des partitions basses et de formes variées en bois.
- Des lampes fluo-compactes, économes en énergie, seront installées dans des appliques en bois

décoratives, de façon à sensibiliser les futurs locataires aux problèmes énergétiques. Le rez-de-chaussée est équipé de films chauffants en plafonds (ainsi que les « Maisons au Soleil »). Ainsi évitons-nous les corps de chauffe.

- Les locataires bénéficieront de facilités pour l'achat d'équipements de cuisine économes en énergie.
- Les appareillages de plomberie sont également économes en énergie.

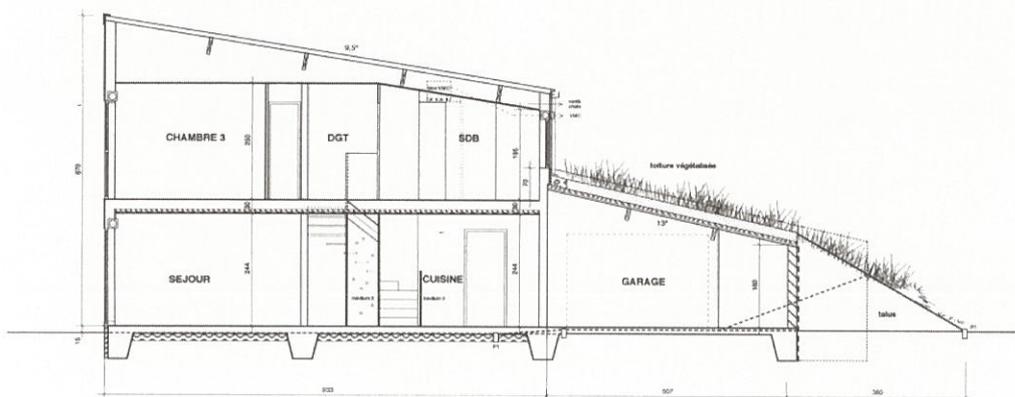
### Le futur proche

Nous demandons à chaque concepteur de « jardins » de compléter un mode d'emploi.

Destiné aux habitants, il explique la démarche et les intentions de l'équipe de conception quant à l'usage et au confort du logement et de son environnement immédiat.

Le facteur temps est essentiel à l'évolution du paysage.

La réussite du projet réside dans la lisibilité à tous les niveaux : vision lointaine, appréhension des « jardins », vision domestique. Chaque équipe de concepteurs doit recevoir et transmettre la culture acquise sur « l'esprit de jardin » afin d'enrichir la conception de l'ensemble du site, et respecter l'unité en apportant la différence.



Coupe d'une « maison au talus ». Le garage a une toiture végétalisée, se prolongeant en un talus.

© Anne Reyhman et Laurent Debrix, architectes.



---

## *Préservation de l'environnement, hier et aujourd'hui*

**I**l nous a semblé pertinent de joindre la charte élaborée par le Foyer Rémois en 2000 et remise aux locataires de la cité-jardin du Petit Betheny, pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement, afin de pouvoir la comparer au bail rédigé aussi par le Foyer Rémois que devaient signer les locataires de la cité-jardin du Chemin Vert en 1933.

77 années séparent ces deux documents et pourtant, on y retrouve le même ton, un rien moralisateur, et les mêmes valeurs : esprit de famille, respect du voisinage..., la volonté de préserver l'aspect vitrine du site.

### **Société anonyme d'habitations à bon marché**

---

#### **RÈGLEMENT DES LOCATIONS**

*Bail en vigueur en 1933 à la cité-jardin du Chemin Vert*

##### **I.- Loyers et charges diverses**

Les loyers sont perçus d'avance par quinzaine, chaque locataire venant lui-même ou faisant apporter son terme au bureau de la cité-jardin au jour fixé, de manière à éviter l'encombrement.

En vue de favoriser les familles nombreuses, il est accordé au preneur un dégrèvement mensuel de 15 frs pour le quatrième enfant de moins de 16 ans et 7 frs pour chaque enfant supplémentaire de moins de 16 ans. Aux familles de 5 enfants, il est fait une réduction de 6 frs pour le troisième lorsque l'aîné n'a pas 7 ans.

Toutefois, les dégrèvements prévus constituant une faveur accordée par la Société sont un droit dont le locataire puisse se prévaloir ; ils ne seront accordés que sur les termes payés au jour fixé, et seront complètement supprimés sur ceux payés en retard.

En ce qui concerne le locataire ne rentrant pas dans les conditions de famille voulues pour bénéficier des dégrèvements, les termes qu'il ne sera pas venu payer ou n'aura pas fait payer au jour fixé, seront majorés de 5 frs.

##### **II. - Usage des lieux**

Le locataire devra se conformer aux charges de droit et notamment aux charges et conditions suivantes :

1) Garnir en tous temps les lieux loués de meubles suffisants pour répondre du paiement du loyer.

2) Souffrir, sans indemnité, quelle qu'en soit la durée, les grandes ou menues réparations, ainsi que les plantations et travaux d'entretien des arbres fruitiers et des plantes grimpantes de son jardin, et les travaux de nouvelles constructions que la Société entreprendrait.

Souffrir, dans les mêmes conditions, le ramonage des cheminées qui sera fait annuellement par les soins de la Société aux frais des locataires.

3) Pour éviter les inconvénients du surpeuplement et conserver aux immeubles de la cité-jardin leur caractère hygiénique, il lui est interdit de laisser habiter, même gratuitement, tout ou partie de son logement par toute autre personne que ses enfants, ses ascendants âgés de plus de 65 ans ou infirmes, et les personnes pour lesquelles il aura obtenu préalablement une autorisation écrite de la Société.

4) Le locataire s'interdit formellement de sous-louer tout ou partie des lieux loués, même en garni, et de rien changer à leur disposition, ni d'autoriser aucune entreprise de publicité, quelle qu'elle soit, à utiliser la surface des murs ou à établir des panneaux-réclames dans les jardins.

5) Il ne devra pas user des lieux loués pour des occupations ou travaux étrangers à la qualité qu'il a prise sur sa demande de logement.

À part les poules et les lapins, qui devront être constamment tenus dans le poulailler ou le clapier du jardin, il ne devra pas faire d'élevage d'animaux quels qu'ils soient.

6) Le locataire restera chargé de l'entretien des serrures, des vitres, même de celles cassées par la grêle, orages ou autres accidents et qui devront être remplacées par des vitres neuves de même qualité, les raccords par morceaux ou par papiers demeurant interdits. Il restera chargé également de l'entretien des divers robinets de la maison, interrupteurs d'électricité et lampes électriques, du réservoir de chasse, du siège et cuvette des W.C., ainsi que de toutes autres réparations prévues par la loi comme étant à la charge du locataire.

7) Il prendra les plus grandes précautions pour ne pas dégrader les menuiseries et les murs en plantant des clous, en posant des verrous ou de toute autre manière.

8) Il satisfera aux charges de ville et de police auxquels les locataires sont ordinairement tenus, spécialement en ce qui concerne l'enlèvement régulier des ordures ménagères et le balayage journalier, avant 8 heures du matin, du devant de la maison, y compris le trottoir et le ruisseau.

9) Il ne pourra laver le linge en dehors de la buanderie réservée à cet effet ; il le fera sécher soit dans la buanderie, soit dans le jardin, à l'exclusion de toutes les autres pièces de la maison.

10) Il ne pourra, sauf sous sa responsabilité personnelle, faire usage d'appareils à combustion lente. La Société décline toute responsabilité des inconvénients ou accidents plus ou moins graves pouvant résulter de l'installation d'appareils de ce genre par les locataires.

11) Il ne se servira de poêles qu'à la condition de placer en dessous de ceux-ci des plaques de tôle pour éviter que les sols de bois, porphyrolite ou similaire, puissent en souffrir. Ces plaques seront prêtées par la Société.

12) En vue d'éviter l'éclatement des conduites d'eau en hiver, il se conformera strictement aux consignes en cas de gel, affichées dans chaque maison ; si ces consignes sont détruites ou devenues illisibles, il en réclamera de nouvelles au bureau de la Cité-Jardin.

13) Il prévendra sans retard le bureau de la cité-jardin des dégradations faites dans la toiture, de l'engorgement des siphons de W.C. et des conduites d'évier, ainsi que de tous les autres dégâts survenant dans les lieux loués, à la suite de gel, infiltrations, accidents d'eau, incendie, explosion, ou toute autre cause.

14) Il ne fera aucun changement, démolition, construction, distribution, ni percement dans l'immeuble sans le consentement exprès et par écrit de la Société, et sous la surveillance de son architecte. Il ne fera aucune addition à la maison, au jardin, à la cour, aux clôtures, n'élèvera aucune construction, même provisoire, si petite soit-elle, dans la cour ou le jardin, sans l'autorisation écrite de la Société.

Au cas où ces annexes seraient autorisées, elles seraient

construites en dur et de façon que leur aspect soit en concordance avec celui de la maison.

Toute demande de modification, quelle qu'elle soit, à l'état des lieux, sera adressée, avec plan à l'appui, au Conseil d'administration du *Foyer Rémois* qui statuera sur son opportunité.

Dans le cas où des travaux modificatifs auraient été faits avec l'approbation de ce dernier, le locataire sera tenu, en cas de cessation ou de résiliation de bail, de remettre les lieux dans l'état où il les a trouvés ; ou, si la Société le préfère, de les lui laisser avec les changements faits, et ce, sans indemnité.

15) En cas de départ, il laissera visiter la maison par les candidats locataires, les jeudi et dimanche de chaque semaine pendant le mois qui précédera la date d'évacuation de l'immeuble.

16) Il règlera, avant son départ, toutes indemnités pour réparations locatives et nettoyages qui seraient reconnus nécessaires par l'agent de la Société.

*17) Le locataire jouira des lieux en bon père de famille, ne troublera pas le repos de ses voisins par des travaux bruyants, malpropres, causant de mauvaises odeurs.*

*Il devra tenir la maison louée et ses dépendances dans un état parfait de propreté.*

*Il lui est interdit de casser du bois ou de la houille dans son logement, sauf dans la buanderie.*

*Il ne devra jeter dans les W.C. ni ordures ménagères, ni détritiques ou autres corps quelconques de nature à produire un engorgement de siphons ou conduites.*

*Il devra tenir le jardin en bon état de culture et surveiller ses enfants pour éviter les dégâts aux haies, aux barrières, aux arbres fruitiers et aux plantes grimpantes.*

*Il devra recevoir toutes les visites que la Société jugerait à propos de faire dans l'intérêt de l'hygiène, ou de la tenue et de l'entretien de l'immeuble.*

*Le Foyer Rémois ayant été créé pour donner le maximum de confort et d'agrément à ses habitants, le Conseil d'administration place en toute confiance, sous la sauvegarde de chacun d'eux, les locaux d'intérêt général : bibliothèque, salle de spectacle, cercle, goutte de lait, crèche, garderie d'enfants, ainsi que les voies publiques, les habitations, les jardins, les arbres, les pelouses, les fleurs de la cité-jardin.*

### III. - Résiliation

Toute énonciation reconnue fautive dans la déclaration faite par le locataire lors de sa demande de location, entraînera de plein droit la nullité de la location et la remise immédiate des locaux loués à la disposition de la Société.

À défaut de paiement d'une seule quinzaine de loyer ou bien en cas de vie irrégulière ou non paisible menée par le preneur ou les membres de sa famille, et, en général, en cas d'infraction aux dispositions du présent règlement, 8 jours après un simple commandement demeuré sans effet valant mise en demeure, la location cessera et le locataire devra remettre immédiatement les locaux loués à la disposition de la Société, sans que celle-ci ait aucune formalité judiciaire à remplir.

Si le locataire refusait de vider les lieux immédiatement et sans délai, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du Tribunal civil de première instance de Reims.

Les locations sont résiliables au gré du preneur et du bailleur, toutes les époques de l'année, à la date du 24 du mois, moyennant un préavis d'un mois.

La location pourra également cesser toutes les fois que la famille du preneur sera réduite à moins de trois enfants de moins de 16 ans, habitant avec les parents ; dans ce cas de résiliation, édité

non dans un sentiment de défaveur vis-à-vis du locataire, mais en vue de permettre à la Société de remplir son but, le locataire ne sera tenu de quitter les lieux loués que six mois après avoir reçu de la Société avis de la résiliation.

Toutes les contestations pouvant naître au sujet des locations seront portées devant les Tribunaux de Reims.

## **Cité-jardin du Petit Betheny Charte pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement**

*Plaquette éditée en 2002 par le Foyer Rémois  
et remise à chaque locataire de la cité-jardin du Petit Betheny*

Cette charte que le Foyer Rémois vous demande de respecter vous propose quelques règles et vous prodigue quelques conseils qui vous permettront de profiter pleinement de votre cadre de vie.

Les prescriptions de cette charte pour la protection de l'environnement de votre cité-jardin revêtent un caractère général. Elles seront, le cas échéant, complétées par des indications relatives à chaque groupe de maisons. Chacun d'eux en effet, est incorporé dans un jardin à l'ambiance particulière. Il vous est demandé de préserver celle-ci par un soin attentif apporté à votre environnement.

### **Protection de l'environnement**

#### *Espace privé extérieur*

Dans la cité-jardin, l'élément le plus caractéristique étant la végétation, il est important de sauvegarder toutes les plantations.

#### *Clôtures - Haies sur rue*

La réalisation de toute clôture non prévue à l'origine est interdite. Cependant, si celle-ci s'avérait indis-

pensable, elle devra faire l'objet d'une autorisation préalable auprès du Foyer Rémois qui donnera alors des indications précises sur sa conception.

Les plantations réalisées par Le Foyer Rémois et visibles depuis la rue doivent être maintenues et entretenues avec soin. Tout changement dans les essences sera soumis à l'accord du Foyer Rémois.

#### *Clôtures - Haies de jardins intérieurs*

La clôture pourra faire l'objet de plantations arbustives de part et d'autre. Elle a pour but de séparer des jardins privatifs. Les deux locataires concernés sont donc conjointement responsables de leur conservation et de leur entretien.

La séparation se limite à une simple clôture grillagée de 1,20 mètre.

Les buttes plantées d'arbres et d'arbustes, qui ont été réalisées en fond ou en limite de certaines parcelles, doivent être entretenues avec soin.

Les haies seront maintenues en bon état et taillées par le locataire.

La réalisation ou la modification de toute clôture autre que celle mise en place à la construction, est soumise à une autorisation préalable du Foyer Rémois.

### *Séparations à proximité des maisons*

Toutes séparations telles que tôles, plaques béton, murets, rideaux plastiques et panneaux de toutes natures sont rigoureusement interdites.

Sera toléré, pour permettre une certaine intimité des personnes, la mise en place d'un brise-vue sur l'arrière de la maison. Celui-ci aura une hauteur et une largeur maximum de 1,80 m. Il ne devra pas être maintenu sur la façade de la maison. Il sera à la charge du locataire. Le modèle retenu sera un matériau bois tressé.

### *Jardin privatif*

Il s'inscrit dans un environnement vert caractéristique des cités-jardins. Il est donc nécessaire de le mettre en valeur dans l'intérêt de l'ensemble des habitants du quartier et dans votre intérêt.

Pour cela, dans le souci de maintenir un bon aspect des jardins, il est formellement interdit d'utiliser les terrains privatifs pour le stockage de matériaux et d'une manière générale d'objets disgracieux.

Quelle que soit la destination du jardin (potager, jardin d'agrément ...), il importe qu'il soit maintenu en parfait état de propreté par un entretien régulier de tous les éléments qui le composent (taille des haies, arbres et arbustes, désherbage des allées et des surfaces cultivées, tonte des pelouses, traitement anti-parasitaires...).

Toutes transformations ou travaux divers (terrasses, dallages...) seront soumis au Foyer Rémois pour autorisation.

L'abattage d'arbres existants ne peut être entrepris qu'avec l'accord écrit du Foyer Rémois.

Le remplacement d'arbres existants morts, ainsi que la plantation nouvelle d'arbres fruitiers ou d'ornement sont par contre vivement encouragés, sous réserve toutefois que leur implantation ne cause aucune gêne au voisinage. Notamment, la plantation par les locataires d'arbres à hautes tiges à moins de 2 mètres des limites séparatives est interdite.

La construction d'annexes dans la cour ou le jardin (abri, hangar, pergola, auvent, remise, volière,

poulailler, tonnelle...), même petite ou provisoire, est interdite.

Le stationnement des caravanes est interdit.

### *Espace public*

Qu'il soit végétal ou minéral, cet espace, qui permet la liaison entre la voirie et l'habitation, doit être respecté de tous.

Le stationnement des véhicules devra respecter les endroits prévus à cet effet.

Le stationnement de camions, de caravanes est interdit sur les voies publiques.

### *Les économies d'énergie*

Une construction bois et un double vitrage performant permettent d'obtenir une très bonne isolation thermique, laquelle est garantie par l'obtention du Label Promotelec Habitat Neuf.

De plus, les murs à ossature bois, avec incorporation de l'isolant, évitent tout pont thermique.

La ventilation mécanique contrôlée assure tout à la fois confort intérieur, absence d'odeur et renouvellement d'air (évitant ainsi condensation et moisissure).

Des lampes basse consommation sont installées dans le logement dans un souci d'économie.

Les économies d'eau sont garanties par plusieurs systèmes simples : ballon situé près des pièces humides, réservoir de chasse du WC 3/6 litres, robinetterie mitigeur, limiteur de débits.

### *L'entretien du bâti*

La maison, espace où évolue la famille, lieu de rencontre avec les amis, doit rester conviviale, et accueillante ...

### *Façade extérieure*

Les façades extérieures ne pourront être percées pour fixer divers objets. Elles devront faire l'objet d'une attention toute particulière pour éviter toute détérioration.

L'installation de véranda ou autre dépendance (marquise, sas d'entrée) contre la façade ou à proximité est strictement interdite.

Aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres à l'exception des jardinières posées sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau pour éviter de détériorer les façades.

### **Porte d'entrée ou arrière et fenêtre PVC**

Les matériaux PVC (fenêtres) seront nettoyés une à deux fois par an avec une eau savonneuse afin d'éliminer les dépôts de poussière et de fumée. L'emploi de tout solvant chimique (acétone, diluants, trichloréthylène, white-spirit) ainsi que tout produit abrasif est interdit.

Les bouches de la ventilation sur les fenêtres seront nettoyées régulièrement.

Les parties mobiles de la quincaillerie des fenêtres et portes (organes de rotation et de fermeture) devront être lubrifiées au moins une fois par an.

Les orifices d'évacuation des eaux des fenêtres devront être examinés de temps à autre afin que les eaux puissent s'écouler correctement.

Les portes et fenêtres ne doivent pas être percées (oeil, verrou, tringles, etc.).

### **Plomberie - chauffage**

En vue d'éviter l'éclatement des conduites d'eau dû au gel, le locataire, responsable de son installation, assurera un chauffage maximum. S'il existe un robinet de puisage dans le garage ou dans le jardin, il est nécessaire de vidanger le réseau apparent pendant les périodes de gel.

### **La vie dans la cité-jardin**

De la cité-jardin se dégage une forme d'équilibre, d'harmonie et de sérénité.

Le locataire jouira de sa maison et du jardin en bon père de famille, ne troublera pas le repos de ses voisins par des travaux, des réunions, de la musique ...

Il devra tenir la maison louée et ses dépendances dans un état parfait de propreté.

Toute occupation par une personne autre que le locataire et la famille devra être déclarée au Foyer Rémois.

Le locataire devra veiller à la tranquillité de l'ensemble immobilier.

Il ne pourra avoir aucun animal malfaisant, malpropre, bruyant ou méchant.



2002 - Premières maisons à la cité-jardin du Petit Betheny. © Cliché D. Henry - CRDP de Champagne-Ardenne.



---

# L'avenir des cités-jardins

## Table ronde

### Intervenants

- **La cité Jules Nadi - Romans**  
*Christelle Mottet et Francisco Vivo, directeur technique à l'Office de l'habitat du Pays de Romans.*
- **Projet de cités-jardins - La Haye**  
*Marjolin et Pierre Boudry, architectes-urbanistes-programmeurs.*
- **Le projet Dauphinot - Betheny**  
*Ursula Winter, architecte et Michael Herz, paysagiste, Fondation 5+. Traduction : J. Claude Goepf.*
- **Cité-jardin de Suresnes**  
*Marie-Pierre Deguillaume, conservateur du Patrimoine, ville de Suresnes.*  
*Ginette Baty-Tornikian, professeur d'anthropologie à l'École d'architecture de Paris-Belleville.*
- **M. Citerne**, directeur de l'Urbanisme de la Ville de Reims.

### Animateur

- *Gérard Delenclos, Champagne-Communication.*

## La cité Jules Nadi à Romans

- **G. Delenclos** : pouvez-vous nous parler du projet de réhabilitation de votre cité-jardin ?

- **F. Vivo** : il s'agit de la cité-jardin de Romans, dans l'Isère, créée en 1925 par l'Office d'habitat à bon marché sur un terrain de 6 ha. À cette époque, Romans faisait l'objet d'un plan d'embellissement, conçu par l'architecte Fournier. Ce plan prévoyait la construction d'une cité-jardin. On était bien dans l'optique de créer la ville à la campagne car la future cité-jardin est complètement excentrée par rapport au centre ville. On trouve sur le plan d'ensemble des grands axes, des places publiques relativement importantes et beaucoup d'espaces verts. La première pierre a été posée en 1925, en présence du président Doumergue ; c'est dire que l'événement revêtait une certaine importance. Inaugurée en 1928, elle est composée de 118 maisons, à l'époque destinées à des familles nombreuses. Elles étaient équipées de W.C. uniquement ; il n'y avait pas de salle de bains. Au centre de cette cité-jardin,

on trouve un bâtiment public, vite devenu une école maternelle : c'est le seul équipement. Il n'y a aucun commerce.

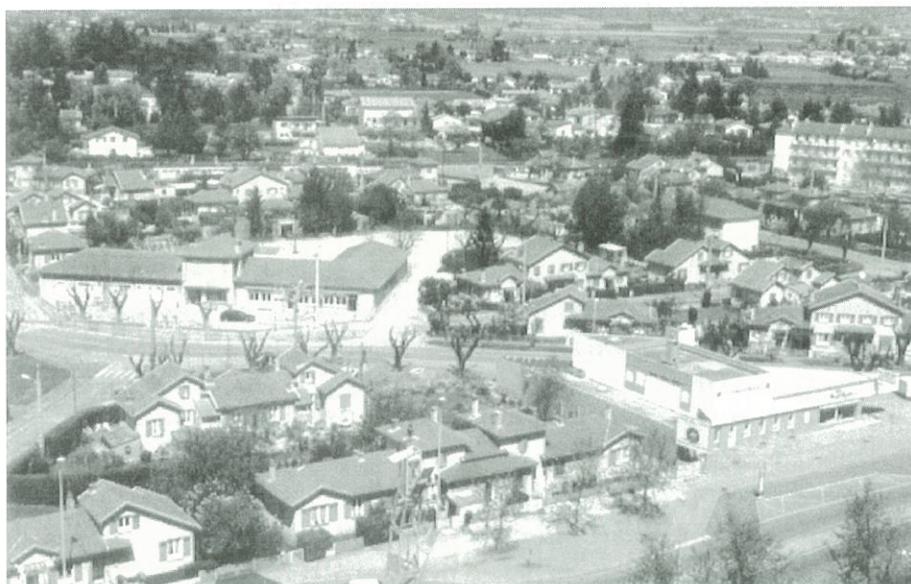
Elle a fait l'objet d'une première réhabilitation de 1986 à 1993, en quatre tranches, essentiellement des travaux d'amélioration : création de salles de bains, soit dans les maisons, soit par extension, par ajout d'annexes. Le chauffage central a été installé, les menuiseries ont été remplacées par du PVC, les installations électriques ont été mises aux normes. Ce sont essentiellement des travaux d'intérieur qui ont contribué à l'amélioration du confort des locataires. Leur coût total s'est élevé à plus de 6 millions de francs, soit 54 000 francs environ par logement. Ces travaux se sont faits en concertation avec les locataires ; certains les ont refusés : ils disaient qu'ils n'avaient pas besoin de salle de bains, et ce n'est qu'à leur départ qu'on a pu intervenir. Aujourd'hui, il doit rester une maison non équipée de salle de bains. Depuis 1999, une seconde intervention est en cours, qui doit durer jusqu'en 2005.

Cette fois, elle porte sur les espaces extérieurs, le ravalement de façades et le remplacement des couvertures. On en profite pour améliorer l'isolation thermique, et intervenir sur les clôtures qui ont une importance particulière dans les cités-jardins. Le coût des travaux atteindra 7 millions de francs au total, soit 60 000 par logement. La difficulté que l'on a rencontrée avec les locataires, et que l'on a déjà évoquée dans ce colloque, c'est qu'au cours du temps ont fleuri un certain nombre de cabanons, en tôle ou en bois. Il a fallu mener un important travail de négociation avec les locataires pour qu'ils acceptent de démolir ces annexes. Globalement, tout s'est bien passé. Beaucoup de locataires ont reconnu que ces appentis étaient inesthétiques. Toutefois, un certain nombre disparaîtra avec le départ des locataires.

La plupart des maisons sont très bien entretenues ; pour d'autres, l'état en était déplorable et nécessitait une intervention lourde. La dernière tranche de réhabilitation a concerné l'application d'un enduit gratté, qui n'est pas une simple peinture puisqu'il protège le bâtiment des fissures et renforce son étanchéité. Cette réhabilitation a fait l'objet d'une étude de couleurs confiée à un architecte. Le but était de ne pas perdre la cohérence d'ensemble, tout en marquant des différences d'un secteur à l'autre. Un

certain nombre de constats se sont imposés : en particulier, le fait que les voiries sont aujourd'hui surdimensionnées car il y a très peu de circulation dans la cité Nadi.

Dans les années 1970, en face de la cité Nadi, est venu se construire un grand ensemble, le quartier Monnaie, qui contraste avec la cité. La cité Nadi est très fortement ancrée dans la mémoire des Romains, et elle bénéficie aujourd'hui d'une très bonne image : celle d'un quartier aéré, à l'image d'un village de maisons individuelles où il fait bon vivre au milieu de la verdure. Quand nous sommes arrivés au Chemin Vert à Reims, nous nous sommes retrouvés complètement dans l'ambiance de notre cité Nadi. Les maisons individuelles sont regroupées en bande de deux à cinq logements organisés autour d'espaces publics, formant des ensembles cohérents marqués par la symétrie. Nous avons des maisons de plain pied, et en F+1. Le jeu des volumes et des toitures participe à la qualité et à l'homogénéité de l'ensemble. Les clôtures ont fait l'objet d'un soin particulier ; elles renforcent cette impression d'unité qui se dégage du quartier. Sur les 118 maisons, on a 87 logements de type 4, 29 de type 3 et 2 de type 2 ; les T4 font 47 m<sup>2</sup>. C'est très petit quand on sait qu'ils



Romans - Vue d'ensemble de la cité Jules Nadi. © Office de l'Habitat du Pays de Romans.

étaient destinés à l'origine à des familles nombreuses. Le loyer est de 1 355 francs pour un T4 avec jardin, ce qui reste très raisonnable, le T3 étant à 1 000 francs. Chaque logement dispose d'un jardin ; leur surface va de 180 m<sup>2</sup> à 650 m<sup>2</sup>.

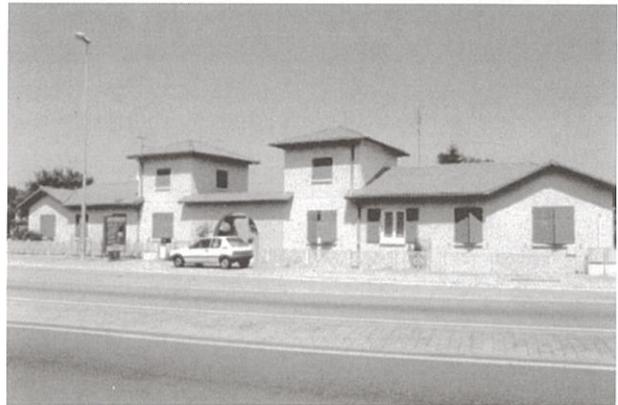
Nos locataires sont aujourd'hui à 80 % des retraités, et 50 % d'entre eux ont des revenus inférieurs à 5 000 francs par mois. Le taux de rotation est inférieur à 1 % : on a donc environ un logement qui se libère par an pour 29 demandes en attente, ce qui paraît peu mais ne l'est pas au vu de ce taux de rotation.

Nous avons aussi voulu savoir pourquoi cette cité-jardin avait un tel succès, pourquoi les locataires s'y sentaient bien et restaient aussi longtemps. La durée d'occupation moyenne de la cité est de 17 ans, alors que, sur l'ensemble de notre parc, elle est de 10 à 11 ans. Ce que l'on peut constater en premier lieu, c'est que la cité Jules Nadi, 70 ans après sa création, répond toujours à l'objectif de départ : transférer la ville à la campagne. L'aspect positif, c'est cet espace de liberté, ces grands espaces publics où il y a peu de circulation. Nos locataires ont pris possession de ces espaces libres ; autrefois, c'étaient les enfants qui jouaient au bord de la voirie ; aujourd'hui, ce sont les retraités qui sortent leurs fauteuils et leur journal et discutent entre eux. Le jardin est l'objet d'échanges entre les locataires ; on discute de la meilleure façon de faire pousser un pied de tomate. Ce qui reste, c'est cette bonne ambiance dans cet espace de verdure où l'on se sent bien.

La surface des logements est un problème car certains étaient très petits. Aujourd'hui, le problème se fait beaucoup moins sentir car on a essentiellement des personnes âgées qui se satisfont pleinement des surfaces qui leur sont offertes. La distribution des pièces est très simple. On entre directement dans une salle commune ; au rez-de-chaussée, on a un coin cuisine, les W.C., deux chambres, et selon les maisons, on retrouve une chambre à l'étage. C'est très simple mais nos locataires s'en satisfont. L'étroitesse des logements a sans doute été la cause de ce gain de place à l'extérieur. Alors, les habitants ont construit des cabanons pour stocker les outils de

jardin, ce qui a conduit à une situation anarchique. Les personnes âgées ont besoin de tranquillité. Or, on a à côté ce grand ensemble qui envahit l'espace de la cité Nadi ; on commence à avoir des problèmes d'attroupements de jeunes, qui viennent boire et manger sur les places et les espaces verts. C'est un phénomène nouveau. En fait, les habitants du grand ensemble recherchent eux-aussi cette tranquillité offerte par la cité-jardin et viennent perturber nos personnes âgées. On commence à avoir quelques soucis, et à se poser des questions sur les espaces publics : s'ils sont ouverts, comment empêcher leur occupation par les gens du quartier voisin ?

Enfin, il faut dire que l'Office continue d'attribuer les logements de la cité Nadi à des personnes âgées. En fait, ces habitants ont souvent vécu dans d'autres logements de notre parc, et la cité Nadi est comme un aboutissement, l'endroit où ils viennent à leur retraite terminer leur vie.



Romans - Vue de la cité Jules Nadi après réhabilitation  
© Office de l'Habitat du Pays de Romans.

- **G. Delenclos** : pensez-vous que ce type de cité-jardin puisse être construit de nos jours ?

- **F. Vivo** : compte-tenu des problèmes de financement que nous rencontrons, je ne pense pas qu'il soit possible d'envisager pour l'Office du Pays de Romans la construction d'une nouvelle cité-jardin. Il faudrait des partenaires qui soient disposés à investir dans ce type de construction, et c'est de plus en plus difficile à trouver. Il faut prendre en compte aussi le problème du manque de terrain dans les villes très

urbanisées. Se pose aussi le problème des espaces publics car la plupart du temps, les maîtres d'œuvre doivent tenir compte de ces espaces et les équiper. Les dimensions de la voirie et des espaces verts sont ainsi souvent réduits au maximum. Reproduire ce qui a été fait, même si ce type de quartier plaît, ne me paraît pas approprié. Comme l'a dit Sophie Rousseau, cela fonctionne à un moment et dans un contexte donnés et il n'est pas sûr que reproduire la même chose fonctionnerait aujourd'hui. En revanche, certains enseignements issus de cette forme urbaine des cités-jardins, sont à garder.

Aujourd'hui, nous avons réalisé une opération qui n'est pas une cité-jardin, mais présente un certain nombre de similitudes avec notre cité Nadi. Nous l'avons montée dans le cadre du concours d'idées lancé par le Ministère du logement pour le logement de qualité, à coût maîtrisé.



Romans - Vue de la cité Jules Nadi après réhabilitation  
© Office de l'Habitat du Pays de Romans.

L'objectif était de prouver que l'on pouvait construire des logements avec un loyer + charges inférieur de 15 % à 20 % à ce que l'on pouvait produire normalement. Cette opération un peu particulière est mixte ; nous l'avons montée avec un autre promoteur social dont la mission est l'accession à la propriété. On a partagé le terrain en deux : l'un où l'on vise l'accession à la propriété ; l'autre, qui est notre propre opération, vise à construire un habitat locatif. La réflexion a porté essentiellement sur une manière de construire qui soit économique et où les charges soient les plus faibles possibles. J'ai trouvé des simi-

litudes avec notre cité Nadi. Les maisons sont disposées autour d'une voirie publique équipée par la ville de Romans, qui n'est pas en voie sans issue comme dans les lotissements classiques. On est dans un cadre où les logements sont regroupés en bande et présentent des symétries, comme à Nadi ; chaque parcelle possède son terrain qui va de 180 à 600 m<sup>2</sup>. Au niveau des formes simples et de la distribution des pièces, on retrouve cette fonctionnalité : l'entrée directe dans une salle commune, la cuisine et les W.C. au rez-de-chaussée, trois chambres à l'étage comme le T<sub>4</sub> de la cité Nadi, mais ici les logements font 80 m<sup>2</sup>. On retrouve l'idée d'utilisation maximale de l'espace des logements, qui ont, là aussi, une surface réduite. Ces logements disposent d'un garage avec accès direct à l'intérieur, destiné à résoudre les problèmes de rangement. Il n'y a pas d'espaces verts communs, donc pas de charges supplémentaires répercutées au niveau du loyer.

- **G. Delenclos** : pourquoi avez-vous insisté sur le fait que ce projet n'avait rien à voir avec une cité-jardin ? À cause de l'importance des jardins ?

- **F. Vivo** : à cause de l'importance de l'opération. Là, il s'agit d'une vingtaine de logements à peine. C'est plutôt un lotissement différent des lotissements classiques.

- **G. Delenclos** : vous avez été très hésitant sur l'avenir des cités-jardins. Le foncier est-il la seule barrière ?

- **F. Vivo** : aujourd'hui, on a un problème de financement. Le loyer des T<sub>4</sub> que nous venons de réaliser est de 1 900 francs. C'est économique, mais on est aussi sur un plafond de loyers. On est cadré par la législation et le financement actuels, les prêts de la Caisse des Dépôts qui augmentent, la reprise du secteur du bâtiment qui relève ses tarifs.

- **G. Delenclos** : pourrait-on dire que les cités-jardins ont un avenir ?

- **F. Vivo** : je pense que ce n'est plus faisable.

## *Le projet de terminal d'habitations pour la ville de La Haye*

- **G. Delenclos** : Marjolin Boudry, vous allez nous parler d'un projet de cité-jardin. Je rappelle que vous êtes lauréate d'un projet EUROSPAN.

- **M. Boudry** : s'il y a eu ce projet pour la ville de La Haye, c'est qu'actuellement la majeure partie de la population jeune, en fait les jeunes couples avec enfants, se concentrent essentiellement sur la ville, et veulent disposer d'un logement avec jardin et des espaces extérieurs où les enfants peuvent jouer. Ceci manque actuellement en Hollande.

Pour notre projet de 120 à 150 logements, nous nous situons dans une zone de serres, en phase de total recyclage, parce qu'elles ne sont plus adaptées à la taille des engins qui font l'entretien des plantes ; elles peuvent donc devenir de nouvelles zones de logements en périphérie.

Le site du concours EUROSPAN se situe dans une zone de polders, dans l'agglomération verte de la ville de La Haye, entre le Uithof et la bande Landgoederen des Voordes. Il comprend trois serres très longues, 80 m de large sur 400 m de long. On se trouve dans un site entouré de nappes de vert, entre la verdure et l'eau puisque tous les terrains sont asséchés par des canaux de drainage.

L'idée de la Ville associée à l'État (chacun prenant en charge 50 % du projet) est de créer un immense axe urbain reliant le centre ville de La Haye à l'intérieur des terres. Il servira ensuite de grande promenade urbaine entre les différentes villes qui sont actuellement accolées les unes aux autres. Notre projet se situe dans une baïonnette d'espaces verts naturels, qui va de l'intérieur des terres à la côte. L'objet du concours était de faire des espaces en liaison avec la nature et les loisirs, et nous avons proposé un terminal d'habitations « sports et loisirs », sachant que de part et d'autre, on a déjà d'importants espaces de loisirs en connexion avec le site.

Celui-ci est une enclave ; il n'existait pas de chemin tout tracé allant aux serres, si ce n'est les chemins empruntés par les cultivateurs.

Notre projet est de réhabiliter la serre centrale, en la surrélevant, en agrandissant le gabarit du canal central, en traçant un chemin périphérique pour la sécurité et la desserte des maisons, en aménageant la serre de trois strates de fonctions. Le dessus de la serre devient un belvédère à certains endroits ; vu la faible densité des logements au m<sup>2</sup> qui est une norme en Hollande, on avait envie de donner de l'air aux gens et une vue plus spacieuse. Pour cela, nous avons proposé que certains logements aient des accès sur la serre. Juste en dessous de la serre, on a créé ce que l'on pourrait appeler une « grande vague ». C'est un espace collectif partagé, qui permet aux enfants de jouer lorsqu'il pleut. Certaines parties de la serre sont fermées : ce sont des espaces d'une conception bioclimatique. Sous cette grande vague se trouvent les parkings, qui sont à demi-niveau dans le sol, c'est-à-dire qu'on a un caisson qui « flotte » à demi-niveau, à fleur d'eau, ouvert sur la nature et sur les propriétés. Cet espace central a une fonction sociale très importante : chaque parcelle a un morceau de sa propriété dans la serre, sous la forme d'un local appelé « espace loisirs », qui fait l'interface entre l'espace public et privé, et permet à chacun d'avoir une vie collective : on pourrait très bien installer son atelier de peinture, son atelier de mécanique ou de jardinage, ou pourquoi pas, son piano, sur la serre, et partager ainsi ses passions avec ses voisins. Ceci permet d'avoir une artère animée, tout en protégeant la vie privée des habitants et malgré la concentration de logements. Chaque logement dispose de deux accès : un accès « public », sur l'extérieur, et un accès sur le jardin, pour les enfants.

On a une bande de logements en hauteur, décollés des jardins, et une autre à demi-niveau dans le sol, d'où les logements se détachent par les étages, comme des péniches. Nous nous sommes permis ce choix parce que les Hollandais sont très respectueux de la vie privée d'autrui, et que ce n'est pas parce qu'on montre les choses qu'il y a un regard déplacé sur la propriété des autres. On peut se permettre de dégager

sous les logements une grande nappe végétale dont tout le monde peut profiter ; de l'autre côté, on a la serre avec les trois strates, le grand plan d'eau, et les logements qui sont tels des péniches sur l'eau, avec des passerelles qui enjambent la serre, et l'on peut monter sur les toits. Les logements hauts ont des planchers transparents sur les jardins. Des panneaux coulissants viennent éventuellement à certains endroits fermer les jardins lorsqu'on souhaite un peu d'intimité. Une connexion s'effectue par le toit ou par les différents niveaux aux « espaces loisirs » qui sont directement en relation avec la partie serre, le premier niveau entre-sol, qui est l'espace parking, un espace loisirs et vie collective, et la ballade sur les toits.

Le programme était de mixer des logements de luxe (à acheter) avec des logements sociaux (qui seraient loués) et des logements pour revenus modestes (que l'on peut acheter ou louer). Les logements sociaux disposent d'une cellule d'habitation et d'un jardin en hauteur.

Un relais énergétique est mis en place pour capter l'énergie solaire de la manière la plus rentable et la mieux adaptée. Dans un premier temps, la serre, vaste poche d'air chaud, réchauffée par l'effet de serre, permet, par l'intermédiaire du dispositif de chauffage rayonnant, d'accumuler la chaleur et de la transporter aux endroits qui en ont besoin. Dans un second temps, l'aqueduc transporte et véhicule un courant d'eau qui capte et accumule la chaleur *via* les logements, les loisirs et les équipements. On parle d'un système de capteurs par ruissellement. L'aqueduc permet aussi de

transporter tous les fluides nécessaires au fonctionnement des logements. Les canaux de drainage et la piscine située dans la serre jouent un rôle de refroidisseurs pour équilibrer les apports calorifiques.

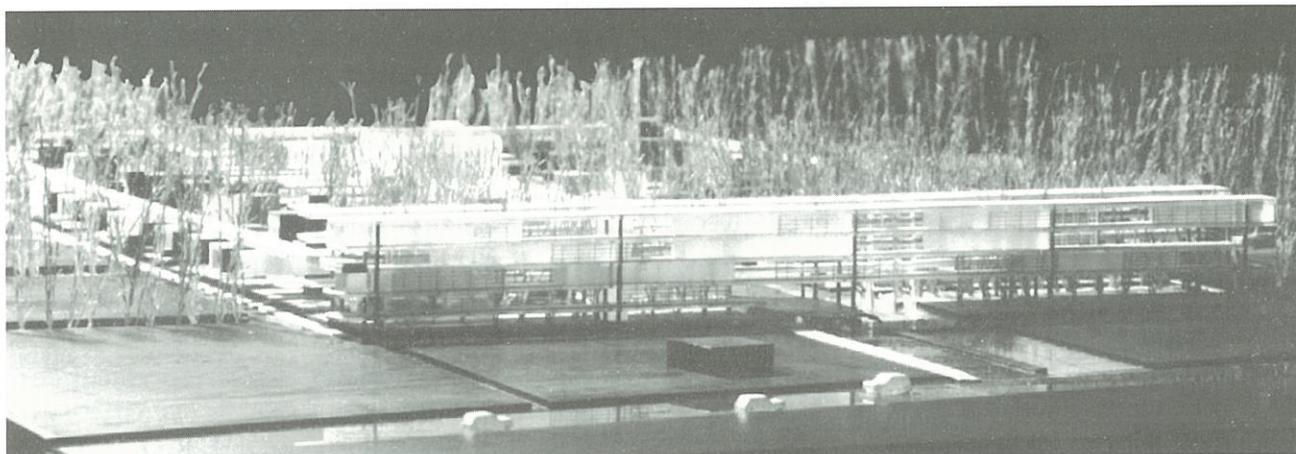
L'ensemble serre-canaux-logements, semblable à un circuit ouvert, laisse s'engouffrer la coulée verte environnante, qui s'infiltré dans tout le site. Il n'y a pas de limite franche au monde végétal.

Le projet du terminal d'habitation est en somme d'établir une relation renouvelée entre l'homme et son milieu, de redonner des qualités profondes à un environnement en perte de valeur, mais aussi d'encourager une vie collective, tout en préservant l'intimité des gens.

- **G. Delenclos** : où en est votre projet aujourd'hui ?

- **M. Boudry** : nous avons dû changer de site pour un autre qui se situe juste à côté, car le premier n'était pas encore disponible. Nous avons une commande de 35 logements. Le chantier va commencer dans un an.

Au niveau de la démarche environnementale, nous avons le mur sud, blanc transparent et en double épaisseur, dans lequel on peut circuler, et qui chauffe la maison par effet de serre. Le mur noir « énergie passive », dans lequel passent tous les flux, récolte lui aussi la surchauffe. Avec la ceinture énergétique du site tout en panneaux solaires, nous arrivons à produire 10 % de l'énergie dont nous avons besoin pour éclairer tous les espaces publics le soir.



Maquette du projet de terminal d'habitations à La Haye. © Marjolin et Pierre Boudry, architectes.

## Le projet de cité-jardin dans la ZAC Dauphinot à Reims

- **G. Delenclos** : Monsieur Hertz, pouvez-vous nous parler du cabinet d'architectes que vous représentez à ce colloque ?

- **M. Hertz** : le bureau *Foundation 5+* de Kassel que Ursula Winter et moi-même représentons ici est un groupe interdisciplinaire d'architectes et d'architectes-paysagistes qui se consacrent principalement à l'aménagement de l'espace en milieu urbain. Nous sommes lauréats d'un concours EUROPAN, concernant la future cité-jardin Dauphinot à Reims.

- **G. Delenclos** : quelle idée vous faites-vous de la cité-jardin d'aujourd'hui ?

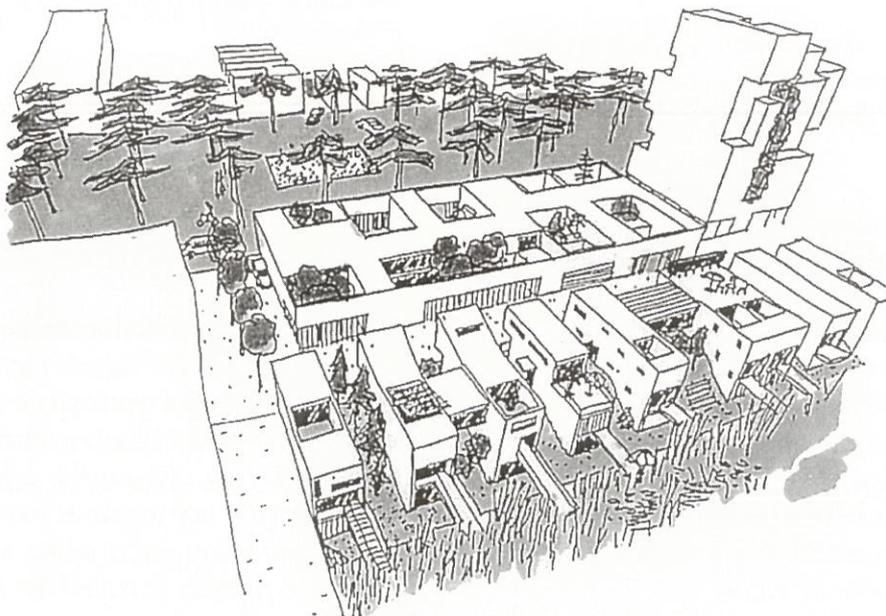
- **M. Hertz** : la nouvelle conception des cités-jardins ne se préoccupe pas uniquement de l'existence d'espaces verts, mais aussi des réponses adéquates à divers problèmes écologiques, structurels et sociaux.

Notre agence adhère tout à fait à la conception de Julius Pesener qui écrivait en 1968 :

« Howard avait perçu la cité-jardin comme un élément urbain constitutif. Quel que soit l'avenir de la ville, il n'imaginait pas que l'homme habiterait des structures métalliques suspendues au-dessus de la Manche (projet de Schulze-Fielitz). Malgré toute sa capacité d'adaptation, l'homme ne peut pas se couper totalement de la terre. En ce sens, je suis un howardien convaincu ».

- **G. Delenclos** : pouvez-vous développer cette thèse ? Sur quels concepts se fonde-t-elle ?

- **M. Hertz** : la cité-jardin est d'abord le point de cristallisation d'utopies. Le terme de *Gartenstadt* (cité-jardin) fait référence à deux composantes : la nature et la ville. La symbiose de ces concepts recèle deux utopies : 1. La nature peut constituer un



Dessin d'une cité-jardin imaginée par le groupe F5+. © Foundation 5+

vécu, même dans les (grandes) villes. 2. Structure urbaine et nature ne sont pas incompatibles, mais peuvent au contraire se féconder mutuellement. Lewis Mumford, en 1945, l'exprime en ces termes : « *La cité-jardin, telle que la définit Howard, n'est pas une banlieue, mais son exact contraire ; pas un espace au vert, où l'on se retire, mais une nouvelle structure urbaine, qui allie ville et campagne, et où se développe une vie urbaine dynamique.* » Le concept de nature étant éminemment culturel, il est soumis de ce fait à des mutations d'ordre social, ce qui vaut en toute logique aussi pour la cité-jardin.

La rénovation urbaine sera verte et se fera de l'intérieur. En effet, en ce début du XXI<sup>e</sup> siècle, les espaces ouverts et les espaces verts manquent dans beaucoup de villes. En même temps, le déclin industriel a libéré un grand potentiel d'espaces résiduels intra-urbains : anciennes voies ferrées, friches et espaces verts inutilisés qui offrent des espaces pour une rénovation urbaine de l'intérieur : vastes terrains de sport et de loisirs, équipements fonctionnels pour le traitement déconcentré des eaux pluviales ou des eaux usées, quartiers bâtis dans un tissu d'espaces verts publics, de jardins privés et de jardins en toits ... les cités-jardins de demain.

Entre ces différentes étapes, une voie informelle mène à une mobilité moins utilitaire, soucieuse d'un urbanisme fondateur d'identité qui renforce les relations de convivialité.

- **G. Delenclos** : toute nouvelle cité-jardin devra prendre en compte les nécessités de l'écologie ?

- **M. Hertz** : tout-à-fait. La cité-jardin contemporaine ménage les ressources. C'est une priorité. Detlev Ipsen, en 1998, annonçait déjà :

« *L'écologie ne sera politiquement porteuse d'un développement durable que si elle n'est pas comprise comme renoncement et comme ascèse, mais comme élément constitutif de la culture urbaine, et donc de la qualité de vie* ».

L'exploitation des régions rurales comme pourvoyeuses de matières premières et comme décharges

urbaines n'est pas extensible à volonté.

À l'avenir, les villes devront veiller davantage à contribuer elles-mêmes à la protection de la nature, si on veut éviter l'explosion des coûts d'approvisionnement et de traitement des rejets.

La ville moderne idéale est celle des ressources recyclables : le modèle urbain futur, écologique et économique, devrait être celui qui est actuellement testé dans des lotissements pilotes : au lieu de connecter les quartiers à des stations d'épuration centralisées, les matières fécales sont transformées sur place en méthane, les eaux usées traitées par des plantes, les eaux de pluie stockées, réutilisées ou infiltrées dans le sol. On va alors aménager en surface, comme éléments structurants visibles, des infrastructures jusqu'à présent enterrées. Même en cas de peuplement très dense, on va appliquer cette technique sans nuire pour autant à la fonctionnalité des espaces ouverts. Par exemple, la visibilité de l'eau, destinée à l'arrosage des jardins et à la consommation domestique d'eau non potable, va constituer un agrément visuel dans les espaces ouverts.

- **G. Delenclos** : selon quels principes avez-vous imaginé « La maison aux roseaux » ?

- **M. Hertz** : selon trois grands principes.

1 : l'appartement idéal que l'on ajoute à une construction n'existe plus. Il existe au contraire une multitude de besoins, de rêves avec lesquels nous vivons. Nous avons donc besoin de multiples types de maisons et d'appartements qui ouvrent des perspectives de formes de vie nouvelles et attractives.

2 : l'imbrication - fonctionnelle et esthétique - de l'espace habité et de l'espace ouvert est la base de notre développement typologique. Notre modèle est celui que Leberecht Migge a décrit en 1926 : « *Un appartement en cité-jardin, c'est une terrasse pour l'air frais, une loggia et son ombre profonde, une pergola et son ombre aérée, une verrière pour offrir aux plantes le soleil du printemps et de l'automne. [L'architecte] aura aménagé l'habitat, l'économie et tous les espaces de la maison* ».

*dans une pièce en plein air. Notre appartement idéal sera donc une joyeuse imbrication de bâti, de décor, de soleil et de verdure. »*

L'idéal serait l'absence de frontières définies entre intérieur et extérieur, ouvrant ainsi de multiples regards : la chambre vers l'arbre, la chambre vers le parc, la chambre près des roseaux, la chambre dans le lierre, la chambre au bord de l'eau, la chambre à ciel ouvert, etc. Le modèle n'est pas celui de la maison de campagne anglaise isolée dans son parc de verdure mais la structure urbaine densément bâtie... Cela implique le rapprochement et la superposition d'appartements et de jardins, de terrasses en attique, de balcons, de jardins verticaux... de bâti, d'air, de soleil et de verdure.

3 : habiter est un processus dynamique. C'est ce qu'évoque en 1931 Bruno Taut lorsqu'il écrit : « *L'ordre est compris comme un état de la société, dans lequel tous les besoins identiques sont satisfaits de manière sociale, collective, centralisée, pour que les besoins proprement individuels y gagnent un espace d'autant plus vaste. La possibilité de disposer d'un espace privatif où se retirer s'intègre à cette échelle de besoins. »*

L'appartement, et même tout le lotissement, doivent pouvoir être un champ d'activités pour satisfaire tous les besoins. Les habitants - qui sont les acteurs - peuvent structurer leur environnement, influencer sur le climat, investir pour « de bonnes conditions de vie » : on habite par-delà les quatre murs de son logement. La qualité de vie ne dépend pas uniquement d'un hébergement optimisé et fonctionnalisé des personnes, mais aussi de facteurs externes à l'habitat, comme la communauté d'immeubles, l'environnement de la maison, l'intégration à des réseaux de niveau supérieur.

- **G. Delenclos** : Monsieur Coscia-Moranne, quand ce projet pourra-t-il démarrer ?

- **A. Coscia-Moranne** : en fait, ce projet est issu d'un concours EUROPAN, dont ces architectes ont

été les lauréats. À l'origine, il s'agit d'un partenariat avec la Ville de Reims, qui joue un rôle important dans l'aménagement de la ZAC Dauphinot. Il faut engager un certain nombre de démarches de zone d'aménagement concerté, ce qui va prendre un certain temps. La Ville de Reims a demandé à un urbaniste une étude qui recouvre un espace plus vaste que le terrain dont l'Effort Rémois et le Foyer Rémois sont propriétaires conjointement. Quand toute cette réflexion globale sur l'aménagement du quartier sera terminée, on passera à l'étude d'un projet proprement dit, avec les architectes qui sont présents ici.

- **E. Citerne** : je souhaiterais compléter cette intervention puisque la Ville de Reims et le Foyer Rémois sont partenaires. Nous avons beaucoup apprécié le travail de nos amis allemands sur ce site. Néanmoins, ils nous ont posé un problème particulier, concernant l'interprétation des espaces publics et privés : on voit que le projet prévoit des espaces complexes entre parties publiques et privées dans le but de développer une vie sociale. C'est vrai qu'aujourd'hui, on travaille sur un plan masse qui est un peu différent et qui rejoint les observations qu'on a faites sur les quartiers actuels concernant la séparation entre espaces publics et privés. Mais on se rend compte que lorsqu'il y a promiscuité, il y a des problèmes de vécu des habitants, d'appropriation de ces espaces, de détournement de leur usage, notamment quand on a des populations jeunes. Il faut se demander jusqu'où on peut aller à la fois dans cette différenciation mais aussi dans cet usage défini au départ. L'utilisation des automobiles pose aussi problème puisqu'on se rend compte que des espaces mal affectés deviennent, en tout cas en France, envahis par l'automobile, et qu'après, les collectivités ont du mal à les gérer dans le temps.

- **M. Herz** : un réseau clairement défini d'espaces privés, sociaux et publics facilite la réalisation des projets de vie les plus variés. La forte densité du bâti est le fondement même d'un espace urbain, avec des chemins d'accès les plus courts pour y arriver. C'est aussi la condition d'une proximité d'institutions,

de rencontres, de contacts. Seule la densité spatiale autorise une exploitation efficace des possibilités qu'offre la diversité des utilisations.

- **G. Baty-Tornikian** : à l'origine, ces cités-jardins ont été construites loin du centre-ville, même si des moyens de transports existaient. Mais on a actuellement à gérer des problèmes de voisinage. Les cités-jardins sont cotoyées par des cités HLM. À Stains, au nord de Paris, les enfants des grands ensembles où la vie est très dure vont à l'école dans la cité-jardin qui est au centre de la ville. Ils traversent les jardins privés pour y aller et en revenir. Cette interpénétration des populations fait que les habitants des grands ensembles ne rêvent que d'une chose : aller vivre dans une cité-jardin. Ils considèrent que le grand ensemble est la phase 1 du niveau d'habitation, et qu'ils deviendront réellement des gens de la ville quand ils auront un logement dans la cité-jardin. Tous ont cette demande. C'est ce qui a poussé le maire de Stains à construire des logements de très faible densité en centre-ville. Il a le projet de déplacer ces populations au fur et à mesure de leurs demandes, vers des parcs de logements qui permettent une très forte intégration, pour créer une mixité sociale. Il s'agit de mener une véritable politique de la ville et de la population. Jusque là, on a parlé de l'architecture et de l'aménagement des cités-jardins, mais pas des populations qui y vivent ; on finira bien par le faire.

### *La cité-jardin de Suresnes*

- **G. Delenclos** : pouvez-vous nous donner quelques éléments sur l'historique de la cité-jardin de Suresnes et le rôle d'Henri Sellier ?

- **M.P. Deguillaume** : dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, la cité-jardin de Suresnes s'inscrit dans le vaste programme établi par le département de la Seine pour structurer l'agglomération autour de Paris par l'introduction d'une dizaine de cités-jardins

À Suresnes, où a eu lieu une réhabilitation lourde faite avec toute la population de la cité-jardin, qui est aussi une très grosse cité-jardin, avec d'énormes équipements, on a vu apparaître un phénomène particulier : alors que la cité-jardin était en déqualification, que l'on installait des populations à faibles revenus, payant des loyers très bas, dans des logements sans confort, on a eu des réactions de rejet par la population initiale de la cité-jardin. La cité-jardin devenait celle des pauvres, après avoir été celle de l'élite ouvrière « rouge ». Après la réhabilitation, qui a été très réussie, la cité-jardin est devenue l'écrin de la ville, et les plus beaux immeubles de la ville qui se sont construits ensuite se sont ouverts non pas sur Paris, qu'on voit au loin, mais sur la cité-jardin, dorénavant complètement réintégrée à la ville. Elle est considérée comme un parc habité ; les habitants de la ville s'y promènent.

Tout est complètement ouvert, et c'est ce qui donne la sécurité à la ville, car si on a un îlot fermé, on se rend compte que les bandes environnantes d'adolescents s'approprient cet espace, en font un espace privé, fermé, et pour lequel on doit montrer patte blanche pour entrer.

Ce qui est compréhensible, car n'importe quel groupe humain a des mouvements de replis grégaires quand le monde ne lui apparaît pas comme totalement accessible.

(Chatenay-Malabry, Champigny, Drancy, Plessis-Robinson...). Cette solution, prônée par les pouvoirs publics, devait permettre de remédier en partie à la crise du logement qui sévissait en banlieue parisienne.

À l'initiative d'Henri Sellier, conseiller général du canton de Puteaux-Suresnes, l'Office Public d'Habitations à Bon Marché de la Seine est créé en 1915. Il en sera le premier administrateur délégué.

Il engage alors une politique d'acquisition foncière et dès 1917, demande à des architectes leurs premières esquisses urbaines selon le modèle international des cités-jardins qu'il connaît bien car il a traduit *L'Étude pratique des plans de ville* de Raymond Unwin, en 1914. Il fonde l'atelier d'architecture de l'Office de la Seine où il rassemble une équipe dès 1918.

Actif promoteur du logement social, et hygiéniste convaincu, Henri Sellier dirige l'Office public d'Hygiène sociale de la Seine à la fin de la guerre. Il va pouvoir appliquer ses idées à la ville de Suresnes, dont il est devenu le maire en 1919 (il le restera jusqu'en 1941).

Suresnes va accueillir la plus importante cité-jardin en terme d'équipements et de logements, car elle figure parmi les villes les plus denses de la région parisienne et a une activité industrielle de pointe intense.

Le premier plan de la cité-jardin, dessiné par l'architecte Alexandre Maistrasse, se caractérise par deux axes monumentaux dont le croisement aboutit à la création d'une place oblongue organisant une série d'équipements publics : bibliothèque, salle des fêtes, groupes scolaires, salle de sports, crèche, dispensaire... Les immeubles collectifs sont disposés en bordure des voies les plus larges, le long de l'axe longitudinal ; ils abritent environ 750 logements de 3 à 5 pièces. 530 pavillons complètent la composition.

À partir de 1927 et jusqu'en 1938, l'architecte Julien Quoniam, qui fait partie du vivier des architectes de l'Office, est associé à Alexandre Maistrasse. L'adjonction, sur le plan, d'un terrain triangulaire à l'extrême est, conduit à l'apparition d'éléments nouveaux : un groupe scolaire, une école maternelle, cinq immeubles collectifs et trente six pavillons, ainsi qu'un lavoir-bains-douches installé au centre du premier îlot. Il est prévu d'installer des commerces au rez-de-chaussée des immeubles collectifs.

Dans le plan de 1929-1930, on voit apparaître une augmentation des immeubles le long des deux axes principaux. Pourtant, la densification reste contrôlée. La place monumentale, qui occupait le cœur de la cité-jardin, disparaît au profit d'un groupe scolaire. Un nouveau plan verra le jour en 1933, confirmant la tendance observée quatre ans plus tôt : la substi-

tution d'immeubles collectifs à des pavillons individuels s'intensifie. C'est le cas le long du chemin de la Fouilleuse, en bordure de l'hippodrome, où l'on plante des immeubles en T et le long de l'avenue Alexandre Maistrasse à l'ouest, où les immeubles projetés sont linéaires (il faut tenir compte de la crise économique qui sévit : les prix de la construction atteignent, en 1928, 6,5 fois ceux de 1914).

Les abords de la salle des fêtes (futur théâtre Jean Vilar) sont remodelés et ce lieu devient le centre d'une composition symétrique se basant sur des immeubles collectifs. Après 1933, le plan général évoluera peu. Les deux architectes qui se sont succédé après 1938, Félix Dumail et Bazin, pour finir la construction, réaliseront des bâtiments collectifs assez éloignés de la typologie architecturale des réalisations antérieures. Ces derniers sont situés dans les espaces encore libres et sont construits en remplacement de pavillons en projet.

La cité-jardin sera terminée en 1956 avec la construction de trois immeubles en barres pour remplacer les logements détruits ou endommagés à la suite des bombardements survenus en 1942.

- **G. Delenclos** : et les logements ?

- **M.-P. Deguillaume** : ils se différencient essentiellement par leur niveau d'équipement sanitaire. Dans le cas de Suresnes, Alexandre Maistrasse a abouti à un consensus minimal remarquable pour l'époque : « *Tous les logements, sans exception, comportent un débarras, un W.C tout à l'égout, une pierre à évier avec paillasse pour fourneau à gaz et une petite armoire ventilée pour boîte à ordures, eau amenée sur l'évier, éclairage électrique de toutes les pièces.* »

Il existe trois types de logements :

- les logements à bon marché, destinés en majorité aux familles nombreuses : ils ont au minimum trois chambres à coucher, sont situés indifféremment dans les logements collectifs ou individuels. Ils ont une cuisine indépendante ou une salle commune regroupant salle à manger et cuisine. Le fourneau de la cuisine permet ainsi de chauffer une partie de l'appartement. Les chambres à coucher possèdent des cheminées ;



*La cité-jardin de Suresnes - © Cliché Pascal Cadiou  
Collection du Musée René Sordes-Suresnes.*

- les logements à bon marché, avec un chauffage central, ont une disposition ingénieuse qui permet d'utiliser la moitié des cabinets d'aisance comme salle de douches ;
- les logements de type amélioré pour les classes moyennes bénéficient de superficies plus importantes, du chauffage central, d'une salle de bains et d'une cuisine indépendante.

Pour pallier l'absence de salles d'eau dans les logements à bon marché, il avait été prévu de construire deux lavoirs-bains-douches : un seul verra le jour. Situé au cœur du premier îlot, il comprenait vingt-deux cabines de douches individuelles, et six cabines avec baignoires, dont deux pour les enfants.

- **G. Delenclos** : pour les enfants, qu'est-ce qui a été prévu ?

- **M.-P. Deguillaume** : deux groupes scolaires sont construits. Le groupe scolaire Édouard Vaillant est conçu pour accueillir un millier d'enfants. Il se compose d'une école maternelle de quatre classes avec une garderie, et de trois bâtiments qui forment l'école

primaire, une école de garçons et une école de filles, de dix classes chacune, et des bâtiments communs abritant les réfectoires, la cuisine, des bains-douches, une salle médicale. Au début des années 1930, devant le nombre croissant d'enfants, la décision est prise de construire un deuxième groupe scolaire approuvé par le décret du 5 juin 1930. Ce sont l'actuel collège Henri Sellier et l'école maternelle Wilson.

Dans la conception de l'école primaire, les architectes Alexandre Maistrasse et Julien Quoniam s'inspirèrent du groupe scolaire construit par l'architecte Maurice Payret-Dortail en 1927, notamment pour la piscine en sous-sol, le gymnase et les bains-douches situés dans le bâtiment central. Celui-ci articule l'école des garçons qui comprend quinze classes, deux ateliers affectés au travail du bois et du fer, une salle de dessin, une salle de cinéma, un réfectoire, et l'école des filles de quinze classes également, avec une salle de projection et un réfectoire. L'école maternelle, quant à elle, s'étend sur 4 555 m<sup>2</sup>. Elle comprend quatre classes, une classe solarium, une garderie, une salle de projection et toutes les annexes indispensables à une pédagogie moderne pour l'époque, et novatrice pour la population concernée : jardin de repos, terrain pour le jardinage...

L'école devient le lieu privilégié où l'hygiène est inculquée aux enfants : un champ d'expérimentation inédit est mis en place. D'une part, une politique de prévention se développe à plusieurs niveaux. D'autre part, l'hygiène du corps suit le rythme de la journée. Ainsi, une salle d'infirmerie existe dans chaque groupe scolaire. Une surveillance médicale très étroite des enfants est exercée par le médecin scolaire dans toutes les écoles, aidé par des assistantes sociales polyvalentes, dont les bureaux sont installés dans les écoles. Les deux écoles maternelles accueillent une classe solarium pour accueillir les rachitiques et les plus faibles. Toutes les écoles sont équipées de sanitaires, certes, mais aussi de lavabos et de douches adaptés à la taille des enfants. Les douches sont principalement réservées aux enfants dont les logements ne possèdent pas de salle de bains individuelle. Une crèche complète l'ensemble.

L'état de santé des jeunes enfants est étroitement

contrôlé à l'occasion des consultations prénatales et de nourrissons proposées au Centre d'Hygiène et de Puériculture infantile, construit depuis 1932. Des visites à domicile de l'infirmière de puériculture et des distributions de lait gratuites et payantes complètent cette politique d'encadrement sanitaire et social.

Les autres catégories de la population ne sont pas oubliées. Dès 1934, l'autorisation d'exploiter un hôtel mixte pour célibataires et jeunes ménages est introduite par les architectes : 94 petits studios, avec une pièce principale de 3,3 m x 4,35 m, une cuisine, une douche, des W-C. En outre, un restaurant, des salles de lecture et de réunions sont aménagés au rez-de-chaussée.

Dans la même année, une résidence pour personnes âgées voit le jour. Elle est aménagée sous forme de béguinage belge, qui permet à des vieux ménages d'être pris en charge, tout en conservant un petit logement à eux. Les 50 logements comprennent chacun une chambre, une petite cuisine et des toilettes. Ce dispositif assurait aux occupants une indépendance que l'on ne trouvait pas dans les hospices de l'époque.

Dès son origine, la cité-jardin comporte une salle de réunions. La salle de l'Aide mutuelle sera remplacée en 1938 par le centre de loisirs Albert

Thomas, futur théâtre de Suresnes Jean Vilar. Des lieux de culte seront également construits : l'église Notre-Dame-de-la-Paix et un temple protestant. Un lieu de culte israélite existe dans un appartement.

- **G. Delenclos** : quel avenir pour la cité-jardin ?

- **M.-P. Deguillaume** : pendant quarante-cinq ans, la cité-jardin, bien qu'entretenu au jour le jour, a vieilli lentement, sans faire l'objet de grosses réparations. Il a fallu attendre 1983 pour qu'un vaste programme de réhabilitation soit lancé sous le nom d'Habitat et Vie sociale (HVS), en partenariat avec la Ville, l'État, le Conseil général, le Conseil régional et l'Office départemental des HLM. C'est en effet ce dernier qui est propriétaire de la cité-jardin depuis 1983. Deux élus, aussi déterminés que novateurs, ont décidé de relever le défi de cette réhabilitation : Christian Dupuy, maire de Suresnes et conseiller général des Hauts de Seine, et Patrick Balkany, ancien président de l'Office départemental 92.

Cette opération, rassemblant plusieurs partenaires financiers, va respecter le caractère et la qualité reconnue des immeubles, et répondre aux besoins de ses occupants, mais ces travaux vont ramener à 3 111 les 3 297 logements primitifs.



*Cité-jardin de Suresnes : immeubles collectifs*

© Cliché Pascal Cadiou - Collection du Musée René Sordes-Suresnes

Au total, 700 millions de francs ont été investis dans cette réhabilitation par l'Office départemental.

La ville de Suresnes et l'Office départemental se répartissent les tâches de la manière suivante : l'Office assure la remise à neuf des immeubles, des logements et des espaces extérieurs privés. La Ville, quant à elle, se charge de redynamiser la vie de quartier, de rénover les équipements collectifs (écoles, théâtre), les voiries et les espaces verts publics.

Afin de mener à bien cette réhabilitation durant deux ans (1984-1985), les techniciens de l'Office vont établir une banque de données composée de plans, photographies et relevés techniques. Fin 1985, le constat établi, des solutions peuvent être proposées. Au même moment, en novembre 1985, la cité-jardin est inscrite à l'inventaire des sites pittoresques et historiques du département. Cette inscription permettait de renforcer sa protection : il fallait respecter l'extérieur des bâtiments, ne pas réaliser de constructions nouvelles, et repenser intégralement la conception intérieure des appartements. Les façades sont ravalées, la brique nettoyée et imperméabilisée sous le contrôle des Bâtiments de France.

- **G. Delenclos** : comment s'est passée cette opération de réhabilitation ? Comment a réagi la population ? A-t-elle été impliquée ?

- **M.P. Deguillaume** : pour gérer l'ensemble de l'opération dans les différents domaines - sociaux, techniques, financiers, suivis des travaux et déménagements - l'Office et la mairie ont mis en place, dans le cadre de la structure HVS, une équipe de techniciens et de travailleurs sociaux. La permanence Mazarick est inaugurée en mars 1986 et installée au cœur de la cité avec dix animateurs. Les locaux serviront, pendant les dix-sept tranches de travaux, à accueillir les locataires, les entreprises, les fournisseurs et les concessionnaires. Une concertation systématique des habitants a eu lieu. Des entretiens confidentiels ont été organisés, au cours desquels étaient enregistrés les renseignements administratifs indispensables mais aussi les souhaits sur le quartier désiré.

Les modifications apportées dans les appartements

(logements individuels ou collectifs) ont conduit à l'installation de salles de bains et de cuisines indépendantes, ainsi qu'à l'introduction de chauffages individuels au gaz. Les locataires ont été consultés sur des options techniques et des choix décoratifs : baignoire ou douche, coloris des carrelages et des papiers peints...

Cette prise en compte des souhaits des habitants a permis que certains travaux soient faits en logements occupés, notamment quand la salle de bains existait déjà. Dans le cas contraire, les locataires ont été momentanément déplacés dans « des opérations tiroirs ». Une grande partie de la population a pu ainsi être maintenue dans la cité-jardin pendant les travaux.

- **G. Delenclos** : qu'est-ce qui a été prévu pour redynamiser la vie sociale ?

- **M.P. Deguillaume** : la Ville a procédé à la modernisation des équipements collectifs et au réaménagement des espaces publics :

- la résidence pour personnes âgées *Locarno* a été agrandie ; l'adjonction d'un second étage a permis la création de 26 nouveaux studios s'ajoutant au 51 existants, et l'installation de deux ascenseurs ;

- l'ancien *Hôtel des célibataires*, 18 rue de l'Abbé Saint-Pierre, a été transformé en résidence pour jeunes de 18 à 30 ans, étudiants ou travailleurs vivant seuls ou en couple éventuellement avec un enfant. Ce sont désormais des studios et des deux pièces disposant d'une cuisine et d'une salle de bains. L'ancien bains-douches-lavoir a été reconverti depuis 1987 en centre d'aide par le travail. Une maison de quartier, *Les Sorbiers*, a vu le jour en 1986 dans l'ancien centre d'hygiène infantile. Le centre Albert Thomas, actuel théâtre Jean Vilar, a fait l'objet pendant dix ans d'une complète réhabilitation qui s'est achevée en 1990.

Le square Léon Bourgeois, véritable poumon vert de la cité, a été réaménagé avec des aires de jeux destinés aux petits et aux plus grands. La Place de la Paix a été modernisée, les principales voies et les cours de la cité-jardin ont été replantées, 1300 places de parking ont été créées.

- **G. Delenclos** : quelle est votre mission ?

- **M.P. Deguillaume** : en tant que conservateur du patrimoine, j'ai été chargée de rénover le musée municipal. Or, il appartient à ce musée de faire connaître ce patrimoine dans et hors les murs. J'ai souhaité développer comme axe central l'histoire urbaine de la ville. À cette fin, je me suis d'abord intéressée à la politique culturelle et j'ai réalisé une exposition sur le passage de Jean Vilar, entre 1951 et 1956, au théâtre de Suresnes, situé au cœur de la cité-jardin, puis j'ai poursuivi en travaillant sur l'un des équipements de la ville le plus complet : la cité-jardin. Avec une petite équipe, nous avons cherché à retrouver des documents et des objets relatifs à cette période et sommes entrés en contact avec les descendants d'Alexandre Maistrasse. Ils nous ont donné plus de 500 photographies portant sur la construction des immeubles collectifs, pavillons individuels, espaces et équipements publics et sur la vie éducative et sociale qui s'y déroulait. Nous avons organisé une collecte de mobiliers d'origine dans les deux groupes scolaires. Les recherches documentaires entreprises et les visites sur le terrain nous ont permis d'identifier des objets en grès de la manufacture de Sèvres disposés en 1926 dans les cours intérieures des établissements scolaires de la ville, afin de parfaire la décoration de ses bâtiments et « *d'apporter à l'œuvre entreprise toute la per-*

*fection initialement prévue* ». Les étudiants de l'École d'Architecture de Paris-Belleville ont pu interviewer, sur leur cadre de vie, anciens et actuels habitants de la cité-jardin.

L'organisation de cette exposition et d'un colloque a été l'occasion de préciser le rôle d'un musée de ville, comme élément central de la politique de conservation du patrimoine urbain.

Celle-ci s'est orientée vers une sensibilisation de la population à des bâtiments, à des éléments architecturaux, à des objets d'art, du mobilier, et vers la restitution de la mémoire des habitants à travers des photographies, entretiens, films et tout élément qui retrace la vie quotidienne. Le musée, lieu de diffusion et de présentation des témoins matériels du patrimoine, permet au visiteur d'appréhender l'évolution de la ville tant du point de vue urbain, architectural, économique, que social et culturel. Il contribue ainsi à la réconciliation de la population avec son environnement. Il s'ouvre vers la ville et devient le point de départ du parcours réel que le visiteur fera à l'extérieur. En développant sa spécificité sur l'urbanisme social et architectural en région parisienne dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, le musée de la ville pourra aussi se positionner comme institution de référence concernant les réflexions urbaines et sociales menées à cette période, dont Suresnes est l'un des exemples le plus significatif.



Cité-jardin de Suresnes : immeubles collectifs. © Cliché Pascal Cadiou - Collection du Musée René Sordes-Suresnes

• **Article 5 : démission**

La qualité de membre se perd par :

- la démission,
- le décès,
- la radiation prononcée par le conseil d'administration pour non-paiement de la cotisation ou motif grave, l'intéressé ayant été invité, par lettre recommandée, à se présenter devant le bureau pour fournir des explications.

• **Article 6 : ressources**

Les ressources de l'association comprennent :

- le montant des cotisations,
- les subventions de l'Europe, des États, des régions, des collectivités locales et départementales,
- de toute autre somme provenant de ses activités dans la limite des dispositions légales et réglementaires.

• **Article 7 : conseil d'administration**

L'association est dirigée par un conseil d'administration composé de 6 membres au moins et de 15 membres au plus, élus pour trois années par l'assemblée générale.

Les membres sont rééligibles.

En cas de vacance, le conseil d'administration peut coopter un nouvel administrateur. Cette cooptation sera ratifiée par la plus prochaine assemblée générale.

Les pouvoirs les plus larges que lui confère la loi sont exercés par le conseil d'administration qui délègue aux membres du bureau la gestion du quotidien.

Le conseil d'administration se réunit une fois au moins tous les six mois sur convocation du président ou sur la demande du quart de ses membres.

Les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

• **Article 5 : resignation**

The statute of active member can be lost further to :

- resignation,
- decease,
- being struck off the association for not paying the annual subscription or for serious wrong upon the board of administration decision after the person concerned has been invited by registered mail to present his or her case to the members of the office.

• **Article 6 : resources**

The association's resources include :

- The total amount of subscriptions.
- Subsidies granted by european, national, regional, department and local authorities.
- Any other amount coming from the association's activities within legal compliance.

• **Article 7 : board of administration**

The association is ruled by a board of administration made of at least six and at most fifteen members voted for three years at the general meeting.

The members can run for consecutive mandates.

If the position of administrator is vacant, the board can name a new administrator upon common agreement. This co-optation will further be ratified at the board of administration which delegates to the office the daily running of the association.

The board of administration meets at least once every six months upon its chairman's invitation or upon request from at least one quarter of its members.

Decision are made by the majority. In the event of a split vote, the chairman's vote is cast.

• **Article 8 : bureau**

Le conseil d'administration choisit parmi ses membres, au scrutin secret, un bureau composé de :

- un président,
- un ou plusieurs vice-présidents,
- un secrétaire,
- un trésorier.

Le bureau gère l'association en vertu du mandat reçu du conseil et des décisions prises par l'assemblée générale.

• **Article 9 : assemblée générale**

L'assemblée générale ordinaire comprend tous les membres de l'association et se réunit une fois par an.

Quinze jours au moins avant la date fixée, les membres de l'association sont convoqués par le président.

La convocation comprend l'ordre du jour de la réunion.

Le président du conseil d'administration préside l'assemblée générale et présente le rapport moral de l'association.

Le trésorier rend compte de la gestion financière de l'association et soumet le bilan à l'approbation de l'assemblée.

L'assemblée générale élit ou renouvelle les membres du conseil d'administration.

Elle approuve les rapports et vote les résolutions qui lui sont soumises dans l'ordre du jour.

• **Article 10 : assemblée générale extraordinaire**

Si besoin est, ou sur la demande de la moitié plus un des membres inscrits, le président convoque une assemblée générale extraordinaire.

Les décisions à prendre suivant l'ordre du jour sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

• **Article 8 : office**

The board of administration designates the members of the office by secret vote amongst all members.

The office is composed of :

- a president,
- one or more vice-presidents,
- a secretary,
- a treasurer.

The office runs the association in respect with the mandate given by the board and the decisions made at the general meeting.

• **Article 9 : General meeting**

The general meeting involves all members of the association and is held once a year. The president calls all members at least a fortnight prior to the date of the meeting. The invitation includes the agenda of the meeting.

The chairman of the board presides the general meeting and presents the association's annual report.

The treasurer presents the association's financial report and submits the balance sheet for approval. Attendees at the general meeting elect or re-elect the members of the board.

They also adopt the reports and vote on the motions submitted in the agenda.

• **Article 10 : Extraordinary general meeting**

If required or upon request of the majority of the active members, the chairman calls an extraordinary general meeting.

The decisions to be made according to the agenda are voted by simple majority of the members attending or represented. In the event of a split vote, the chairman's vote is cast.

• **Article 11 : règlement intérieur**

Un règlement intérieur peut être établi par le conseil d'administration qui le fait approuver par l'assemblée générale.

Ce règlement est destiné à fixer les divers points non prévus par les statuts, notamment ceux qui ont trait à l'administration interne de l'association.

• **Article 12 : dissolution**

En cas de dissolution prononcée par les deux tiers au moins des membres présents à l'assemblée générale extraordinaire, un ou plusieurs liquidateurs sont nommés par celle-ci et l'actif, s'il y a lieu, est dévolu conformément à l'article 9 de la Loi du 1<sup>er</sup> Juillet 1901 et du Décret du 16 Août 1901.

• **Article 11 : internal ruling**

An internal ruling can be decided by the board of administration which submits it for approval at the general meeting. Such a ruling aims to set the different points not covered by the statutes, especially those regarding the internal running of the association.

• **Article 12 : dissolution**

In the event of a dissolution voted by at least two thirds of the active members attending an extraordinary general meeting, one or more receivers are as well designated and the assets, if applicable, are allotted accordingly to the article 9 of the July, 1st, 1901 French Law and the August, 16th, 1901 Act.

---

## *Regards rétrospectifs et prospectifs*

*Marcel BAZIN*  
*vice-président de l'Université*  
*de Reims-Champagne-Ardenne*

**A** l'issue de ces deux journées, quels enseignements retenir de nos débats ? Le titre même du colloque énonçait clairement deux thèmes, deux mots-clés en quelque sorte, une histoire ancienne et une idée d'avenir, entre lesquels se sont répartis les exposés et les discussions des deux journées, alliant un nécessaire regard rétrospectif et une vision prospective appuyée sur les expériences actuelles.

Mais tout d'abord, de quelle cité-jardin avons-nous parlé ? Force est de constater l'ambiguïté de la dénomination « cité-jardin », qui se trouve à l'intersection de deux grandes questions d'urbanisme : la production du logement social et la recherche d'une forme urbaine idéale. Est ainsi posée d'emblée la question du ou des modèle(s).

Nous avons été amenés à remonter assez loin dans cette « histoire ancienne » de la cité-jardin, bien avant le temps de Howard, en suivant deux mouvements déjà anciens, organiquement liés à la révolution industrielle, et qui viennent se fondre dans la démarche d'Ebnezer Howard :

- l'utopie sociale s'élevant contre le scandale de la ville industrielle du XIX<sup>e</sup> siècle <sup>1</sup> ;
- l'attention portée au logement ouvrier, dans une optique souvent paternaliste, avec les villages ouvriers et les cités présentées par Gracia Dorel-Ferré dans la richesse de leurs variantes autour des deux

modèles : New Lanark, enraciné dans la vision plus globale de Robert Owen, et la cité Dollfuß à Mulhouse.

Dans les deux cas, nous trouvons un souci d'hygiénisme et de moralisme, qui a été souligné par Roger-Henri Guerrand, et dont nous avons eu nous-mêmes un témoignage dans la nomenclature des rues du Chemin Vert en suivant l'allée des Bons Enfants pour aller déjeuner ! Cependant, bien des réalisations étaient fort médiocres, comme l'a montré Olivier Rigaud dans le cas de Reims en utilisant les dossiers de dommages de guerre.

Ce sont ces deux courants qui ont conflué au tournant du XIX<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> siècle dans l'œuvre d'Ebenezer Howard, qui a eu un retentissement mondial. J'en donnerai un exemple inattendu, avec un ouvrage iranien sur les villes nouvelles que je viens de recevoir, où les deux seules photographies de personnes sont celles de l'Imam Khomeyni et de Howard<sup>2</sup> ! Doit-on en tirer une conclusion iconoclaste, voyant dans ces deux portraits ceux de deux intégristes ? Dans un certain sens, oui, si l'on considère que la cité-jardin est dans la pensée howardienne la cité par excellence, le modèle urbain qu'on se propose de substituer aux villes contemporaines malades, en matérialisant l'utopie dans des cités de taille réduite et autarciques. Mais ne retrouve-t-on pas la même tentation d'un certain « intégrisme urbanistique » chez la plupart des grands théoriciens de l'urbanisme, entre autres chez les tenants de l'urbanisme fonctionnaliste et particulièrement chez Le Corbusier ?

De fait, faute de pouvoir substituer les cités-jardins aux villes existantes, on s'est contenté de les juxtaposer aux agglomérations, surtout aux plus importantes, comme une modalité d'extension urbaine. C'est ce qu'a fait Howard lui-même en créant successivement Letchworth en 1902, puis Welwy en 1919 comme des points d'accueil de la croissance londonienne. La seconde a d'ailleurs été réintégrée *a posteriori* dans la liste des huit villes nouvelles (New Towns) prévues pour le Grand Londres par le plan de Sir Patrick Abercrombie au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale. L'une et l'autre conservaient cependant un objectif d'autonomie qui a été absent de la majorité des créations d'Europe continentale dont nous avons eu un bel échantillonnage.

L'analyse de ces cités-jardins dans leur diversité doit, à mon sens, être à la fois multiscalaire et multidisciplinaire. Le géographe que je suis est sensible à l'intérêt d'échelles d'analyse emboîtées, et étendrait volontiers à tous les domaines l'analyse qu'a proposée Bernadette Blanchon à propos du

paysage, avec trois niveaux scalaires successifs :

- . l'insertion de chaque cité-jardin par rapport à la ville et aux espaces urbanisés,
- . sa forme et sa conception générale, l'identification de centres et de sous-centres,
- . la réalité de l'habitat à l'échelle de la parcelle.

En même temps, en tant que directeur d'un institut d'aménagement et d'urbanisme, je ne peux que souligner l'absolue nécessité d'une approche multidisciplinaire, et, à partir de là, interdisciplinaire, dans la compréhension de la cité-jardin, aussi bien d'ailleurs dans sa conception au départ que dans sa gestion au quotidien. Nous avons entre autre débattu de la place respective des architectes et des paysagistes, mais n'oublions pas l'urbaniste, l'économiste, le sociologue, l'écologue, le géographe ou l'historien, etc.

Un autre débat a été esquissé. Il concerne au premier chef les économistes, mais ne se limite pas à eux : celui entre coût social et coût économique des cités-jardins. Pour ma part, je ne crois pas que le débat puisse être posé en ces termes, car la cité-jardin n'est pas censée engendrer un « coût social », mais au contraire un « bénéfice social » à condition, bien sûr, de garder au centre des préoccupations le personnage principal de toute cette histoire, l'habitant, qu'il faut sans doute dénommer « citoyen-jardinier » puisqu'il habite une cité-jardin. Si l'on peut imaginer un coût social, ce serait celui du manque de concertation ou d'une conception oublieuse des attentes des principaux intéressés.

Ce bénéfice social a forcément un coût économique, un coût lié à la satisfaction des besoins individuels et collectifs, bref d'une demande sociale qui nous amène à la notion d'intérêt général, incarnée ou revendiquée par des acteurs multiples. C'est au nom de cet intérêt général qu'un objectif social est donné à la cité-jardin, que l'on essaie de concrétiser par des mécanismes de solidarité. De ce point de vue, les exemples européens qui ont été présentés, ont montré une grande diversité de statuts et d'ancrages institutionnels pouvant aller jusqu'à

la privatisation partielle dans le cas néerlandais, qui peut paraître en contradiction totale avec les objectifs premiers de la cité-jardin. Et pourtant, ne pourrait-on rêver que la qualité humaine, sociale et environnementale d'un habitat, fasse aussi partie des valeurs de marché et devienne un argument privilégié de marketing ?

À propos de cette diversité des cités-jardins, il faut bien garder à l'esprit ce que nous a rappelé Sophie Rousseau : chaque cité-jardin est le produit, à un certain moment et en un certain lieu, d'un certain contexte économique et social. Par exemple, nos collègues catalans s'excusaient presque de nous présenter une « cité-jardin bourgeoise » à Olot, d'ailleurs pas identifiée en tant que telle dans la conscience locale, mais enfouie dans la dénomination plus vague d'*eixample* qui sert à désigner toutes les formes d'extension urbaine planifiée, depuis le dense quadrillage de Cerda à Barcelone jusqu'aux cités les plus étalées. En fait, pourquoi pas ?

La conception spatiale de la cité-jardin n'est pas obligatoirement attachée à un cadre social unique, et nous avons pu constater de grandes différences non seulement d'un pays à l'autre, mais à l'intérieur d'un même pays, que ce soit en France ou aux Pays-Bas. Ces nuances tiennent à toute une série de facteurs :

- le calendrier général de l'industrialisation et de l'urbanisation,
- le poids relatif des différents acteurs : l'État, les villes ou autres collectivités territoriales, les sociétés de logement social, le secteur privé, les habitants plus ou moins solidement organisés en associations,
- le rôle de la législation en matière de protection du patrimoine ; on a ainsi vu les effets pervers d'un contrôle excessif aux conséquences très négatives dans le cas de Watermael-Boisfort présenté par Roger Fabry,
- le peuplement initial de la cité-jardin puis son évolution.

Cette analyse du présent influence aussi les visions de l'avenir. La question-titre du colloque : « la cité-

jardin, une idée d'avenir ? » se décompose en fait en deux interrogations bien distinctes :

- peut-on rendre tout leur agrément aux cités-jardins existantes ?
- peut-on actualiser le modèle et en proposer des lectures contemporaines dans de nouvelles réalisations ?

Si nous sommes rassemblés pour ce colloque, c'est parce que nous avons en commun l'envie de répondre oui aux deux questions, mais les exposés présentés ici nous ont-ils confortés dans cette conviction ? Essayons d'y regarder d'un peu plus près, en examinant les nouvelles contraintes et les nouveaux défis auxquels les urbanistes ont à répondre dans les deux cas.

La réhabilitation des cités-jardins existantes est un processus bien engagé, comme l'ont montré les exemples de Romans et du Chemin Vert. Elle doit partir d'un constat : les cités-jardins ont vieilli, les murs comme les hommes, plus ou moins profondément. Or, ce vieillissement associe des effets diamétralement opposés : d'un côté, privilège de l'âge pourrait-on dire, ces cités ont gagné leurs lettres de noblesse en entrant dans le patrimoine culturel reconnu au prix de contraintes supplémentaires parfois traumatisantes comme nous l'avons vu à Floreal. De l'autre, elles sont en même temps victimes d'une dégradation inéluctable, dégradation absolue lorsqu'elles n'ont pas bénéficié d'un entretien suffisamment régulier, mais surtout d'une dégradation relative car les normes d'habitabilité et de confort ont évolué. Les maîtres d'ouvrage sont alors obligés de faire preuve de créativité pour croiser efficacement les nécessités techniques et les contraintes financières. Finalement, la majorité des cités-jardins manifestent une attractivité certaine, assise sur un sentiment de stabilité confirmé dans bien des cas par des taux de rotation beaucoup plus faibles que dans le reste du parc de logements sociaux. De nouvelles préoccupations apparaissent également : le souci de l'écologie et du développement durable. Mais ceci ne doit pas se faire contre les habitants : les premiers êtres vivants de la cité-jardin, comme l'a souligné avec

force Ginette Baty-Tornikian, ce sont les êtres humains, et non les arbres ou les petites fleurs !

On retrouve cet objectif de développement durable avec les nouvelles cités-jardins. Nous avons pu découvrir des expériences très convaincantes, présentées avec talent par de jeunes concepteurs, que ce soit ici à Reims, à Telford ou dans les polders au voisinage de La Haye. Un petit regret cependant quant au contenu fonctionnel de ces cités : les unes restent purement résidentielles (Petit Bétheny), les autres proposent des services et des activités plutôt orientés vers les loisirs, mais les commerces ou les autres services semblent absents du périmètre de ces cités-jardins. Sans doute est-ce dû en partie à la dimension des projets, trop petite pour atteindre le seuil de rentabilité de divers équipements. Mais n'est-ce pas dû aussi au fait qu'on les a laissés s'échapper vers les zones d'activités péri-urbaines, ce qui affecte l'ensemble des aires urbanisées, et pas seulement les cités-jardins anciennes ou nouvelles.

Terminons par une provocation : est-ce qu'on a vraiment besoin aujourd'hui des cités-jardins, alors que la contradiction entre villes et campagnes, qu'elles avaient l'ambition de résoudre à l'origine, semble se dissoudre dans un continuum menant très

progressivement des hypercentres urbains au « rural profond » et offrant à un nombre toujours croissant d'ex-citadins les joies du contact avec la nature ? En fait, la dispersion péri-urbaine contemporaine est plutôt, pour moi, l'anti-cité-jardin, un tissu amorphe entraînant un gâchis écologique maximal. Une autre négation de l'esprit de la *garden-city* howardienne nous arrive d'outre-Atlantique avec les *gated cities*, ces ghettos de riches, certes mieux structurés spatialement, mais découpés à l'emporte-pièce dans le milieu environnant, et isolés de la société par leurs compagnies de gardiennage.

Les divers témoignages qui se sont succédé et les échanges animés avec la salle ont finalement renforcé ma conviction profonde : l'urbanisme est un processus, jamais un produit fini que des concepteurs proposeraient « clefs en mains ». En tant que tel, il demande du partenariat, du temps et de l'argent. C'est dans ce contexte que les cités-jardins doivent être pensées, comme pièces d'un tout urbain, sans la prétention hégémonique qu'elles ont pu avoir à leurs débuts. Elles peuvent certainement offrir un cadre privilégié pour le développement d'une nouvelle citoyenneté, et la création d'une association européenne des cités-jardins à l'occasion de ce colloque fournit un point d'appui à cette nouvelle citoyenneté.

- NOTES -

1- Voir les deux grandes anthologies de CHOAY, F., *L'Urbanisme, utopies et réalités*, Paris, Le Seuil, 2e éd. 1979, 448 p. et RONCAYOLO M. et PAQUOT TH. (dir.), *Villes & civilisation urbaine. XVIIIe-XXe siècles*, Paris, Larousse, 1992, 688 p. (en particulier les chapitres II- « Les utopies industrialistes » pp. 61-88 et III- « Des utopies sociales à l'urbanisme technique ? » pp. 89-154.

2- Dr. KERAMATOLLAH ZIARI, *Bernâneh-rizi-e chahrhâ-ye djadid / New Towns Planning*, Théran, Samt, 1378/1999, 182 p. (portrait de Howard p. 19).



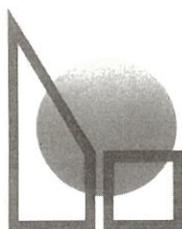
## L'APIC

### Association pour le patrimoine industriel en Champagne-Ardenne

*Rectorat de Reims - 1 rue Navier - 51100 Reims*

La région de Champagne-Ardenne se signale, depuis le XV<sup>e</sup> siècle au moins, et jusqu'à nos jours, par ses capacités inventives dans le domaine des techniques de production et commercialisation (avec les châteaux-usines de Sedan), tout comme dans les constructions industrielles et dans l'habitat social (comme le quartier de Chemin-Vert de Reims). Ce patrimoine industriel n'est en aucun cas un patrimoine mort, mais bien au contraire le legs vivant du passé, dans lequel plongent nos racines, mais aussi dans lequel nous allons nous ressourcer. Par ailleurs, s'il apparaît incontestable que l'industrialisation s'est faite sur des espaces et suivant des temps différents, il serait faux d'imaginer qu'il a suffi, à chaque fois, d'appliquer un modèle. Les techniques de production ont toujours été aménagées suivant les savoir-faire locaux et suivant les besoins du marché. Ni le cloutier de « la Vallée », ni le bonnetier troyen n'ont été les serviles imitateurs d'une technique pour avancée et anglaise qu'elle fût. C'est la grande originalité de la Champagne-Ardenne. Cette aptitude doit servir de leçon pour le futur.

Par son travail de conseil et par ses recherches scientifiques, l'APIC porte ses efforts dans deux directions : par une meilleure compréhension des sites, elle peut participer à leur préservation ; dans un deuxième temps, ces mêmes sites peuvent connaître un essor, voire un épanouissement économique, en liaison avec une politique d'aménagement du territoire.



## Le Foyer Rémois

*8 rue Lanson - 51100 Reims*

Le Foyer Rémois est une société anonyme, indépendante et autonome dont le métier est la construction, la mise à disposition, l'entretien et la gestion de logements collectifs et individuels.

Créé en 1912, par un groupe d'industriels rémois réunis autour de Georges Charbonneaux, c'est le plus ancien organisme de H.L.M. de la ville de Reims.

La société dispose aujourd'hui d'un parc locatif de plus de 15 000 logements susceptibles de répondre aux besoins de toutes les catégories sociales. Elle construit également des logements destinés à l'accession à la propriété.

Le Foyer Rémois a réalisé entre les deux guerres de nombreuses cités-jardins dont la plus connue est celle du Chemin Vert à Reims.

À partir des années 1950, la production s'oriente davantage vers le logement collectif et participe très largement à la réalisation des nouveaux quartiers rémois tels que « Wilson », « Orgeval », « l'Europe » et « Pays de France ».

Pour répondre au souci de qualité de l'habitat et à sa volonté d'innovation, le Foyer Rémois réalise à Bétheny une nouvelle cité-jardin répondant aux caractéristiques de la haute qualité environnementale.



# Table des matières

|   |        |
|---|--------|
| <b>AVANT-PROPOS</b>   | p. 3   |
| Alain COSCIA-MORANNE, directeur de la Construction et de la Recherche au Foyer Rémois       |        |
| <b>PRÉFACE</b>  | p. 5   |
| Gracia DOREL-FERRÉ, historienne, présidente de l'APIC                                       |        |
| <b>PREMIÈRE PARTIE :</b>  |        |
| <b>Le concept de cité-jardin dans le débat sur le logement social en France</b>             | p. 7   |
| * Les cités-jardins dans l'histoire du logement social - <i>Gracia Dorel-Ferré</i>          | p. 9   |
| * Les cités-jardins, une conception « à la française » - <i>Patrick Kamoun</i>              | p. 19  |
| * L'habitat social à Reims au début du siècle - <i>Olivier Rigaud</i>                       | p. 23  |
| * Cités-jardins, paysages et paysagistes - <i>Bernadette Blanchon</i>                       | p. 31  |
| * Chemin Vert, une cité-jardin ? - <i>Gracia Dorel-Ferré</i>                                | p. 39  |
| * La construction des cités-jardins de Tergnier et du Chemin Vert - <i>Delphine Henry</i>   | p. 55  |
| <b>DEUXIÈME PARTIE :</b>  |        |
| <b>Un phénomène européen</b>  | p. 59  |
| - Aux origines du mouvement des cités-jardins en Europe - <i>Roger-Henri Guerrand</i>       | p. 61  |
| * Table ronde : Les cités-jardins en Europe   | p. 65  |
| . Freidorf : <i>Jean-Pierre Mathys et Marie-Françoise Dorig-Moiroud,</i>                    |        |
| . Bournville : <i>Carol Priest, Gloria Gain et James Taylor,</i>                            |        |
| . Amsterdam : <i>Sophie Rousseau,</i>   |        |
| . le Logis-Floréal : <i>Roger Fabry</i>   |        |
| - Les cités-jardins du <i>Mitteleuropa</i> - <i>Stéphane Jonas</i>                          | p. 79  |
| * La cité-jardin d'Olot, en Catalogne : un projet inachevé                                  | p. 99  |
| <i>Susanna Moya Segura et Antoni Vilanova Omedas</i>  |        |
| <b>TROISIÈME PARTIE :</b>   |        |
| <b>Vers la réappropriation du concept ?</b>   | p.111  |
| * Quelle réhabilitation pour les cités-jardins ? - <i>Alain Coscia-Moranne</i>              | p. 113 |
| * Une cité-jardin des années 2000 au Petit Bétheny - <i>Anne Reychman et Laurent Debris</i> | p. 117 |
| - Préservation de l'environnement, hier et aujourd'hui                                      | p. 123 |
| * Table ronde : L'avenir des cités-jardins  | p. 129 |
| . Cité Jules Nadi à Romans : <i>Christelle Mottet et Francisco Vivo,</i>                    |        |
| . Un projet pour La Haye : <i>Marjolin et Pierre Boudry,</i>                                |        |
| . Projet Dauphinot à Reims : <i>Michael Herz et Ursula Winter,</i>                          |        |
| . Suresnes : <i>Marie-Pierre Deguillaume, Ginette Baty-Tornikian</i>                        |        |
| - Projet de statuts pour l'Association européenne des cités-jardins                         | p. 145 |
| - Regards rétrospectifs et prospectifs sur la cité-jardin - <i>Marcel Bazin</i>             | p. 149 |

\* Vous trouverez une abondante iconographie sur ces sujets dans le cédérom d'accompagnement décrit page 156

## - Cédérom d'accompagnement -

### I. Le mouvement des cités-jardins en Europe

1. Les cités-jardins, une conception à la française
2. L'habitat social à Reims au début du siècle
3. Cités-jardins, paysages et paysagistes
4. Table ronde : les cités-jardins en Europe : a. Le Freidorf - b. Bournville - c. Olot - d. Les cités-jardins d'Amsterdam - e. Le Logis-Floréal

### II. Vers la réappropriation du concept ?

1. Quelle réhabilitation pour les cités-jardins ?
2. Une cité-jardin des années 2000 à Bétheny
3. Table ronde : l'avenir des cités-jardins : a. La cité-jardin à Romans-sur-Isère - b. La cité-jardin de Suresnes - c. Le terminal d'habitations à La Haye - d. Projet de cité-jardin à la ZAC Dauphinot, Reims

### III. La cité-jardin du Chemin Vert à Reims

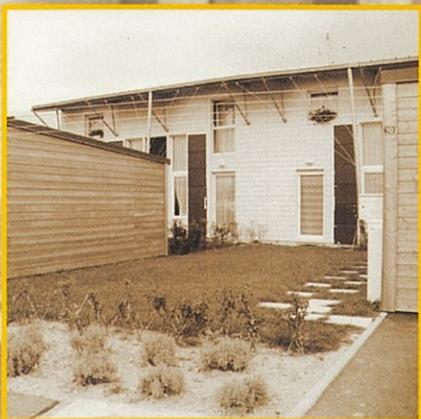
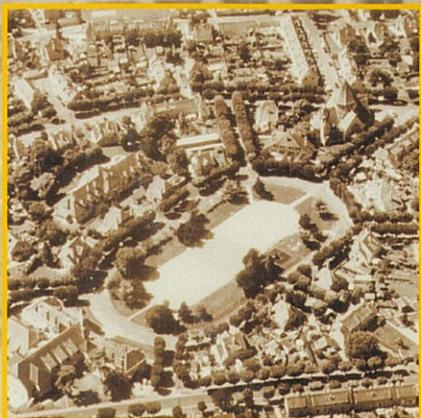
1. Le projet du Foyer Rémois : a. La fondation de la Société immobilière - b. Le chantier du Chemin Vert - c. Les maisons - d. Un village à côté de la ville
2. La Maison Commune : a. Les activités - b. Le Livre de Maison
3. La Maison de l'Enfance
4. Églises et patronages
5. *La Gazette*
6. Les prix
7. Les écoles
8. Sport et préparation militaire
9. Les jardins

### IV. Exposition : les cités-jardins à Reims au XX<sup>e</sup> siècle

Cette partie reproduit intégralement l'exposition qui avait été présentée conjointement au colloque, à la Maison Commune du Chemin Vert. Elle se compose de 25 panneaux, mettant notamment en lumière l'importance des cités-jardins dans la reconstruction de la ville de Reims, dévastée pendant la Première Guerre Mondiale.

### V. Pistes pédagogiques

Achevé d'imprimer  
sur les presses de  
l'Imprimerie des Moissons  
8 bd Marcelin Berthelot  
51100 Reims  
le 30 janvier 2003  
Dépôt légal : février 2003  
Directeur de la publication : Jacques Martin



En Champagne-Ardenne, et ailleurs...

# LA CITÉ-JARDIN

## UNE HISTOIRE ANCIENNE, UNE IDÉE D'AVENIR

Au lendemain de la 1<sup>ère</sup> Guerre Mondiale, s'inscrit la construction des cités-jardins, en Europe et dans le monde, dans l'évolution de la société industrielle et dans les bouleversements idéologiques et politiques de la période : loger les humbles devient une urgence devant la tentation que représentait pour certaines catégories sociales l'adhésion au communisme. Pour d'autres pays, loin du conflit mondial, d'autres motivations ont probablement présidé à la construction de cités-jardins, mais les études manquent. Le champ de la recherche est donc largement ouvert.

Quelle actualité pour les cités-jardins aujourd'hui ? Sans doute s'agit-il en premier lieu de réfléchir à la pluralité des références, de les réintégrer dans la perspective du logement social et d'en tirer les leçons. Les sociétés ont changé, les demandes de logement ne sont plus les mêmes, et la réhabilitation de Chemin Vert en est l'illustration éclairante. Tenter d'aller plus loin a été l'objet de ce colloque. C'est une contribution à une réflexion plus approfondie de l'histoire du logement qui est proposée ici, et qu'il faudra poursuivre.

**Centre Régional de Documentation Pédagogique  
de Champagne-Ardenne**

47 rue Simon, BP 387 - 51063 - Reims Cedex  
<http://crdp.ac-reims.fr/>

ISSN : 162-4463

ISBN : 2-86633-365-9

Référence : 510 00B 17

Prix : 25 euros brochure + cédérom

