

A l'origine des logements sociaux : la cité-jardin des Eveuses

Entre 1875 et 1914, alors que la population totale reste pratiquement stable, la population urbaine passe de 12 à 18 millions. C'est la conséquence de la révolution industrielle : des millions de ruraux abandonnent le travail de la terre pour celui de l'usine, et viennent s'entasser dans des logements insalubres. Comme l'a écrit Balzac (*La fille aux yeux d'or*, 1834) « la moitié de Paris couche dans les exhalaisons putrides des cours, des rues et des basses-œuvres. »

Chaque année la tuberculose fait plus de 100 000 morts. L'épidémie de choléra de 1832 qui fait 18 602 victimes fait prendre conscience des risques de l'insalubrité et marque le début d'une politique de logements sociaux qui explore des pistes différentes, portées par le vent des réformes sociales de la révolution de 1848.

De 1953 à 1973 la France a été confrontée à une crise du logement (ni la première, ni la dernière!) et y a répondu par une politique *des grands ensembles*. Mais au préalable les idées de l'utopie sociale s'étaient exprimées dans deux directions diamétralement opposées : un habitat collectif dont le Familistère de Guise est l'exemple le plus abouti, et un habitat individuel dont témoigne la cité-jardin des Eveuses à Rambouillet.

Charles Fourier (1772-1837)

Le philosophe français réagit aux dérives de la révolution industrielle et devient le maître à penser des utopistes du XIX^{ème} siècle. Il imagine des *phalanges*, communautés au sein desquelles travail et loisirs seraient partagés de façon égalitaire. Leurs membres habiteraient dans des *phalanstères*, grands ensembles immobiliers dans lesquels les parties privées seraient enrichies par de nombreuses parties communes. Ce serait le moyen de renforcer les liens entre leurs occupants, et de leur offrir des services collectifs auxquels ils ne pourraient prétendre dans des logements individuels.

En juin 1832, des disciples de Fourier avaient décidé de mettre en application ses théories et avaient créé non loin de Rambouillet, à Condé-sur-Vesgre, un phalanstère : *la Colonie*. C'est le seul projet réalisé du vivant du philosophe -qui s'en est désolidarisé assez vite. Relancée à plusieurs reprises, la Colonie n'a jamais atteint ses objectifs initiaux, faute d'une activité locale dégageant assez de ressources pour faire vivre la communauté.



En dépit de cet échec, les idées de Fourier ont eu une grande influence, et de nombreux essais ont vu le jour après sa mort, notamment en Amérique. Aucun ne réussit cependant à mettre en application l'ensemble de ses principes, et presque tous ont été plus ou moins rapidement abandonnés. Les kibboutz d'Israël, ou des communautés écologiques comme celle de Twin Oaks sont aujourd'hui ceux qui se rapprochent le plus de la pensée fouriériste.

Le Familistère de Guise

Jean-Baptiste Godin (1817-1888) met en application les théories de Fourier pour la gestion de l'usine de poêles en fonte qu'il installe à Guise (Aisne) en 1846.

Pour loger son personnel il crée le *Palais social* qui repose sur le principe des « *équivalents de la richesse* » définis par Godin. « *Pour améliorer la condition de l'ouvrier il faut créer pour tous des avantages analogues à ceux dont jouit la classe aisée (...) : un logement sain et confortable, une hygiène irréprochable, une éducation de qualité et une culture largement partagée* ».

Godin en déduit que le logement doit obligatoirement être collectif, afin de « *remplacer par des institutions communes, les services que le riche retire de la domesticité.* »

En 1889 le Familistère loge 1748 habitants dans 490 logements regroupés dans un ensemble de trois immeubles. Chaque appartement est lumineux (une fenêtre donne sur le jardin, une autre sur la cour couverte intérieure). Un vide ordure existe à chaque étage. Chaque appartement a l'électricité, le chauffage par poêle Godin, l'eau courante, un WC, une cuisine qui sert aussi pour la toilette. La ventilation est particulièrement soignée.



Les cloisons sont en briques, et peuvent donc être facilement déplacées afin de modifier le plan de l'appartement.

Un bâtiment à usage collectif regroupe des cabinets de bain avec baignoire, des machines à laver, le séchoir collectif ainsi qu'une piscine. L'eau chaude qui alimente l'ensemble provient de l'usine mitoyenne.

Le Familistère dispose en outre d'un magasin où sont vendus à prix coûtant des produits alimentaires, d'une boulangerie, d'une charcuterie avec son abattoir qui transforme les animaux élevés sur place, d'une école et d'un théâtre.

La logique du palais unitaire demandait un jardin collectif qui aurait été cultivé pour les besoins de tous. Mais très vite les premiers habitants du Familistère demandent à disposer d'un petit lopin de terre individuel, et Godin, bien qu'opposé à cette idée, l'accepte, y voyant un moyen d'acclimater plus facilement une population d'extraction rurale.

Le succès de Guise conduit en 1849 à construire à Paris, sur un modèle équivalent, la *cité Napoléon* : 200 logements regroupés dans un immeuble de la rue Rochechouart. Napoléon III, sincèrement préoccupé par « *l'extinction du paupérisme* » encourage le projet, qui, à la différence de Guise, est ouvert à des ouvriers de n'importe quelle entreprise.

La formule du *phalanstère urbain* semble promue à un bel avenir. Il est pourtant abandonné, au point que la réussite de Guise est passée complètement sous silence.

Regrouper deux cent logements ouvriers en facilitant leurs « *conciliabules séditeux* » par des espaces de rencontre c'est créer « *des bandes fanatisées par la propagande socialiste, prêtes à fondre sur les quartiers du centre* » écrit-on à droite. Enfermer dans un ensemble clos les ouvriers c'est créer un ghetto où ils sont « *à la merci des mitrailleuses du pouvoir réactionnaire* », craint-on à gauche. Quant à ses habitants, ils supportent mal le règlement qui leur est imposé pour éviter les nuisances sonores ou autres de la cohabitation...

Et située au coeur de la capitale, la cité Napoléon ne dispose naturellement pas des jardins individuels qui auraient pu en constituer un attrait supplémentaire.

A Guise, le succès du Familistère se poursuit après le décès de Godin, mais s'érode au fil des ans, avec l'arrivée d'une nouvelle génération d'habitants moins enclins à accepter les règlements votés par leurs aînés. L'égalité de ses occupants, obtenue par la fraternité des anciens échoue devant le désir de liberté des nouveaux.

Les cité-jardins

Enjambons presque un siècle pour arriver à une conception diamétralement opposée.

Entre-temps se sont multipliées les initiatives municipales, philanthropiques ou commerciales... Une législation complexe a été votée, depuis la loi Siegfried du 30 novembre 1894 qui évoquait pour la première fois la possibilité de financements adaptés. La loi Bonnevey a institué en 1912 les *Offices publics communaux et départementaux d'HBM* (Habitations Bon Marché, qui sont devenus HLM, Habitations à Loyer Modéré, en 1950). La loi Loucheur du 13 juillet 1928 a permis de lancer un vaste programme national de construction de logements pour remédier à la crise de l'habitation de l'entre-deux-guerres et favoriser l'accès à la propriété des familles modestes.

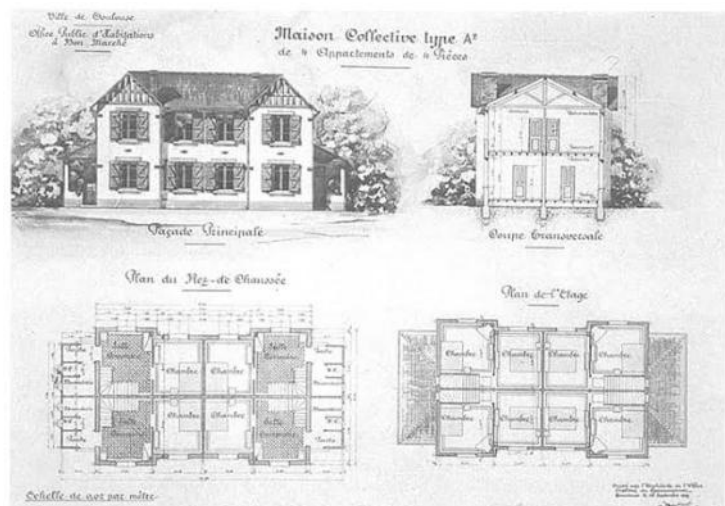
Désormais les financements sont publics.

Prenant le contrepied des logements collectifs prônés par Fourier (ces « *grandes casernes* » comme les appellent leurs détracteurs) architectes et urbanistes se sont tournés vers des solutions individualistes reposant sur le pavillon (ou l'appartement) salubre, associé à un jardin cultivable.

Mulhouse

En 1853, pour loger les ouvriers d'une usine textile à proximité de leur lieu de travail, la *Société mulhousienne des cités ouvrières* (SOMCO) adopte le plan proposé par le docteur Achille Penot : « *le carré mulhousien* » : des maisons carrées comprenant quatre logements indépendants dotés chacun d'un petit jardin.

La cité ouvrière, réalisée par l'ingénieur Emile Muller est financée par les industriels du textile dans le cadre d'un capitalisme paternaliste et



philanthropique. Elle s'intègre dans la banlieue de la ville, à proximité de l'usine. Bains-lavoirs, écoles, restaurant coopératif et magasins viennent progressivement l'équiper.

De 1853 à 1900 la SOMCO construit ainsi 1243 maisons unifamiliales avec jardin. Elle gère aujourd'hui 5700 logements répartis sur 45 communes, dont les 61 logements de la « Cité Manifeste » construits entre 2003 et 2005 sous la direction de Jean Nouvel, qui a obtenu en 2022 le label « *Architecture contemporaine remarquable* ».

Le concept d'Ebenezer Howard

Parce que nul n'est prophète dans son pays, le concept de cité-jardin est attribué à l'urbaniste anglais Ebenezer Howard (1850-1928), qui l'a théorisé en 1898 et mis en application à Letchworth (nord de Londres) en 1903. Il est vrai que l'on change d'échelle : la cité Muller de Mulhouse était une réalisation matérielle pionnière, Howard en garde le principe, mais il conçoit une théorie globale d'urbanisme.

Les villes anciennes sont polluées, le terrain y est rare donc cher : pour Howard la solution consiste à créer des villes nouvelles à la campagne, sur un terrain propriété d'une municipalité, ceinturées par des espaces agricoles, dans lesquelles la nature et l'habitat seront étroitement associés.

C'est une réflexion à la fois politique, sociale et macro-urbaine, qui porte sur l'équilibre d'une région. Le projet inspirera la politique de décentralisation des grandes métropoles, et notamment la création des villes nouvelles autour de Paris.

En effet, à terme, « *la cité-jardin ne devrait pas rester un élément solitaire, mais devrait faire partie d'un réseau plus large constitué de cités-jardins identiques de 30 000 habitants sur 2400 hectares, elles-mêmes situées autour d'une cité-jardin plus grande d'environ 58 000 habitants. L'ensemble étant relié par un réseau ferré dense* ». (Wikipedia).

Créée ex-nihilo, dans un espace vierge la cité-jardin telle qu'Howard la conçoit relève donc de l'urbanisme autant que de l'architecture. Elle a une forme carrée ou rectangulaire, les immeubles entourant un *square*. Ainsi toutes les fenêtres convergent vers cette même cour et les habitants de la cité peuvent exercer une surveillance des enfants qui y jouent.

Un grand porche ou un portique monumental en arche matérialise l'entrée dans un lieu d'utopie. On trouve là l'influence des idées de Godin : en franchissant le porche, le travailleur laisse derrière lui la ville insalubre pour entrer dans un sanctuaire de verdure et de calme, et rejoint sa communauté.

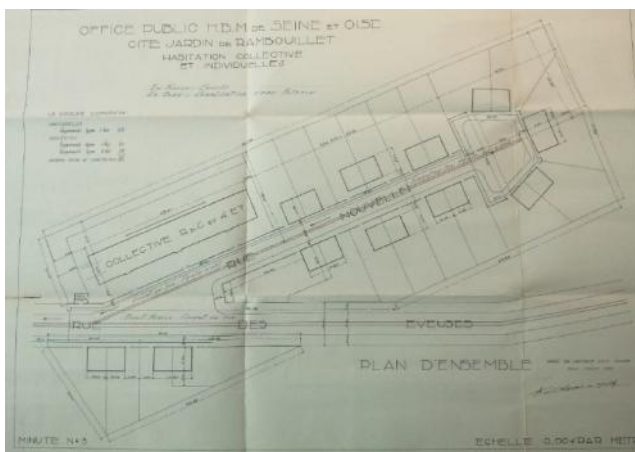
La nature est essentielle : la ville est à la campagne (ou la campagne est dans la ville ?). Chaque logement a donc son jardin privé.

La cité-jardin des Eveuses

Créées à partir de 1904, et se multipliant dans les décennies 1920-1930, les cités-jardins d'Ile-de-France s'inspirent des idées de Howard pour associer logement et nature, mais avec une ambition

beaucoup plus modeste : ce sont des cités à proximité ou à l'intérieur des agglomérations, et non de véritables villes nouvelles. Et à ce titre, souligner leur parenté avec la cité de Mulhouse me semble plus exact que la rattacher aux théories d'Howard.

En 1930 l'office public de Seine-et-Oise confie pour Rambouillet un projet ambitieux à l'architecte Hector Caignart de Mailly qui a déjà réalisé plusieurs cités-jardins en Ile-de-France.



Il construit, dans le prolongement de la rue des Eveuses, en dehors de la ville, autour d'une nouvelle voie en impasse, un ensemble composé d'un immeuble de 30 logements, et de 11 pavillons doubles. C'est la *cité-jardin des Eveuses*.

La « *cité-jardin groupe Raymond Patenôtre* », commandée par une Société d'HBM indépendante nommée « la Maison des anciens combattants » aurait dû y ajouter 41 logements supplémentaires, en pavillons individuels ou jumelés disposant de grands jardins. Cependant le service des Eaux et Forêts s'opposa au projet : l'écoulement des eaux pluviales et ménagères du lotissement créait une servitude sur les parcelles forestières.

Le terrain acquis en vue de ce lotissement a été plus tard reconverti en jardins ouvriers.



Pour respecter le budget strictement encadrés par l'État (Loi Loucheur de 1928), Caignart de Mailly conçoit des logements dont la surface habitable par logement a été réduite au strict nécessaire.

On passe ici d'un collectivisme monumental à Guise à un urbanisme social de proximité, plus intime et plus proche de la nature. Même si l'appartement est petit, il s'ouvre sur un jardin ouvrier privatif. Le confort en 1930, c'est de pouvoir cultiver ses propres légumes, faire jouer ses enfants dans son propre jardin et ne plus partager ses murs avec 1 000 voisins.



Pour recréer une impression de cité, faute d'une cour délimitée par des immeubles et accessible

par un porche ou un portique, l'architecte a conçu sa cité comme un village, avec l'immeuble et deux pavillons double de chaque côté de la rue. Celle-ci se termine en cul-de-sac circulaire autour duquel sont construits 9 autres pavillons qui privatisent l'espace public.

Au Nord de la rue c'est donc un unique immeuble collectif linéaire de gabarit modeste, qui abrite une trentaine d'appartements sur 5 niveaux. Dans un ensemble carré fermé tous les logements ne reçoivent pas la même lumière. L'architecte a donc préféré une construction en longueur, dans laquelle tous les appartements sont traversants. Avec leur façade orientée vers le sud, ils bénéficient d'un maximum de lumière, à l'époque où la canicule n'était pas le souci premier.

Les deux derniers étages disposent de balcons.

Trois cages d'escalier dessinent un plan symétrique et, placés en saillie, ils donnent un relief à la façade pour rompre la monotonie de cette grande barre.

Pas de longs couloirs dans les appartements : ils feraient perdre de l'espace. On entre généralement directement dans la pièce à vivre qui sert de cuisine/salle à manger et distribue une à deux chambres. Un WC mais pas de salle de bains : le seul point d'eau est celui de la cuisine (ce qui est la règle à l'époque).

Au Sud de la rue : Une zone pavillonnaire très restreinte constituée de deux pavillons doubles (quatre logements individuels au total) entourés de leurs parcelles de jardins.

Leur architecture extérieure se distingue par une toiture à quatre pans et des liserés de briques décoratifs. Le plan intérieur classique de ces pavillons de l'entre-deux-guerres s'organisait généralement sur deux niveaux. C'étaient des F4 de 58M2.



Rez-de-chaussée : Une pièce commune principale (faisant office de cuisine et de séjour) directement accessible depuis le jardin, accompagnée d'un petit garde-manger (cellier) et d'un cabinet d'aisance (WC).

Étage : Deux petites chambres à coucher mansardées sous les combles pour les parents et les enfants.

La loi Loucheur de 1928 a défini des surfaces très compactes mais optimisées :

La pièce principale (qui fait office de cuisine et de salle à manger) doit faire au moins 10 à 12 m².

Les chambres à coucher sont limitées au strict nécessaire (environ 9 m² par pièce), une taille calculée pour pouvoir y glisser un lit et une armoire sans gaspiller de volume à chauffer.

La hauteur sous plafond est réglementée pour garantir un volume d'air suffisant par habitant (cubage d'air).

En outre, les règlements des offices d'HBM imposent à cette époque des règles « morales » : il faut une chambre pour les parents et 2 enfants peuvent en partager une seconde... à condition d'être du même sexe. La surface d'un logement d'une famille de deux enfants est en moyenne de 50m². Le surpeuplement est courant, avec des couchages dans la salle de

séjour pour compléter ceux des chambres.

Pourquoi pas de salle de bains ? Parce que la surface nécessaire, et le coût de l'installation auraient été trop importants. Elle devient obligatoire avec la loi Bonnefoy de 1930, mais ses décrets d'application ne seront pris qu'après guerre.

Finalement ces logements, construits 80 ans après ceux de Guise offrent un confort à peine équivalent. Mais là où Godin offrait égalité et fraternité au dépend de la liberté, la cité-jardin offre égalité et liberté.

Durant les Trente Glorieuses le bailleur social a mené des vagues de modernisation successives. Les salles de bains ont été créées en remplacement des bacs à linge d'origine dans l'ensemble des logements. Pour y parvenir sans agrandir les murs, il a souvent fallu mordre sur l'espace des cuisines ou transformer certains grands appartements (les F4 ont parfois été réduits en F3 pour redistribuer l'espace en faveur du confort sanitaire).



Une grande réhabilitation (2000–2002) a été menée sur le site par le bailleur social. Ce chantier a permis de remettre à neuf l'intégralité des points d'eau, ainsi que les huisseries et les portes d'entrée, offrant enfin aux locataires des équipements sanitaires aux normes contemporaines tout en préservant les façades historiques.

Et la nature

La cité a été rapidement absorbée par la ville.

Dans les années 1930, lorsque l'immeuble était entouré de champs, chaque ménage pouvait y disposer d'une parcelle pour y cultiver son potager.

Lors des vagues de modernisation successives de l'après-guerre et de la grande réhabilitation de 2002, le bailleur social a restructuré les abords du bâtiment collectif pour s'adapter aux modes de vie contemporains.

Les jardins qui étaient au pied immédiat de l'immeuble, et affectés à ses occupants, ont été transformés en espaces verts collectifs d'agrément (pelouses, arbres) et en zones de stationnement aménagées pour les résidents, indispensables pour éviter que les voitures n'envahissent l'impasse historique.

Ainsi l'esprit aéré et végétal de la "cité-jardin" subsiste sous une forme paysagère résidentielle, mais l'usage agricole (le potager au pied de la fenêtre) n'existe plus autour de ce bâtiment collectif. Remarquons que les nouvelles générations ne sont plus aussi attachés à la culture d'un potager que l'étaient leurs parents. Les légumes se cultivent à *Grand Frais*, ou à *Carrefour*. Cependant l'activité de jardinage ouvrier proprement dite a été conservée, en étant déplacée à quelques centaines de mètres de là, sur les terrains de la rue de la Fosse Jean où aurait dû être construite la *cité-jardin groupe Raymond Patenôte*.

Par contre, les pavillons ont tous conservé leur propre jardin attenant direct.

Précisons pour finir que 2 pavillons ont été vendus, et n'appartiennent donc plus à la cité-jardin des Eveuses, dont les logements continuent à être loués par l'office HLM (aujourd'hui SEMIR). Jusqu'à la fermeture du 501ème régiment, 70% des locataires étaient des militaires.

Et depuis...

Rappelons rapidement que les cités-jardins ont été abandonnées comme l'avaient été les phalanstères fouriéristes.

En 1954, à l'appel de l'abbé Pierre, la France s'est mobilisée contre la crise de logement. Pour construire plus vite et moins cher on a adopté la formule « *des grands ensembles* » dont Sarcelles est le premier exemple. En moins de 15 ans 220 zones à urbaniser en priorité (ZUP) ont accueilli plus de 2.2 millions de nouveaux appartements dans des quartiers composés uniquement de tours ou des barres.

Il a fallu cependant attendre 1976 pour que le dernier bidonville de France soit rasé.

Malheureusement le parc HLM vieillit mal. Le logement social, souffre en outre d'une absence de rotation : une famille dont les enfants sont partis cherche à conserver un logement devenu trop grand, faute d'offre de substitution.

L'envolée des prix du foncier, dans la région parisienne, pose un problème insoluble.

Avec l'idée de rompre avec une politique de trop grande concentration dans des banlieues où les conditions de vie deviennent insupportables, la loi Solidarité Renouveau Urbain SRU de 2000, impose à chaque commune de France de justifier de 20 à 25% de logements sociaux sous peine de pénalités financières.

Est-il sage d'imposer un même pourcentage à des communes dont l'activité économique est différente, en oubliant qu'un travailleur cherchera toujours à habiter près de son lieu de travail ? Sans doute est-ce un des nombreux cas où une véritable décentralisation serait préférable à des mesures nationales...

En tous cas, pour une ville dont le foncier est rare (donc cher), et qui doit atteindre son quota de logements sociaux, sans réduire ses terres agricoles, l'équation semble impossible à résoudre. On peut se demander si contraindre un promoteur à intégrer dans sa nouvelle promotion 50% de logement sociaux pour compenser une partie du retard, n'est pas un remède pire que le mal. C'est en tous cas lui imposer des contraintes financières et commerciales insupportables.

Or c'est malheureusement ce que font des communes comme Rambouillet, pour échapper aux pénalités.

Qui saura inventer une nouvelle utopie du logement social, combinant liberté, égalité et fraternité ?