La conception des cités-jardins à la française : trois études de cas à Reims

Élisabeth Génin

▶ **To cite this version:**

Élisabeth Génin. La conception des cités-jardins à la française : trois études de cas à Reims. Sciences de l'Homme et Société. 2015. dumas-01180648

HAL Id: dumas-01180648

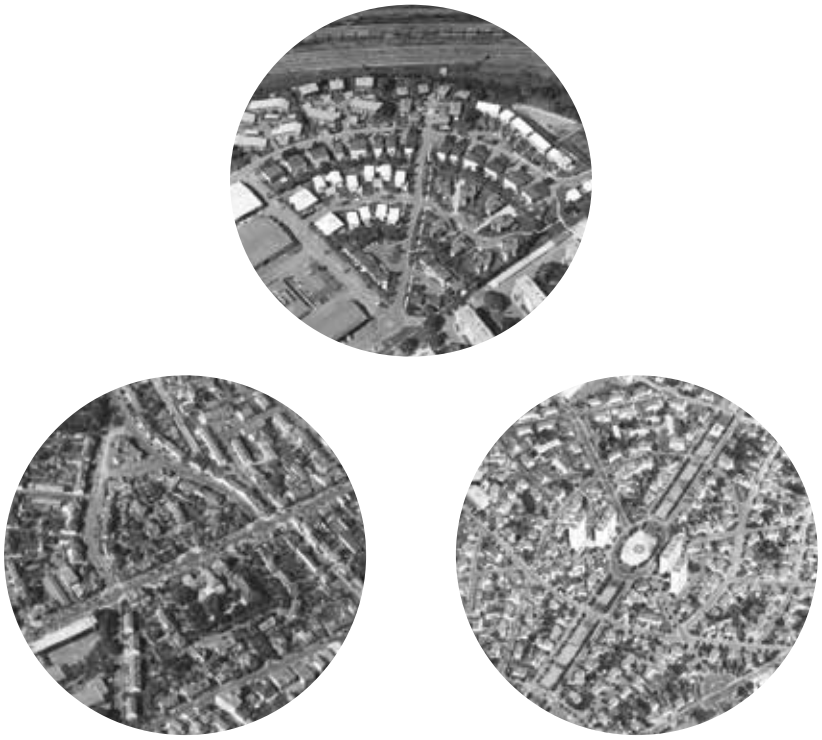
https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01180648

Submitted on 27 Jul 2015

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

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

LA CONCEPTION DES CITÉS-JARDINS A LA FRANÇAISE TROIS ÉTUDES DE CAS À REIMS



Par Elisabeth Genin

Mémoire de Master 2 - Juillet 2015

École Nationale Supérieure d'Architecture de Versailles
Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines

Sous la direction de Catherine Bruant et Sophie Descat

LA CONCEPTION DES CITÉS-JARDINS A LA FRANÇAISE TROIS ÉTUDES DE CAS A REIMS

Mémoire Master 2

Elisabeth Genin

Bi-cursus Architecture et Histoire culturelle et sociale de l'architecture et de ses territoires

École Nationale Supérieure d'Architecture de Versailles

Université de Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines

Sous la direction de Catherine Bruant et Sophie Descat

Remerciements

Je tiens à remercier pour leurs bons conseils et leur aide pendant la rédaction de ce mémoire les professeurs qui m'ont suivie durant cette année : Gilles-Antoine Langlois, Anna-Lisa Viati Navone et Nathalie Simonnot, ainsi que Catherine Bruant et Sophie Descat qui ont dirigé mon mémoire et mes recherches.

Merci infiniment aux différents bibliothèques et centre d'archives où j'ai pu me rendre notamment le Centre des archives municipal de Reims pour leur patience et leur grande disponibilité ainsi que le Centre des archives départementales de Chalons-en-Champagne.

Enfin, merci à ma famille qui m'a soutenue tout au long de ces derniers mois chargés entre élaboration du PFE et écriture du mémoire.

INTRODUCTION

INTRODUCTION

La volonté de travailler et de rechercher des informations sur un territoire presque intégralement détruit et reconstruit avec différentes approches s'est immédiatement imposée au moment du choix de mon sujet de mémoire. Mon intérêt se portait en fait sur le renouveau des villes au XX^{ème} siècle, théâtre de guerres successives en Europe.

C'est aussi le siècle de l'essor de l'urbanisme en tant que discipline, il se veut alors neutre et de rationalité universelle.[1] C'est le moment où le mouvement moderne associe enfin la transformation de l'ordre spatial et celle des relations sociales. Pour Ebenezer Howard, fondateur du principe de la *garden city* en Angleterre, la *garden city* est à la fois forme d'habitat, principe d'organisation économique, rétablissement de la communauté.[2]

La ville de Reims me permettait de combiner tous ces intérêts divers. Elle fut détruite à 85% lors de la Première Guerre mondiale, bénéficia d'une aide financière américaine en plus de celle de la France pour se reconstruire.[3] A la suite de ce constat désolant, la décision de mettre en place un nouveau plan d'urbanisme émerge, c'est Georges B. Ford, un major de l'armée américaine qui dirrige cette mission et qui reprend les différentes propositions des concours lancés auparavant. Il propose une restructuration du centre historique de la ville et le dégagement de certains axes majeurs (vers la cathédrale par exemple) mais surtout la mise en place autour de la ville d'une « ceinture verte » constituée de parcs et de Cité-jardin. Il élabore son plan directeur en 1920 alors que les premières *garden city* se construisent en Angleterre et que le concept se répand en Europe.[4]

Quelques années plus tard Reims est une ville planifiée et prête à accueillir des

1. RONCAYOLO Marcel, *Lectures de villes, Formes et temps*, Parenthèses, Marseille, 2002, p34.
2. HOWARD Ebenezer, *Les cités-jardins de demain*, préface G.BATY-TORNIKIAN, Sens & Tonka, Paris, 1998.
3. FORESTIER Marcel Nicolas, « La reconstruction de Reims », *La construction Moderne*, n° des 10 juin, 19 juin, 3 juillet, 31 juillet, 14 août, 4 septembre, 18 septembre, 2 octobre, 16 octobre, 30 octobre, 13 novembre et 27 novembre 1927.
4. Cf Annexe : Tableau analyse intertextuelle de la place des Cités-jardins dans la production du logement de leur époque.

nouveaux habitants, elle propose suffisamment de logements décents et son accroissement futur reste prévu grâce à au plan directeur.

La planification de la ville est donc assez inédite puisque c'est une des rares villes ayant réellement mis en application le concept de « ceinture verte » en intégrant à son tissu des Cités-jardins. La ville en compte alors onze construites entre 1920 et 1931.[5] Ces réalisations voient le jour en partie grâce au Foyer Rémois, une association d'utilité publique sur laquelle nous reviendront plus en détail plus tard et pour qui le mouvement des Cités-jardins influencera de façon significative sa production jusqu'à encore aujourd'hui. Nous pouvons aussi constater un glissement dans l'interprétation de la Cité-jardin et dans la réalisation des projets.

Souvent, la confusion entre Cité-jardin et cité-ouvrière nous amène à penser que ces deux concepts sont similaires mais ils diffèrent en réalité et c'est un point que je souhaite clarifier dans ce mémoire.

Toutes ces particularités m'ont donc conduit à choisir ce sujet et à étudier comment, à partir du concept des *garden cities* d'Angleterre que George Benoît-Lévy ramène en France, les penseurs, utopistes, urbanistes l'adaptent à notre pays et à sa situation sociale d'après-guerre. Les exemples de Cités-jardins à Reims sont nombreux et permettent de retracer la production du Foyer Rémois sur plusieurs dizaines d'années et de constater les évolutions. Le choix d'une Cité-jardin construite par l'Office Public d'Habitation à Bon Marché de Reims me semblait presque obligatoire afin de montrer l'essor de ce type d'organisme public à cette époque, favorisé bien-sur par la mise en place de lois sociales pour l'habitat, l'hygiène et le confort des français.

Ce mémoire se découpe en trois grandes parties : Théorie, Pratiques et Évolution. La première partie « La Cité-ouvrière, la Cité-jardin, la Banlieue-jardin, la question des modèles » restera donc théorique et posera les bases de la recherche sur le concept de Cité-jardin ; j'expliciterai le contexte historique de la ville de Reims mon support d'étude puis je m'intéresserait aux réformes sociales de la première moitié du XX^{ème} siècle en France qui contribuent à bouleverser le paysage de la construction du logement, nous noterons également l'œuvre de certains politiciens

5. RIGAUD Olivier, BEDARIDA Marc, *Reims Reconstruction, 1920-1930*, édité par la ville de Reims, 1988.

ou philanthropes comme Henri Sellier ou Georges Charbonneaux qui ont largement contribué à la mise en place de ces nouveaux leviers législatifs et à l'attention porté au logement social. Ce sont les débuts du logement à bas coût en France aussi bien du point de vue de la construction que du point de vue des loyers. La matérialisation de l'intention sociale à travers le concept de Cité-jardin sera présentée, le tout d'un point de vue historique notamment via les études de Roger-Henri Guerrand et d'un point de vue législatif en retraçant les différentes lois qui ont conduit à l'établissement des Offices Publics d'Habitations à Bon Marché (OPHBM) ou d'initiatives du même ordre.[6] Dans un troisième temps, j'aborderai les glissements du modèle français par rapport au modèle anglais et les différences entre cité-ouvrière et Cité-jardin.

Dans une deuxième partie intitulée « Les Pratiques à Reims », je traiterai de deux exemples concrets de Cités-jardins construites après la Première Guerre mondiale à Reims. L'une, la *Cité-jardin Maison-Blanche*, ayant l'OPHBM de Reims comme maître d'ouvrage, construite en 1924 par les architectes rémois Herbé et Deffaux. La seconde, la *Cité-jardin Trois-Fontaines* du Foyer Rémois de 1924 également. Ces deux exemples sont les plus vastes réalisations après la Cité-jardin du Chemin-Vert qui comptabilise 617 logements ; elles accueillent respectivement 324 logements pour la Maison-Blanche et 220 logements pour les Trois-Fontaines. Je tenterai d'établir une description la plus juste possible et d'aborder un maximum d'aspects : l'architecture, l'organisation sociale, les extensions, le système foncier, l'urbanisme du quartier et le raccordement à la ville. Cette partie conclura sur les différences que j'aurai relevées entre les constructions de l'OPHBM et celle du Foyer Rémois.

La troisième et dernière partie portera sur le devenir de ces Cités-jardins et surtout de cette typologie urbaine, elle s'intitule « Qu'est-ce qu'une Cité-jardin aujourd'hui ? ». En premier lieu, j'examinerai la dernière Cité-jardin construite par le Foyer Rémois et achevée en 2006 : *Petit Bétheny.* Avec la même méthode que précédemment, j'examinerai les différents points clés de la Cité-jardin : l'architecture, le système foncier, le fonctionnement social etc. La grande question sera de comprendre vers quelle forme nous nous dirigeons, que reste-t-il de la conception primaire d'une Cité-jardin, quels changements se sont opérés entre les années 1920

6. GUERRAND Roger-Henri, *Les origines du logement social en France, 1850-1914*, Éditions de la Villette, Paris, 2010 (première édition 1967).

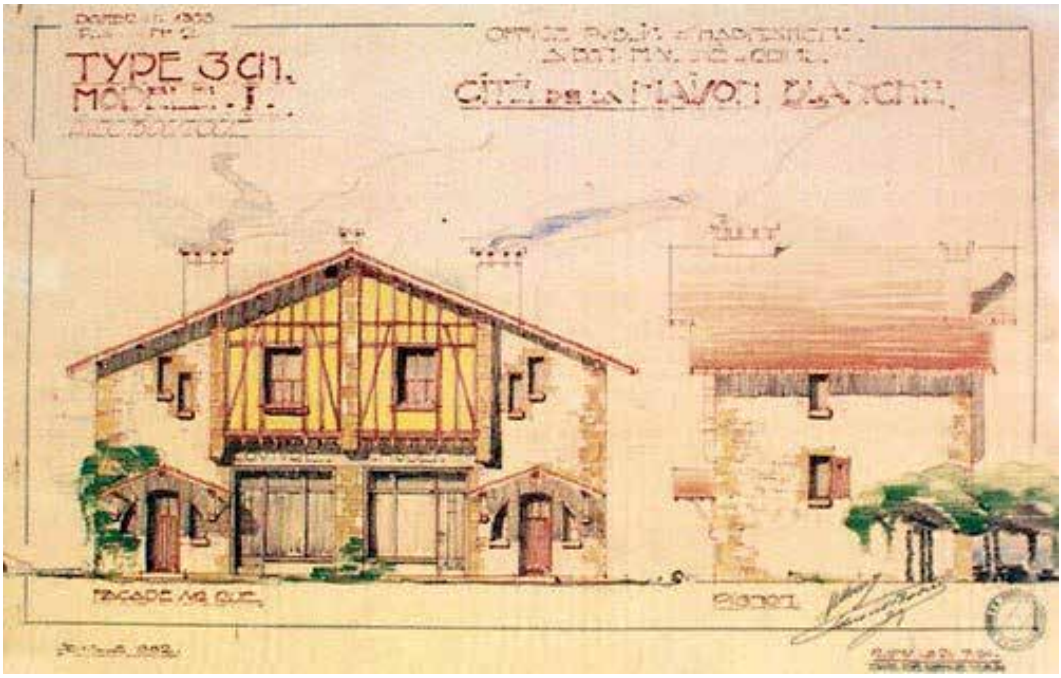
et les années 2000. Le deuxième point portera sur l'évolution des Cités-jardins présentées en seconde partie la *Cité-jardin Maison-blanche* et la *Cité-jardin des Trois Fontaines*, que sont-elles devenues, comment les habitants y vivent-ils, y a-t-il eu des extensions, rajouts etc ?

Pour terminer, nous concluront sur le futur de ces quartiers, on-t-ils un avenir ? Peut-être faut il les traiter comme un élément de patrimoine ? Avec le mouvement et la demande très forte d'habitat individuel, va-t-on assister à un retour des Cité-jardins ?

Toutes ces questions restent à traiter, je vais tenter d'y apporter des éléments de réponse tout au long de ce mémoire, tout en gardant comme objectif de définir une ou des conceptions « française » de cette typologie urbaine.

La Cité-jardin Maison-Blanche.

Source : *http://www.cndp.fr/crdp-reims/*, consulté le 24 juin 2015.



Dessin d'Edmond Herbé pour la Cité-jardin Maison-Blanche.

Source : *http://www.cndp.fr/crdp-reims/*, consulté le 24 juin 2015.

SOMMAIRE

INTRODUCTION **p.5**

1. LA CITÉ OUVRIÈRE, LA CITÉ-JARDIN, LA BANLIEUE-JARDIN, LA QUESTION DES MODÈLES **p.13**

a…Le contexte historique à Reims *p.13*

b…Les réformes sociales en France *p.23*

c…Les Cités-jardins, un nouveau modèle français ? *p.33*

d…La cité ouvrière est-elle une Cité-jardin ? *p.57*

2. LES PRATIQUES À REIMS **p.61**

a…La Cité-jardin Maison-Blanche de l'Office Publique d'Habitations à Bon Marché (OPHBM) de Reims *p.65*

b…La Cité-jardin Trois-Fontaines du Foyer Rémois (aussi appelée Charles Arnould) *p.81*

c…Des objectifs différents mais un succès global, l'architecture d'une époque *p.93*

3. QU'EST-CE QU'UNE CITÉ-JARDIN AUJOURD'HUI ? **p.103**

a…La Cité-jardin du Petit Bétheny du Foyer Rémois *p.105*

b…Que sont devenues les Cités-jardins d'après première guerre mondiale ? *p.121*

c…Quel futur pour le concept des Cités-jardins et ses objets ? *p.124*

4. CONCLUSION **p.129**

5. BIBLIOGRAPHIE **p.133**

6. ANNEXES **p.145**

THÉORIE

1. LA CITÉ OUVRIÈRE, LA CITÉ-JARDIN, LA BANLIEUE-JARDIN, LA QUESTION DES MODÈLES

Cette première partie du mémoire s'ouvre sur un historique de la ville de Reims au moment clé de la reconstruction après la Première Guerre mondiale. Ici, je poserai les éléments de base de mon propos. Le contexte historique permet de replacer dans l'Histoire comment le mouvement des Cités-jardins a émergé en France et comment les philanthropes comme Georges Charbonneaux, fondateur du Foyer Rémois, ont pu développer leurs œuvres dans un contexte très favorable. Par la suite, en comparant les principes directeurs des Cités-jardins d'Ebenezer Howard avec ceux des nouvelles Cités-jardins construite en France, je vais pouvoir faire émerger cette fameuse idée de la conception «à la française». L'évolution du logement social en France étant très intéressante et illustrant les formes de société et la condition des classes sociales les plus pauvres.

a…Le contexte historique à Reims

Jusqu'à la révolution de 1789, Reims se contente de se développer à l'intérieur de ses remparts du XIV^{ème} siècle. Nous retiendrons le XIX^{ème} siècle comme significatif en terme d'augmentation de la population, elle passe de 20.000 habitants en 1801 à 115.000 en 1911. L'extension de la ville s'étant faite à l'intérieur de ses remparts dans un premier temps, elle a entraîné la création de deux faubourgs au nord et à l'est de son hyper centre. Après la guerre de 1870, la ville s'entoure d'une série de forts, destinés à se protéger d'un éventuel envahisseur. C'est en fait, eux qui seront responsables de l'encerclement de Reims pendant la guerre de 14-18 ; les ennemis y éliront domicile pendant tout le conflit, leur offrant une position stratégique pour lancer des attaques.

Au début du XX^{ème} siècle, à la veille de la guerre, le plan de la ville se compose d'un noyau central, limité par l'ellipse de l'ancienne enceinte, avec un système structurant de trois places : place de l'Hôtel-de-Ville, centre civique du XVII^{ème}

siècle, place des Marchés, ancien centre commercial et la place Royale, centre commercial du XVIII^{ème} siècle. La cathédrale, le palais de justice, la sous préfecture sont situés dans cet ancien noyau, qui reste le cœur de la ville. Le deuxième périmètre urbain entre le noyau et la ceinture des boulevards est un quartier d'habitations et d'affaires. Les faubourgs, au-delà des boulevards, sont des quartier d'usines et d'habitations relativement mélangés. La ville est alors réputée pour ses deux activités industrielles : la fabrication des tissus de laine et la préparation des vins de champagne.[7]

L'incendie de la cathédrale dès le début des combats ferra de Reims le symbole de la cité martyre, un phénomène largement relayé par la presse. Malgré tout, la ville continue à être habitée pendant un temps jusqu'à son évacuation complète six mois avant la fin de la guerre, c'est là que les destructions seront les plus nombreuses et les plus dévastatrices.

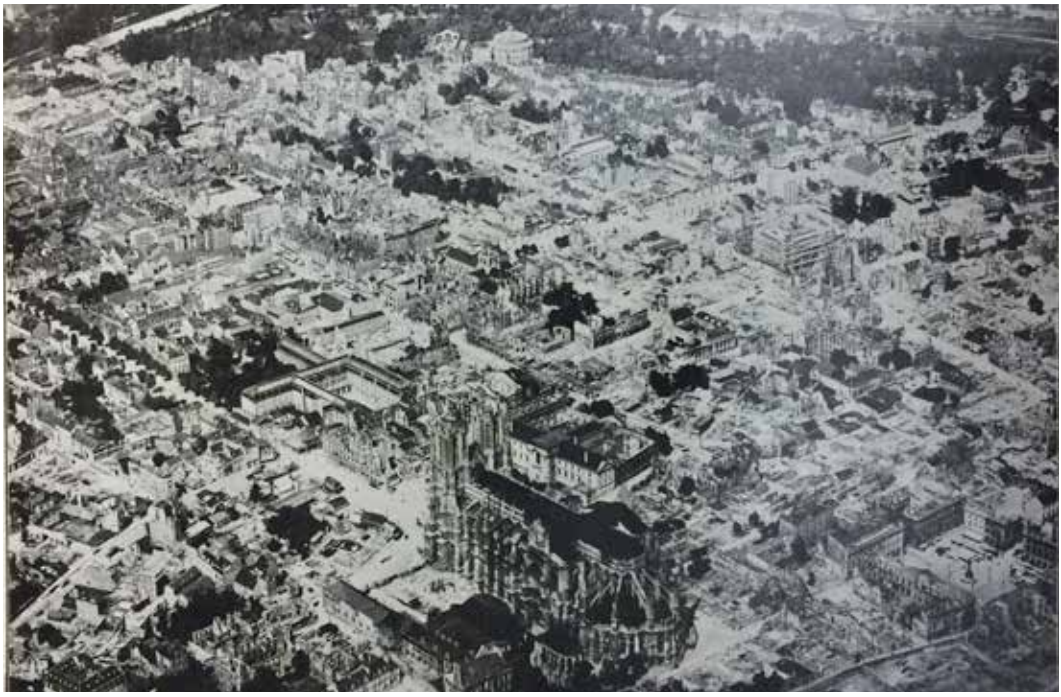
Le constat d'une ville en ruine est établi au lendemain de l'Armistice. L'écrin du tissu médiéval enchâssant la cathédrale n'existe plus, c'est à la fois l'essor industriel du XIX^{ème} siècle mais aussi et surtout cette Première Guerre mondiale qui en ont eu raison. La ville de Reims d'une superficie de 1 142 hectares fait partie des dommages collatéraux de la Première Guerre mondiale, elle est détruite à 85 %. Cependant, la ville n'est pas totalement anéantie, on ne peut tout de même pas faire disparaitre une telle surface de la même façon qu'un petit village. Comme je l'expliquais plus haut, la ville fut presque complètement entourée par l'artillerie ennemie, elle a surtout souffert des bombardements du 4 septembre 1914 au 5 octobre 1918. Fort heureusement, les pertes humaines sont moindres, bien que controversé au départ, le nombre des victimes fut arrêté à 740 morts lors de l'édification du Monument aux Morts en 1930.[8] Un chiffre relativement réduit au vu des destructions matérielles que la ville a subi et contrairement aux pertes humaines de la Seconde Guerre mondiale qui furent bien plus significatives pour les populations.

Au lendemain de la guerre, la ville de Reims ne présentait que des façades au bord de l'effondrement et derrière lesquelles tous les planchers et murs avaient brûlé ; le feu et les obus avaient transformé la cité champenoise. Les incendies dé-

---

7. JOYANT Edouard, *Traité d'urbanisme, deuxième partie*, Eyrolles, Paris, 1923.
8. RIGAUD Olivier, BEDARIDA Marc, *op. cit.*, note 5.

Reims, Place Drouet d'Erlon à l'Armistice.
Tiré de « La reconstruction de Reims », *La construction Moderne*, n°38 du 19 juin 1927, p.433.



Reims, Centre de la ville pendant la reconstruction.
Tiré de « La reconstruction de Reims », *La construction Moderne*, n°38 du 19 juin 1927, planche 142.

Reims, Place Saint-Thimotée, avant-guerre et à l'Armistice.
Tiré de « La reconstruction de Reims », *La construction Moderne*, n°39 du 19 juin 1927, p.437.

vastèrent des quartiers entiers, ce sont eux qui ont causé le plus de dommages. Par exemple, les 17, 18 et 19 septembre 1914, dans l'incendie de la Cathédrale près de 14 hectares de maisons furent réduits en cendres. La Cathédrale fût la cible de copieux bombardements en plus des incendies, atteinte par plus de cinq cent obus, son gros œuvre est malgré tout resté debout, sa construction était extrêmement robuste.[9] Pour mémoire, sur les 14 150 maisons que comptait Reims avant la guerre, les habitants n'en retrouvèrent qu'une soixantaine immédiatement habitable à la fin de la guerre.[10] Aucune infrastructure publique et aucun bâtiment communal ne furent épargnés par les bombardements, ainsi tous les services publics étaient hors d'usage : tramway, gaz, électricité, poste et télécommunication, égouts. Des monuments, symboles de mémoire, ne résistèrent pas aux bombes : l'hôtel de ville et toutes ses archives, le Palais de Tau (résidence des archevêques), la maison de Colbert, la maison des musiciens (XIII^{ème} siècle), les maisons historiques autour de la place du Marché. A elle seule la ville de Reims représentait 2,26% des destructions du territoire français.

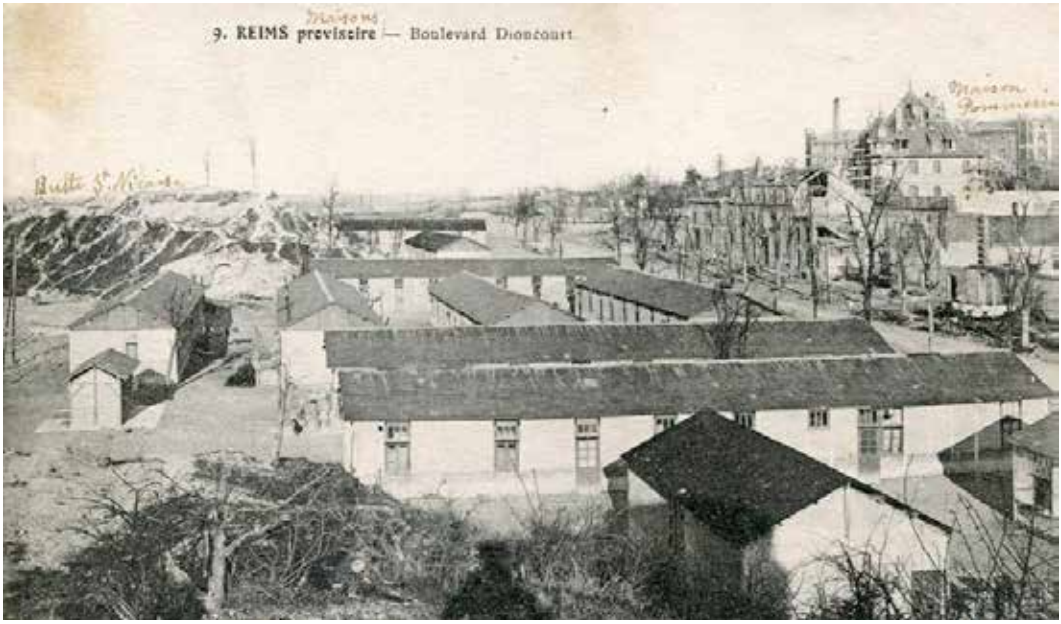
Avant qu'une réaction des gouvernants ne se manifeste, les habitants revenus à Reims logent dans des maisons confortées à la va-vite ou dans des baraquements provisoires en planches dans le style des maisons en bois américaines en *balloon frame*. Les maisons de champagne sont les premières à entreprendre de sérieuses réparations de leur bâtiment de surface, les caves ayant servit d'abris pendant les bombardements.

Avant même que la guerre ne soit terminée, les allemands prévoyaient, en cas d'occupation de faire restaurer la ville de Reims par des architectes allemands du sud pour éviter un style architectural trop prussien. Au lendemain de la guerre, on étudie la question de la reconstruction du côté français.

Du côté des pouvoirs publics

Tous les rémois ayant un rôle d'administrateurs ont commencé à se préoccuper de la reconstitution de leur ville dès les premiers bombardements. Ces adminis-

9. JOYANT Edouard, *op. cit.*, note 7.
10. FORESTIER Marcel Nicolas, *op. cit.*, note 3.



Logements provisoires, Boulevard Diancourt, à Reims, après la Première Guerre mondiale. *http://www.cite-jardin-reims.culture.fr*

Baraquement provisoire de la Pâtisserie Gonnet, square Colbert, à Reims, après la Première Guerre mondiale. *http://www.cite-jardin-reims.culture.fr*

trateurs se réunissaient régulièrement pendant le conflit à la Mairie provisoire (19 rue de l'Opéra) pour aborder la question : ils se demandaient si la ville pourrait se relever et comment.

Malgré tout, ces administrateurs avaient pu mesurer la tâche qui attendait Reims et ses habitants, si elle voulait renaître de ces cendres, un travail colossal serait nécessaire, aussi bien préparatoire que constructif. Les plus actifs entamèrent les discussions sur un plan d'aménagement devant diriger la reconstruction de la ville. De là, l'idée d'un concours émergea ; au total, 22 architectes et ingénieurs y participèrent.[11] Tous les projets n'étaient pas réalisables, beaucoup d'études restaient trop sommaires, d'autres prônaient des conceptions de la ville idéale qui auraient exigé d'investir des sommes énormes. Les projets furent tout de même confiés à un jury dont notamment, en plus du conseil municipal et des principales corporation de Reims, Messieurs Laloux, Deglane, Cordonnier, Louis Bonnier, Jacques Hermant et Bergeron.[12] Ce jury permit de ne retenir que quelques projets dont les meilleures dispositions furent adoptées.

Cette préparation préalable redonna confiance à la ville lorsque l'Armistice arriva. Mais la municipalité se trouva du jour au lendemain au pied du mur face à la reconstruction devenue soudainement concrète. Les idées simples et rapides à mettre en place furent les premières : le Conseil Municipal ordonna aux prisonniers de guerre de reconstruire les maisons mais comme ces derniers ne se présentaient pas, la mairie comprit que la première chose à faire était de faire revenir la main d'œuvre sur place. Les habitants commençaient à revenir ne mesurant pas pour la plupart, la grandeur du désastre, ni l'effort à faire, ni la dépense, ni même la nécessité de procéder dans l'ordre : ils voulaient tout reconstruire d'un coup. Il fallut cependant attendre deux ans avant de voir un travail d'ensemble commencer sérieusement.

1919 est l'année des premiers problèmes des pionniers de la reconstruction. Alors que tout leur manquait, ces pionniers devaient gérer les ruines, ils étaient contraints d'attendre que le chantier fût en ordre pour commencer le travail. A cette époque, le Service des Travaux de première urgence était presque le seul à

11. FORESTIER Marcel Nicolas, *op. cit.*, note 3.
12. *Ibid.*

travailler, il représentait tout : il avait à sa disposition un très grand nombre de prisonniers, de chevaux et de camions lui permettant, entre autre, de refaire l'étanchéité des toitures des maisons en construisant des couvertures sommaires. Les flux de population rentrant à Reims s'intensifièrent et les baraquements vinrent à manquer. En février 1919, ils étaient au nombre de 40, mais plus tard, ils se multiplièrent et offrirent plus de 1000 logements de types variés, en bois, en briques, les uns individuels, d'autres collectifs. Beaucoup de maisons provisoires furent utilisées pendant bien plus longtemps que prévu. Ces baraquements étaient groupés en villages et bénéficiaient d'écoles, de dispensaires et de commerces.

L'indemnisation des sinistrés s'appuya sur la reconnaissance de leurs droits dans un texte légal. La loi du 17 avril 1919 promulguée permit de lever l'incertitude, les habitants commencèrent à établir des dossiers de dommages de guerre.

Le déblaiement des maisons se termina finalement au compte de l'État car rien ne pouvait commencer tant que cette étape n'était pas achevée. Il fut opéré entre 1920 et 1921, des tombereaux, des camions, des trains, des wagonnets furent employés pour sortir hors de la ville les 1 250 000 m^3 de décombres tandis que les matériaux susceptibles d'êtres réemployés furent métrés sur place et vendus par le Service des Régions Libérées.

Pendant ce temps, l'Administration Municipale étudiait un plan d'aménagement reproduisant les dispositions les plus heureuses et les moins difficiles à mettre en œuvre des meilleurs projets du concours. Les prévisions du plan comportaient une dépense de 194.000.000 de Francs en première et en deuxième urgence et de 266.000.000 de Francs en troisième urgence. Ce plan fut refusé par la Commission Départementale d'Aménagement car jugé insuffisant dans ses prévisions, il fallut le refaire en 1920 pour lui donner plus d'ampleur.[13]

La ville commençait à se remettre en ordre, les égouts furent rétablis, le maintient du tramway décidé au détriment des bus, la reconstruction du réservoir d'eau potable terminée. En août 1919, Reims comptait 40.000 habitants. La même année un Office Public d'Habitation à Bon Marché (OPHBM) est créé mais, malheureusement, il ne commença ses constructions que trop tard au regard des ha-

13. VIELLE Caroline, *L'aide américaine pour la reconstruction de Reims après la Première Guerre mondiale*, Mémoire de Maîtrise, 1998/99

bitants. La construction des écoles fut poussée pour permettre aux écoliers de reprendre leur scolarité au plus vite (4000 élèves).[14]

Un système de financement américain proposé par un groupe de financiers et entrepreneurs, sur lequel nous reviendrons dans la partie suivante, permit à la nouvelle municipalité fraîchement élue en novembre 1919 et conduite par Claude Roche, d'entreprendre enfin la réorganisation urbaine rationnelle avec un plan d'urbanisme et la construction de ses édifices municipaux.[15] Elle fit donc appel à la société d'entraide sociale « La renaissance des cités » qui confia l'étude du plan d'urbanisme au major de l'armée américaine Georges B. Ford peutêtre sous l'influence des donateurs américains de la Reconstruction. Aussitôt le plan d'aménagement approuvé, les acquisitions pour l'ouverture des rues nouvelles furent poussées activement. La municipalité établit le programme d'application immédiate de ses plans d'alignement et de nivellement. Ce fut difficile d'établir un dossier complet mais l'État l'exigeait pour pouvoir accorder ses subventions.

La reconstruction permit à la ville de rattraper son retard en terme d'installation et de services publics : construction des égouts recueillant les eaux usées en projet depuis 1906 mais jamais réalisée jusqu'alors, les Halles devenues trop petites, réalisation du nouveau projet des Abattoirs arrêté avant la guerre, construction d'hôpitaux offrant des conditions d'hygiène irréprochables, l'accès à des habitations à bon marché, etc. Un programme de 314 millions de Francs.

Cependant la frénésie de la reconstruction se tarit à cause d'un manque de financement à partir de 1926. Du fait de l'inflation, les crédits dommages de guerre calculés en francs 1914 ne permettent plus la réalisation de programmes de grande envergure, la quantité de permis de construire déposés chaque année en est le témoin, l'année la plus exceptionnelle fut 1922 avec 2 107 permis de construire déposés et l'on observe un déclin net dès 1924 avec 848 permis déposés et en 1926 seulement 239. Les réalisations de programmes sont de plus en plus réduites : en supprimant un ou deux étage au projet pour rester dans le budget par exemple. De nombreux terrains en centre-ville et dans la périphérie de la ville resteront vides formant des dents creuses dans le tissu urbain. Ce phénomène est encore visible dans le tissu actuel.

---

14. REDON Clotilde, *Reims à l'heure de la Reconstruction 1945-1960*, Mémoire de Master 2, 2010.
15. VIELLE Caroline, *op. cit.*, note 13.

b…Les réformes sociales en France

Un des premiers dirigeant à prendre conscience de l'importance d'une politique à visée sociale est probablement Napoléon III qui affiche comme ambition profonde « l'extinction du paupérisme », il réalise, comme l'écrit plus tard Gladstone, que le XIX^{ème} siècle est le siècle des ouvriers. De plus il avait choisi de se soumettre au suffrage universel (une seule fois) ce qui explique son attention portée au «rapport d'intérêts» des électeurs.[16] Napoléon III devait donc se servir de cela pour asseoir son règne, c'est dans cette logique qu'il s'attache à améliorer le logement des classes populaires et c'est le premier homme politique français à le faire. Il n'y parviendra pas, probablement à cause de son entourage. Mais son goût pour le progrès le poussa à transformer Paris pour en faire d'elle une capitale moderne modèle.

Entre temps avant la première loi sur le logement social en 1894, la société fait son chemin et des initiatives privées voient le jour qui en inspirent certains reprenant les idées de Charles Fourier : Victor Considerant, Victor Calland (le palais familial, 1855), Jean-Baptiste Godin (le familistère, 1859-1870). De nouvelles enquêtes sur le logement populaire viennent appuyer cette nécessité, l'analyse des faits sociaux avec des procédés quantitatifs commençant à s'imposer dans le dernier quart du XIX^{ème} siècle et les hygiénistes se regroupent enfin pour agir d'une seule voix. La Société française d'hygiène est fondée à Paris le 7 mai 1877 puis le 27 juin, la Société de médecine publique et d'hygiène professionnelle de Paris voit le jour. Ces groupes vont engager activement le combat de l'hygiène urbaine et surtout celui des logements insalubres.

L'importance portée au logement social et ses réalisations au nombre spectaculaire entre les années 1950 et 1970 dans la vague de reconstruction d'après la Seconde Guerre mondiale en France réside dans l'adoption de lois et la mise en place du terme au sens législatif bien avant. Cependant l'expression « logement social » n'entre dans le vocabulaire courant qu'au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. La législation sociale voit le jour avec la loi « Jules Siegried » le 30 novembre 1894, elle concerne les habitations à bon marché (HBM) que l'on rebaptisera par la suite habitations à loyer modéré (HLM) par la loi du 21 juillet 1950.

16. GUERRAND Roger-Henri, *op. cit.*, note 6.

Avant la mise en place de cette première loi, il y avait eu quelques initiatives dans le domaine : les cités-ouvrières de grands industriels ou encore, la construction de la cité Rochechouart à Paris (1851) par Louis-Napoléon Bonaparte.[17] Au cours du demi-siècle qui suit, la législation s'étoffe et une série de lois sur le logement social sont votées. Ces choix dessinent bien les grandes orientations de l'action publique, une base sur laquelle s'édifie le logement social à partir des années 50.

Loi Siegfried, création des HBM (1894)

Jules Siegried joua un rôle important au sein de l'Exposition de 1889 au cours de laquelle la question de l'Économie sociale fut placée au centre des discussions. Il était le vice président de la commission d'organisation du groupe de l'Économie sociale et président de la section XI, celle des habitations ouvrières. Profondément interessé par les problèmes du paupérisme, il admirait la réalisation de Jean Dollfus à Mulhouse et considérait les cités ouvrières (composée de pavillons séparés) comme la solution de la question sociale, persuadé que « la famille et la propriété sont les plus douces joies de la vie ».[18] Alors député-maire du Havre, il s'illustra par ses efforts pour fonder des cités-ouvrières au Havre et dans les environs, il était, à son époque, unanimement considéré comme l'un des meilleurs spécialiste du logement ouvrier.

Le grand renouveau de la loi de 1894 est qu'elle fonde enfin une politique publique du logement, elle place la construction des HBM sous la responsabilité des comités départementaux chargés de l'impulser et de la contrôler et elle accorde aux constructeurs, des sociétés d'utilité publique ou des particuliers, le bénéfice d'exemption fiscales.

Ce qui diffère de la pensée d'aujourd'hui est que le logement HBM avait été pensé à la fin du XIX^{ème} siècle par des réformateurs libéraux comme un patrimoine familial et une sorte d'assurance pour l'ouvrier, l'HBM avait alors vocation de devenir la propriété de son occupant. La loi en facilite d'ailleurs la transmission en dérogeant au principe de l'égalité des héritiers de façon à éviter la mise en vente

17. MAGRI Susanna, « LOGEMENT SOCIAL », Encyclopædia Universalis [en ligne], consulté le 7 juin 2015. URL : http://www.universalis-edu.com/encyclopedie/logement-social/
18. GUERRAND Roger-Henri, *op. cit.*, note 6.

de la maison lors du décès du propriétaire. La réalité rattrapa vite cette idée par la difficulté pour les familles ouvrières à accéder à la propriété de maisons individuelles, difficulté soulignée par le mouvement socialiste. Les réformateurs furent donc forcés d'admettre la location et l'immeuble collectif. Malgré tout, dès les années 1880, les réformateurs libéraux prônant une orientation faiblement interventionniste et les socialistes réformistes qui souhaitaient donner plus d'importance au rôle de l'autorité publique en confiant aux municipalités la constructions de ces nouveaux logements «ouvriers» finirent par partager les mêmes objectifs, bien que l'expression et la traductions de ceux-ci dans les normes d'habitation fût l'œuvre des premiers. Deux typologies ressortent à cette époque pour la conception des HBM : l'une, individuelle, adoptant le modèle de la maison isolée avec jardin des cités patronales ou l'autre, collective, des immeubles de petite taille présentant une façade découpée par des entrées donnant accès chacune à une seule cage d'escalier. L'image du phalanstère de Fourier était donc résolument dans le passé. Dans tous les cas, ce qu'il faut retenir de la volonté des constructions HBM est la salubrité et la privatisation complète de l'espace de vie domestique. Ces principes fondateurs resteront inchangés tout au long du XX^{ème} siècle. La loi du 15 février 1902 vient poser une législation codifiée pour régler l'hygiène et la salubrité publique. La France était la dernière grande nation d'Occident à ne pas disposer de lois en ce sens. Elle fut discutée pendant onze ans avant d'être votée et est inspirée de la loi anglaise de 1875. Elle marque une nouvelle intervention de l'État dans le domaine du logement : il faut désormais un permis de construire dans les communes de 20 000 habitants et plus.[19]

Si les principes de la forme d'habitation restent inchangés, l'objet de l'action diffère au début du XX^{ème} siècle. Le projet réformateur l'étend du logement au quartier, l'habitat nouveau s'implantant dans une ville elle même rationalisée. Il s'agissait donc désormais de réorganiser la vie sociale. Pour réaliser ce projet, il fallut changer à la fois l'échelle de l'opération et son procédé.[20] Elle s'étendrait de la parcelle au lotissement, le groupe d'habitation serait bâti en bloc suivant un plan d'aménagement préétabli. La première expérimentation suivant ces préceptes étant celle des logements HMB que la Fondation Rothschild réalisa rue de Prague en

19. *Ibid.*.

20. MAGRI Susanna,*op. cit.*, note 17.

1905 à Paris. Ce projet montre comment les prescriptions hygiénistes et les visées de réforme sociale peuvent être transcrites dans un projet architectural. Il inaugure en particulier la notion de «cour ouverte» au sein de l'îlot. Le logement social devient un terrain d'innovation architecturale et d'invention de nouvelles formes urbaines.[21]

Ces nouveaux idéaux trouvent aussi une application en banlieue dans les projets de cités-jardins directement inspirés de la *garden-city* britannique et de sa réinterprétation par le socialiste Raymond Unwin comme modalité de la réorganisation de l'habitat des banlieues (1905). C'est principalement de ce modèle que s'inspirera la Section d'hygiène urbaine et rurale du Musée Social créée en 1907 constituée aussi bien de socialistes que de réformateurs libéraux. Ils envisagèrent l'institution de plans d'aménagement et d'extension sur l'exemple du Town Planning anglais institué en 1909 et préparèrent un projet de loi proposant la Cité-jardin dans cette perspective.

La Cité-jardin étant qualifiée d'habitat périphérique dans une ville dont l'expansion devait être contrôlée, la nouvelle cité devant comporter des maisons individuelles avec jardin disposées autour d'un centre civique regroupant les éléments matériels de l'organisation de la vie sociale de ses habitants. La loi du 10 avril 1908 visant à encourager la propriété de l'HBM par la création de sociétés de crédit immobilier fut promue par les réformateurs libéraux. Afin d'encadrer les petits propriétaires, ils proposèrent une gestion collective de la cité allant dans le sens des premières expériences d'autorégulation des coopératives d'habitations populaires. Cette forme urbaine était aussi préconisée pour la réalisation de logements locatifs, en particulier pour ceux qu'allaient construire les offices publics d'HBM. La loi Bonnevay du 23 décembre 1912, leur assigna officiellement pour mission de réaliser des Cités-jardins qui devaient contribuer à l'extension ordonnée des périphéries urbaines.

En plus de prévoir la création d'offices publics d'HBM à l'initiative des villes et des départements, la loi autorisait aussi les collectivités locales à bâtir directement ces habitations. L'accession à ces logements fut limité au ménages les plus démunis, cette condition permettait de garder l'empreinte de la doctrine libérale n'admettant

21. FLAMAND Jean-Paul, *Loger le peuple, essai sur l'histoire du logement social*, La Découverte, Paris, 1989.

la prise en charge publique que dans le domaine de l'assistance. Cette disposition est aussi le résultat de la montée du thème nataliste, ces logements visant particulièrement les familles nombreuses ; pour la première fois, une discrimination à l'encontre des étrangers qui se trouvèrent dans l'impossibilité d'accéder à ces loyers modérés, apparut avec la loi du 14 juillet 1913 réservant «l'assistance aux familles nécessiteuses de plus de trois enfants de moins de treize ans à la condition qu'elle fussent française». La citoyenneté sociale que la politique du logement contribuait à construire pour les plus démunis était entachée dès sa fondation d'une exclusive nationaliste qui durera tout au long de l'entre-deux-guerres y compris dans les pratiques régissant l'accès aux HBM.

La Première Guerre mondiale opère un tournant dans le traitement du logement social, elle crée une situation d'urgence et le problème du logement n'est plus seulement celui des classes les plus modestes, il devient un obstacle à l'avènement d'une société plus productive, plus prospère et réconciliée par l'union sacrée des forces politiques opposées.[22] Alors, la tâche n'est plus exclusive aux constructeurs privés et aux municipalités, elle relève de la responsabilité de l'État. Paradoxalement, la guerre n'ouvrit pas l'ère des réalisations malgré les promesses de construction de logements aidés par l'État. Devant l'ampleur du mouvement ouvrier et le ravivement du thème nataliste par l'ampleur des pertes humaines, l'État intervient directement dans le financement de la construction d'HBM par un système de subventions et ensuite de prêts direct institués en 1919 et en 1920. Malgré tout, les décisions budgétaires limitèrent considérablement la portée de ces réformes institutionnelles et aucun des programmes de construction proposés à la Chambre en 1920 ne fut adopté. La nouveauté est qu'ils concernaient non seulement cinq cent mille «logements économiques et salubres» HBM mais aussi des habitations destinées aux classes moyennes que des constructeurs privés aidés par l'État auraient réalisées. Le problème reste différent à Reims qui bénéficie d'une subvention américaine pour sa reconstruction ; les principaux maîtres d'ouvrage restent cependant des initiatives privées : les maisons de champagne dans un premier temps puis des organismes comme le Foyer Rémois. L'office HBM de la ville de Reims pâtit aussi de coupe budgétaire et ne parvient pas à réaliser autant de logement que prévu, pour la Cité-jardin Maison Blanche, seule la moitié des logements est finalement

22. MAGRI Susanna, *op. cit.*, note 17.

construite faute d'argent.

En juillet 1928, le programme de la loi Loucheur développe l'accession à la propriété du logement, le secteur public s'ouvrant en même temps davantage aux revenus moyens avec la création en 1928 des «immeubles à loyer modéré» (ILM) puis en 1930 des «habitations à bon marché améliorées».

Nous pouvons déplorer que les normes de constructions imposées au lendemain de la Première Guerre mondiale ne furent appliquées que dans le secteur public et non par les opérateurs qui réalisaient l'expansion urbaine. Au moment ou le législateur instituait la loi Cornudet du 14 mars 1919 des «plans d'embellissement, d'aménagement et d'extension des villes», le modèle des Cités-jardins fut reproposé pour l'aménagement des banlieues résidentielles. Malheureusement, cet outil mis à disposition des autorités locales resta inopérant faute d'obligations et de sanctions prévues pour les contrevenants. La loi du 19 juillet 1924 finit par imposer au lotisseur la production d'un programme d'aménagement et un cahier des charges ainsi que le dépôt d'un permis de construire quelle que soit la taille de la commune. La réalisation de lotissements planifiés sur le modèle de la Cité-jardin comme la construction en série d'un nombre limité de types de maison fut donc seulement l'œuvre des organismes d'HBM ou du grand patronat industriel avec des idéaux sociaux comme le Foyer Rémois ou certaines maisons de champagne. L'urbanisation des banlieues reste donc marquée sur le territoire français par les lotissements «défectueux» dont l'aménagement subventionné par l'État ne débute qu'à la suite de la loi Sarraut du 15 mars 1928 (210 000 en France). L'entre-deux-guerres reste donc une période davantage marquée par le travail d'élaboration des normes sous l'autorité de l'État que par de grandes réalisations.

Après la Seconde Guerre mondiale, la croissance du logement social va s'accélérer et sera accompagné d'une profonde transformation de la morphologie physique et sociale de l'habitat. Les quartiers non planifiés de maisons individuelles deviendront un contre-exemple de la modernité en urbanisme. La construction résidentielle sera désormais représentée par des groupes d'immeubles collectifs.

L'année 1920 à Reims, avant la loi du 14 mars 1919, dite loi Cornudet, et alors

que la ville était encore sous les obus, la municipalité se préoccupe d'étudier le plan de reconstruction et ouvre un concours. Vingt-deux architectes ou ingénieurs y répondent, présentent et exposent des projets ; ils sont examinés par le jury en janvier 1919. Tous les projets contenaient des idées intéressantes et à retenir mais devant la difficulté à choisir ou à les combiner entre eux, la ville mandate l'association « Renaissance des Cités » pour coordonner les diverses idées préalablement proposées et de mettre au point un projet unique. L'association confie finalement ce travail à Ford qui est aussi conseil de la ville de New York et diplômé de l'école des Beaux-Arts de Paris. Il reste peu d'informations sur cette association, nous savons cependant qu'elle a été créée sous l'impulsion des membres du Musée Social et de la SFU et qu'elle est financée par la fondation Rockefeller. Sa pensée rejoint donc celle des nouveaux principes d'urbanisme pour reconstruire les villes détruites qui ont émergé depuis la seconde moitié du XIX^{ème} siècle pour trouver des solutions pérennes et humaines à l'extension des faubourgs ouvriers insalubres en périphérie des agglomérations. Le plan de Reims est le premier plan issu de cette association, c'est donc pour cela que bon nombre des membres de la SFU et du Musée social ont participé au concours.[23]

Ford travaille en collaboration étroite avec la Commission technique de la «Renaissance des Cités», notamment avec M. Abella, le délégué technique de cette œuvre. Ils établissent un premier projet qui est soumis à diverses enquêtes puis modifié sous les commentaires de la Commission supérieure d'aménagement et finalement approuvé par le décret du 13 août 1920. A ce document est joint un projet de règlement municipal qui fixe les prescriptions relatives à la sécurité des constructions et à leur hygiène. Nous retiendrons le plan d'aménagement de Reims comme le premier plan approuvé par décret, conformément à la loi du 14 mars 1919. Ce décret ne comporte qu'une approbation de principe, le plan exigeant certaines mises au point qui ne se feront que progressivement : remaniement des voies ferrées, création d'un port sur le canal.

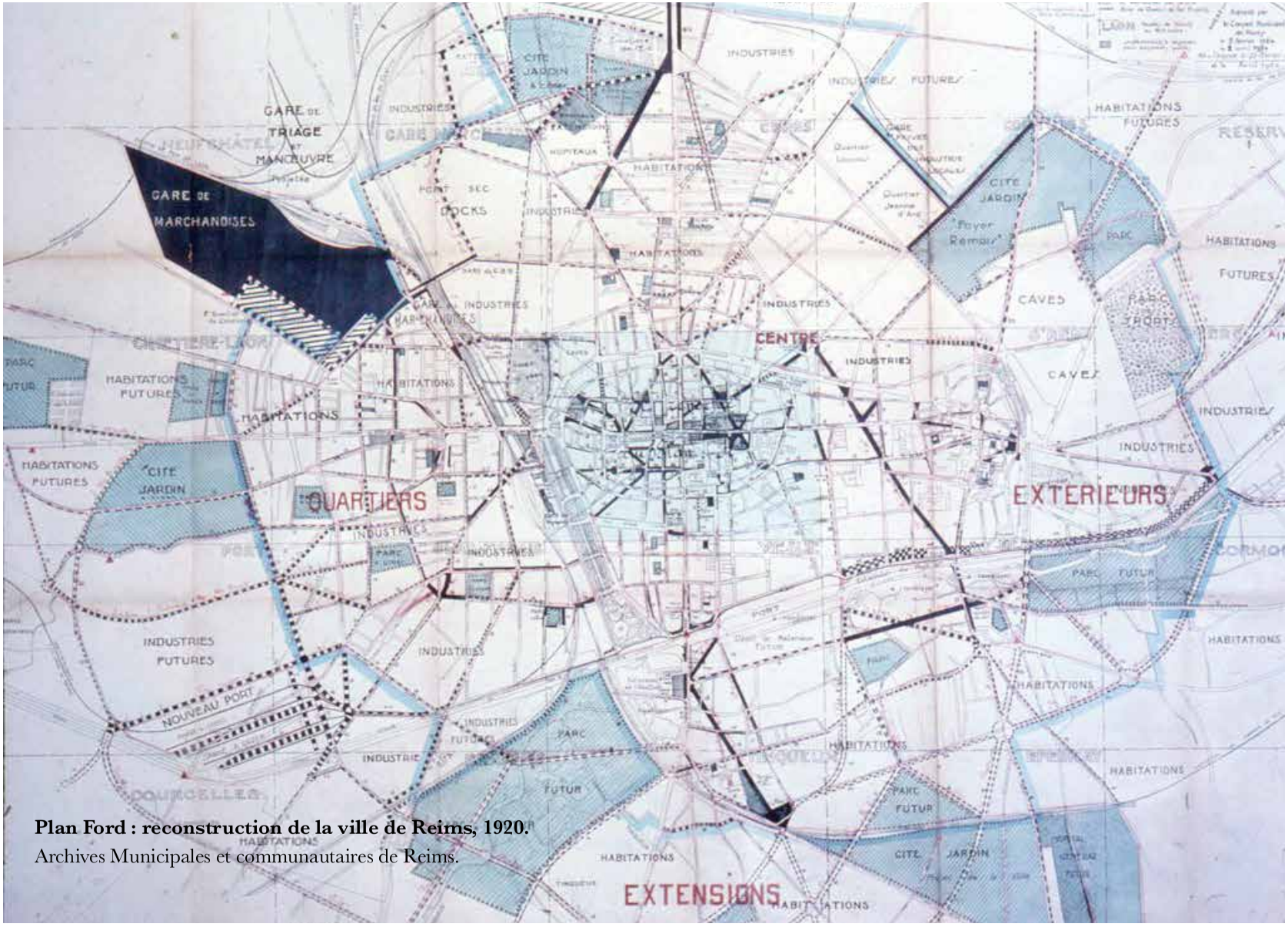
La population de Reims avant-guerre est de 115 000 habitants (1911), bien qu'ayant perdu sa concentration, il est estimé que la ville rétablira sa prospérité grâce à la reconstruction de ses industries et à son attraction touristique (cathédrale

23. TASSEL François-Xavier, *La reconstruction de Reims après 1918, illustration de la naissance d'un urbanisme d'État*, Thèse de doctorat, Université de Paris VIII, 1987.

mutilée et pèlerinage aux champs de bataille). Le projet d'aménagement est donc établi non seulement pour le nombre d'habitants de la ville avant la guerre mais aussi pour une population pouvant s'accroître éventuellement dans une large proportion. Le plan Ford s'étant sur environ 2000 hectares, ce qui avec une densité de 100 à 150 habitants correspond à une population de 200 000 à 300 000 personnes. Outre la rationalisation et le redécoupage des îlots du centre ville, la création de centres de quartier groupant les organismes de la vie locale comme le commissariat de police, le bureau de poste, le marché, l'école, une bibliothèque, une salle de spectacle, un dispensaire pour former un foyer civique» ; le plan prévoit la réorganisation de la distribution des voies de chemin de fer en gardant l'emplacement de la gare principale qui est bien placée en bordure du noyau du centre historique, l'agrandissement du port sur le canal bordant la ville au sud-ouest pour le trafic des matériaux et des marchandises, la création d'un port industriel au nord-ouest du faubourg de Laon.[24]

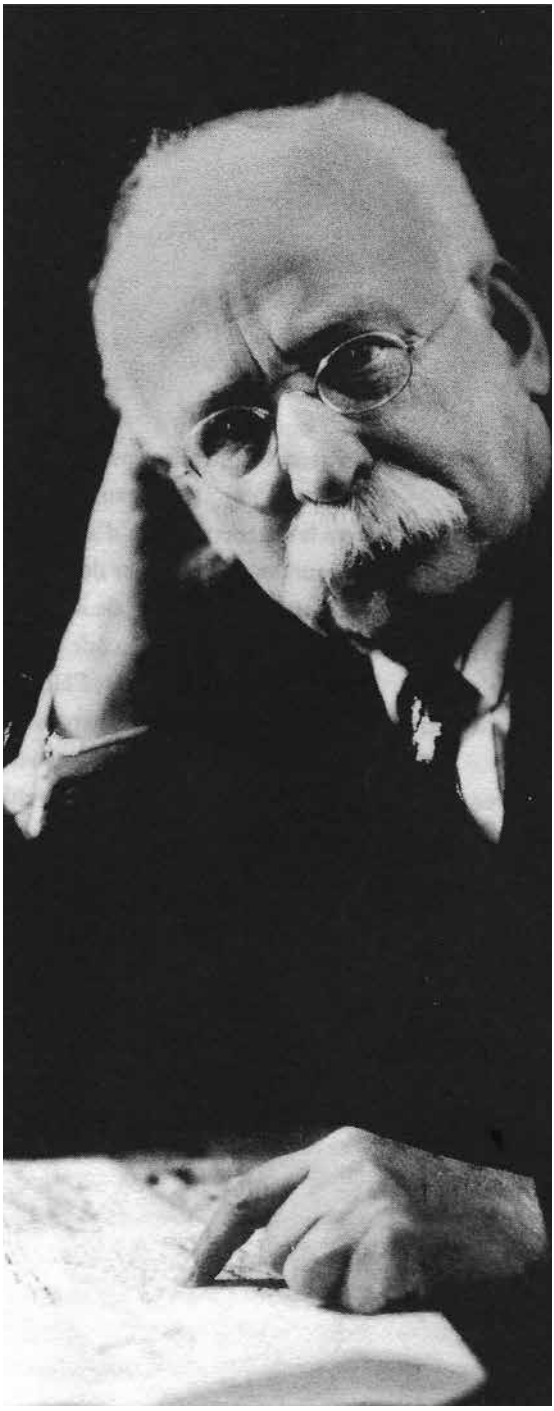
Ce qui va particulièrement nous intéresser dans l'élaboration de ce plan est l'attention portée aux parcs et aux jardins. La ville ne comporte alors que 46 hectares de jardins publics et de promenades plantées en incluant les deux établissements privés accessibles au public du parc des Sports et de la cure d'air de l'Haubette (21 hectares). Le projet prévoit de grands parcs en périphérie : un au nord, près de la Neuvillette, d'une quarantaine d'hectares ; un autre, à l'ouest dans la vallée de la Vesle, d'environ 80 hectares et un dernier dans cette même vallée d'une trentaine d'hectares. Ces grands espaces verts seraient complétés par des parcs plus petits situés aux abords des cimetières ou dans les faubourgs pour une cinquantaine d'hectares. À cela il faut ajouter des jardins et terrains de jeux de petite dimension répartis à l'intérieur de la ville. Ford applique aussi la règle américaine qui dit qu'un terrain de jeu de minimum 1 m^2 par enfant doit être au moins réservé près de chaque école. En ajoutant toutes ces surfaces, nous arrivons à un total d'environ 300 hectares pour une surface aménagée de 2000 hectares. En plus du développement des espaces verts, Ford planifie l'implantation d'une ceinture concentrique de Cités-jardins tout autour de la ville allant de pair avec le développement des faubourgs.[25] Le système de voies de circulation circulaires sera complété et élargi à

24. JOYANT Edouard, *op. cit.*, note 7.
25. RIGAUD Olivier, BEDARIDA Marc, *op. cit.*, note 5.



Plan Ford : reconstruction de la ville de Reims, 1920.
Archives Municipales et communautaires de Reims.

l'ouest et au sud de la ville par l'ouverture d'avenues de 18 à 24 mètres de largeur qui permettront de réunir entre eux les parcs de la périphérie et les Cités-jardins ou quartiers de villas. Enfin des voies transversales sont créées afin de relier entre eux les points de rayonnements principaux du réseau de circulation. Ce plan d'aménagement est donc un projet total qui vise à prendre en compte les dernières idées sur l'urbanisme préconisée par les fondateurs de la SFU comme ils les eplicitent dans *Comment reconstruire nos cités détruites – notions d'urbanisme s'appliquant aux villes, bourgs et villages* (d'Agache, Auburtin et Redont, Armand Colin, Paris, 1915).



Ebenezer Howard (1850-1928) se penchant sur un plan de ville.
Tiré de : HOWARD Ebenezer, *Les cités-jardins de demain*, Sens & Tonka, Paris, 1998.

c…Les Cités-jardins, un nouveau modèle français ?

Origines de la Cité-jardin :

Garden city

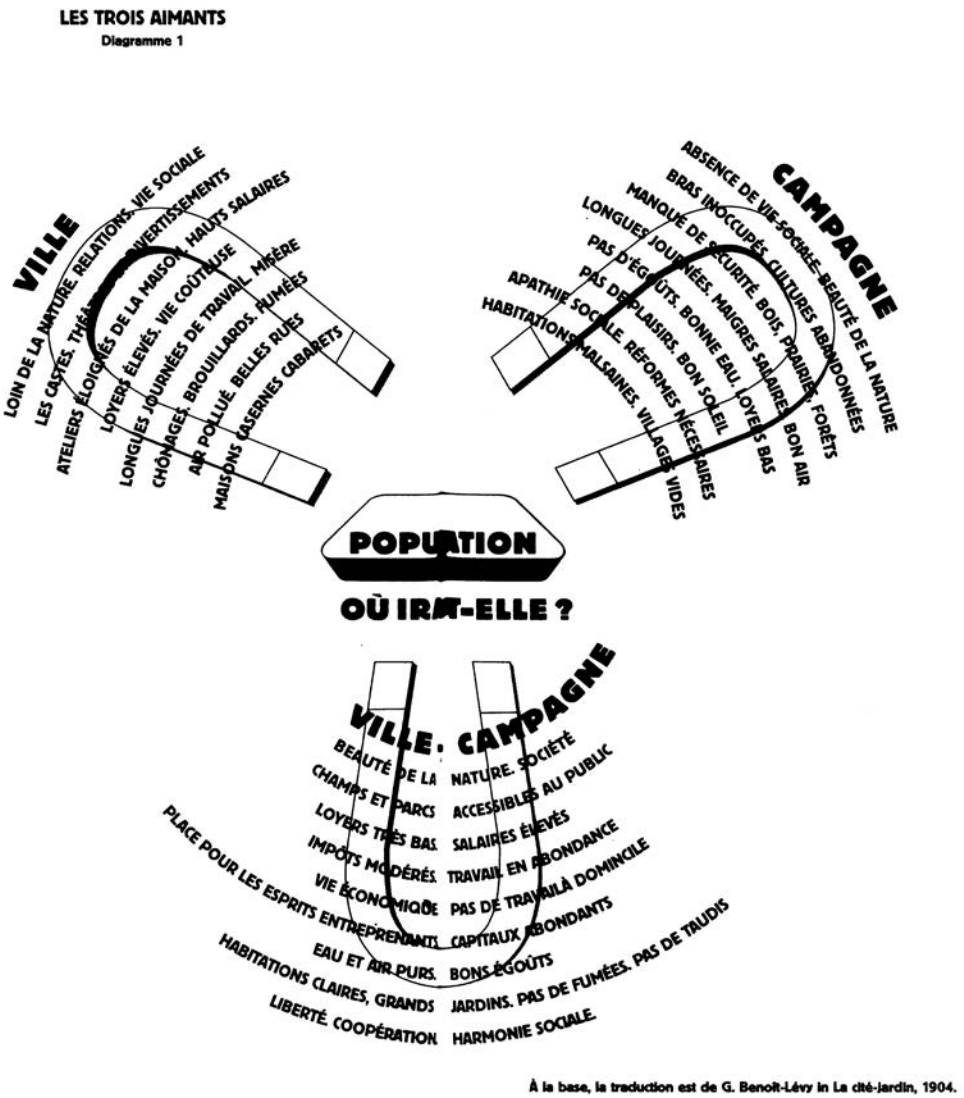
Le concept de Cité-jardin est inventé par Ebenezer Howard (né en 1850 à Londres et décedé en 1928), c'est un urbaniste britannique. Il est d'origine modeste, fils d'un petit épicier, ce qui l'obligera à travailler dès l'âge de quinze ans comme employé de bureau puis comme sténographe. Il commence à fréquenter des milieux très divers et affectionne tout particulièrement les débats de société ; toute sa vie, il restera dans une mouvance socialiste et profondément démocrate, ouvert et interessé par les cerlcles tant philantropique que religieux, coopératifs, socialistes anarchistes. Il ouvrira le concept de Cité-jardin à des formes d'expression très variées comme, par exemple «The Cloisters» un centre de formation théosophique à Letchworth (toujours actif d'ailleurs). Après toute une période de voyages vers ses vingt ans pendant laquelle il parcourt le monde : Etats-Unis, Australie, Italie ; il rentre à Londres en 1876. Ses voyages, reportages, compte-rendus parlementaires, interventions techniques le placent au

cœur de la vie publique ; son engagement démocratique ayant eu la capacité d'offrir à ses contemporains les clés d'un débat sur le rôle des gouvernements par rapport à la gestion des population et des villes, et sur le pouvoir des individus à gérer eux-mêmes leur vie quotidienne et à engager leur responsabilité politique dans la vie locale.[26] Son modèle d'urbanisme social peut être considéré comme une alternative à la révolution socialiste.

L'année 1898 marque la publication de son livre *Tomorrow : a Peaceful Path to Real Reform* qui deviendra dans l'édition de 1902 *Garden-cities of Tomorow* (*Les Cités-jardins de demain*, Paris, 1969 avec une préface de F.J. Osborn ; essai introductif de L. Mumford ; présentation de R. Auzelle). Dans la réédition plus récente du texte d'Howard, Ginette Baty-Tornikian le qualifie ainsi dans la préface qu'elle lui dédie : «Le livre est une bombe qui marque un nouveau cycle de la Civilisation urbaine. {...} Ebenezer Howard, en introduisant le paramètre de la montée inéluctable de la densité, montre que la réflexion sur les banlieues des villes est liée à celle des taudis des villes. Son projet est d'enjamber le laisser-faire et les pratiques obsolètes de l'habitat. {...} La cité-jardin est le lieu social total qui refuse la banlieue-dortoir et le taudis urbain, l'étalement incontrôlé des villes».[27]

Sa pensée s'inscrit dans la prise de conscience des difficultés que rencontre le Parlement à cette époque à trouver des solutions aux problèmes du logement et du travail entraîné par l'exode rural massif que connait l'Angleterre à cette époque. Les campagne sont trop pauvres, la faute à un travail mal rémunéré qui cause l'impossibilité pour les ouvriers agricoles d'espérer payer un loyer suffisant qui pourrait inciter à construire de nouvelles habitations. Beaucoup déménagent dans les villes industrielles victoriennes avec l'espoir de meilleurs salaires et d'opportunités de travail laissant les campagnes désertes. Ce phénomène provoque le surpeuplement des villes, l'augmentation des prix des loyers et l'insuffisance de l'approvisionnement en eau et du système d'égouts. De surcroit, la pollution industrielle et les mauvaises conditions de vie entraînent plusieurs épidémies de choléra entre 1831 et 1854. La seule solution qui s'impose alors est l'extension du logement vers les banlieues. C'est dans ce contexte la qu'Howard commence à s'intéresser au territoire et aux

26. BATY-TORNIKIAN Ginette en préface de HOWARD Ebenezer, *Les cités-jardins de demain*, essai introductif L.MUMFORD, Dunod, Paris, 1969, Sens & Tonka, Paris, 1998.
27. *Ibid.*



Concept des Trois aimants : «population, où ira-t-elle ?»
Tiré de : HOWARD Ebenezer, *Les cités-jardins de demain*, Sens & Tonka, Paris, 1998.

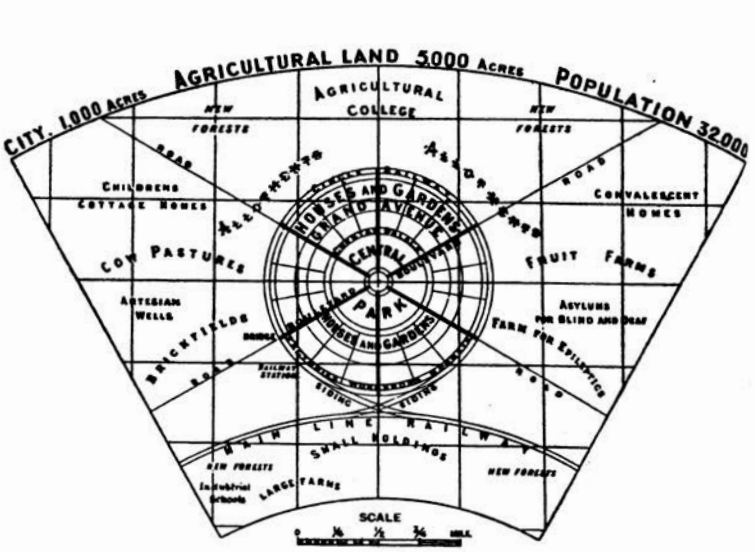
questions d'attraction villes-campagne.

Howard introduit et théorise ce qu'il appelle *garden-city*, un modèle d'établissement propre qui, selon lui, résoudrait le problème de l'habitat humain à l'ère industrielle. La solution proposée répond à une triple critique politico-sociale, hygiéniste et culturelle de la société industrielle dont les contradictions se résument dans l'antagonisme de la ville et de la campagne (diagramme des trois aimants ci-contre). La *garden-city* permet «la combinaison saine, naturelle et équilibrée de la vie urbaine et de la vie rurale, et cela sur un sol dont la municipalité est propriétaire».[28] Elle offre ainsi tout les avantages -- la jouissance de la nature et la vie sociale animée, hauts salaires et vie bon marché, nombreux emplois et travail proche, absence de pollution et distractions -- de la ville et de la campagne sans leurs inconvénients -- exploitation du travailleur, taudis, sous-équipement, centralisation industrielle --. Son célèbre schéma des trois aimants s'impose alors, c'est la base de sa réflexion.

La *garden-city* d'Howard est une création ex nihilo sur un terrain vierge. Une de ses particularités les plus importantes est qu'elle est planifiée pour une surface et une population limitées : le domaine collectivisé doit avoir 2 400 hectares, la ville à proprement parler n'en occupant que 400 pour une population ne devant pas dépasser les 30 000 habitants. La structure s'organise autour d'un noyau urbain délimité et traversé par un système de jardins et d'avenues plantées. Les édifices et services publics se trouvent au centre, puis les commerces et les habitations et enfin les écoles. Les industries sont placées en périphérie ce qui leur permet d'être en contact direct avec la ligne de chemin de fer électrique qui encercle l'agglomération. Les deux mille hectares restants constituent une ceinture verte inaliénable où l'agriculture est rentable puisqu'elle s'intègre au marché que constitue la *garden-city*. Howard en fait une unité d'aménagement du territoire, par définition non extensible donc, lorsque la ville a atteint ses limites, il devient nécessaire de créer à proximité une nouvelle dont elle sera séparée par la ceinture de campagne protectrice. Ces systèmes peuvent être réalisés qui les relient entre elles et à la grande ville centrale plus importante (58 000 habitants) par un réseau ferré électrifié. Des grappes de cités-jardins sont ainsi créées.

---

28. HOWARD Ebenezer, *Tomorrow : a peaceful path to real reform*, Routledge / Thoemmes Press, Londres, Royaume-Uni, 1904.



GARDEN CITY AND RURAL BELT

Agricultural College	Collège agricole
Allotments	Parcelles agricoles en location
Artesian Wells	Puits artésiens
Asylums for blind and deaf	Institutions pour sourds et aveugles
Brickfields	Briqueteries
Bridge	Pont
Central Park	Parc central
Children's Cottage Homes	Maisons d'enfants
Circle Railway	Chemin de fer circulaire
Convalescent Homes	Maisons de repos
Cow Pastures	Pâturages
Crystal Palace	Galerie entourant le parc central
Factories, Workshops, Markets	Usines, fabriques, entrepôts
Farm for Epileptics	Ferme pour épileptiques
Fruit Farms	Exploitations agricoles fruitières
Grand Avenue	Grande Avenue
Houses and Garden	Maisons et jardins
Industrial Schools	Écoles d'apprentissage
Large Farms	Exploitations agricoles
Main line Railway	Ligne principale de chemin de fer
New Forests	Nouvelles forêts
Railway Station	Gare
Road	Route
Siding	Voie de raccordement
Small Holdings	Petites exploitations maraîchères

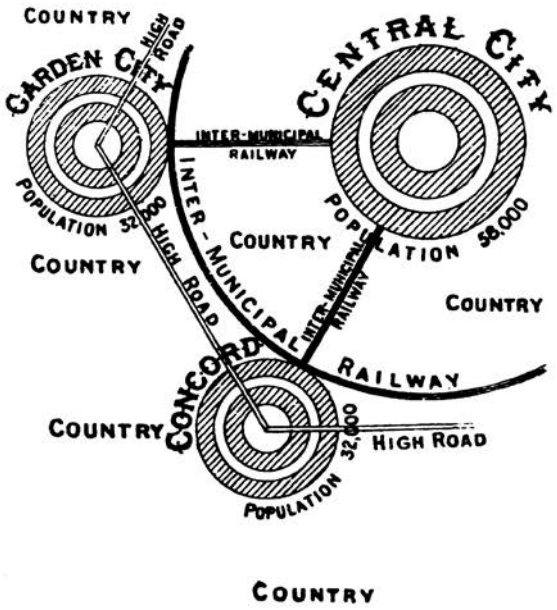
Cité-jardin et ceinture rurale.

NB. Le diagramme est théorique. Sa transcription urbaine dépend du site.

Tiré de : HOWARD Ebenezer, *Les cités-jardins de demain*, Sens & Tonka, Paris, 1998.

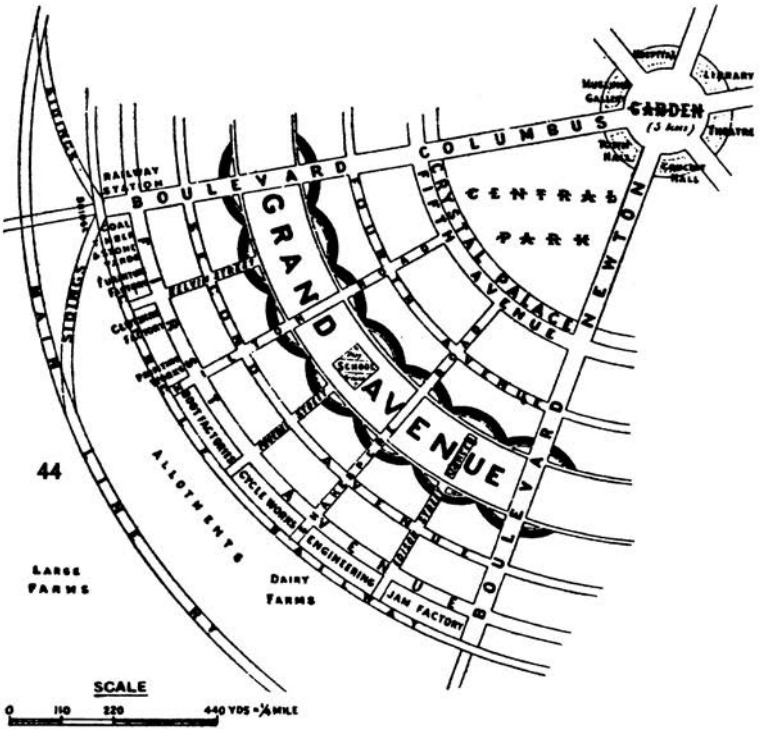
Le modèle howardien peut se résumer en trois traits essentiels. D'abord, la *garden-city* est une conception complète qui intègre tous les secteurs du travail et où toutes les fonctions de la vie sociale sont harmonieusement représentées.[29] Nous ne pouvons donc pas l'assimiler aux banlieues vertes, cités ouvrières et villes dortoirs avec lesquelles beaucoup la confondent, en particulier en France avec la publication de Georges Benoit-Lévy, en 1904, la *Cité-jardin* sur laquelle nous reviendrons un peu plus loin. Ensuite, son extension dans l'espace et sa croissance démographique sont limitées de façon radicale. Et enfin, ses caractéristiques formelles sont subordonnées à la suppression de la propriété privée du sol qui devient le garant et le moteur de la création urbaine en éliminant la spéculation foncière. Cependant, selon Howard, son modèle n'était qu'un «schéma diversement interprétable au gré des contextes physiques particuliers» ; nous ne pourrons donc le qualifier d'utopiste.

En 1899, il fonde l'Association des Cités-jardins. Et dès 1903, cette association acquiert le terrain nécessaire à la réalisation de la première Cité-jardin de Letchworth (plan en annexe). Elle fut réalisée par les architectes Raymond Unwin et Barry Parker. Howard y habita d'ailleurs, de 1905 à 1921, avant de déménager dans la deuxième Cité-jardin, Welwyn, fondée en 1919.



Principe correct de la croissance urbaine.
Les villes sont toujours proches grâce à des moyens de communication performants : chemins de fer et autoroutes.
Tiré de : HOWARD Ebenezer, *Les cités-jardins de demain*, Sens & Tonka, Paris, 1998.

29. CHOAY Françoise, « CITÉ-JARDIN », Encyclopædia Universalis [en ligne], consulté le 10 mai 2015. URL : http://www.universalis-edu.com/encyclopedie/cite-jardin/



WARD AND CENTRE OF GARDEN CITY

Allotments	Parcelles agricoles en location
Boot factories	Fabriques de chaussures
Central Park	Parc central
Circle Railway	Chemin de fer circulaire
Clothing Factory	Atelier de confection
Coal, Timber and Stone Wards	Dépôts de charbon, bois et pierres
Concert Hall	Salle de concert
Crystal Palace	Galerie entourant le parc central
Cycle Works	Fabrique de cycles
Dairy Farms	Exploitations laitières
Engineering	Entreprise de mécanique
Fifth Avenue	Cinquième avenue
First Avenue	Première avenue
Fourth Avenue	Quatrième avenue
Furnitures Factory	Fabrique de meubles
Garden (5 acres)	Jardin (2 hectares)
Hospital	Hôpital
Jam Factory	Usine de confitures
Large Farms	Exploitations agricoles
Library	Bibliothèque
Main line Railway	Ligne principale de chemin de fer
Museum Gallery	Musée
Printing Works	Imprimeries
Railway Station	Gare
Second Avenue	Deuxième avenue
Siding	Voie de raccordement
Theatre	Théâtre
Town Hall	Hôtel de ville

Cité-jardin, quartier et centre.

NB. Le diagramme est théorique. Sa transcription urbaine dépend du site.

Tiré de : HOWARD Ebenezer, *Les cités-jardins de demain*, Sens & Tonka, Paris, 1998.

L'architecture d'une Cité-jardin se caractérise aussi par un type d'habitat individuel. Pour des raisons économiques et de terrain, ces habitations à un seul logement sont souvent réunies par groupes de deux, quatre, six maisons accolées les unes aux autres ou parfois davantage. Cependant nous retrouvons aussi quelques bâtiments de logement collectifs pour les personnes seules ou autres que les familles pour lesquelles la maison individuelle n'est pas la meilleure option. Ces maisons collectives sont utilisées au rez-de-chaussée pour placer les commerces locaux. E. Joyant note que dans certaines régions suburbaines où le prix des terrains est relativement élevé, nous pouvons constater que certaines classes de population, les ouvriers souvent, semblent préférer le logement dans une maison à étages. Celui-ci demande moins d'entretien et de soin domestique que la maison individuelle avec jardin. Il conclut donc que « les maisons collectives, à condition de les limiter en étendue et en hauteur, pour ne pas en faire de vraies casernes, de les isoler et de les espacer suffisamment pour leur assurer une large aération, constituent une solution très acceptable et souvent, inévitable dans certaines régions suburbaines ».[30] L'auteur reprend ensuite les densités admises par Raymond Unwin à Letchworth, dans laquelle il y a entre « 25 et 50 habitations par hectare de lots, c'est à dire des lots de 400 à 200 mètres carrés. En comptant 5 habitants par logement, 80 à 165 habitants à l'hectare brut ». Les densités dans la conception anglaise sont donc relativement faibles mais ne posent pas le problème de l'étalement urbain puisque les limites de la ville seraient limitées. Cette question de la faible densité imposée par les Cités-jardins fera débat et sera une des principales critique à son égard.

Qu'il ait été réalisé ou théorique, le concept howardien de *garden-city* a immédiatement suscité de nombreuses réactions à travers l'Europe et les cercles d'intellectuels de l'époque. Elle a surtout été violemment attaquée par certains architectes-urbanistes progressistes. Par exemple, pour Le Corbusier, un inconditionnel des fortes densités et de l'habitat collectif, «la Cité-jardin est une utopie pré-machiniste, un palliatif de panique». Et il n'hésite pas à écrire « liquidons, liquidons les cités-jardins avec leur fausse nature : supprimons, interdisons les cités-jardins », Sigfried Giedion, l'historien et critique d'architecture, considère à son tour qu'elles « n'offrent

30. JOYANT Edouard, *op. cit.*, note 7.

aucune solution aux problèmes contemporains ».[31] À l'inverse, les partisans de l'urbanisme culturaliste qualifient Ebenezer Howard de « génie universel » et, si nous reprenons les dires de Lewis Mumford, l'invention de la *garden-city* devrait seule permettre à notre société « une vraie vie urbaine qui réalise pleinement sa destination ». Giedion reproche à la Cité-jardin de n'avoir « jamais eu aucune influence sur la reconstruction d'une grande capitale moderne ».[32] C'est malgré tout, de ce concept que sont sorties de terre, après la Seconde Guerre mondiale, les villes nouvelles anglaises (avec quelques corrections surtout sur les normes démographiques). Il a aussi directement inspiré l'urbanisme hollandais (Hilversum) et allemand et a imprimé sa marque en France particulièrement au moment où la politique des villes nouvelles succédait à celle des grands ensembles. Aux États-Unis, le concept s'est vu appliqué à Radburn et à Greenbelt (Maryland) avant la Seconde Guerre mondiale. Mais de la *garden-city*, a surtout été repris la lettre, l'organisation formelle de l'espace et non l'esprit, la municipalisation du sol étant la grande nouveauté. C'est à dire que de la *garden-city,* a été gardé le principe de quartier vert planifié pour du logement ouvrier mais les principes d'organisation sociale, de planification limitée en cité-satellite et de petite cité auto-suffisante ont plus ou moins été abandonnés ou réinterprétés.

Désormais pour différencier ces concepts divergent j'emploierais le terme *garden-city* pour la conception qu'Ebenezer Howard décrit et le terme de Cité-jardin sera utilisé pour les expériences dérivées du premier.

Georges Benoît-Lévy

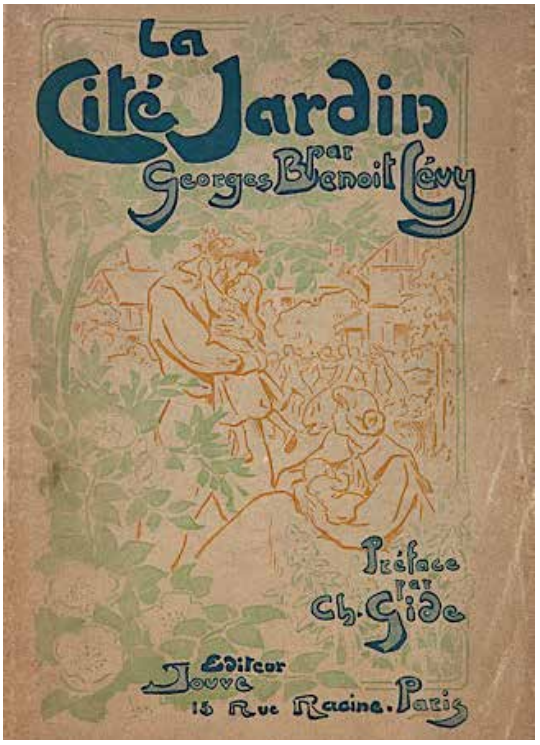
Georges Benoit-Lévy est un juriste français, il est considéré comme l'homme étant à l'origine du concept des Cités-jardins en France, Raymond Mondet alias Nicolas le Jardinier le qualifie même d' « apôtre des cités-jardins » dans l'article qu'il lui consacre dans la revue *Rustica* au moment de son décès.[33]

C'est d'abord son oncle, Edmond Benoit-Lévy (1858-1929) avocat, qui va l'in-

31. CHOAY Françoise, *op. cit.*, note 29.

32. *Ibid.*

33. NICOLAS, « Le Précurseur », *Rustica*, 45ème année, 27 février 1972, p.3.



Couverture de La Cité-jardin dessinée par Victor Prouvé**, 1904 et couverture de Cités-jardins d'Amérique** représentant des maisons ouvrières et l'usine de la National Cash Register à Dayton dans l'Ohio**, 1905**

Tiré de : GUELTON Mayalène, « De la cité-jardin à la cité linéaire, Georges Benoit-Lévy : parcours d'un propagandiste idéaliste (1903-1939) », *FabricA*, n°3, Ensav, Versailles, 2009, pp.10-41.

troduire à la « nébuleuse réformatrice ».[34] Alors qu'il est encore étudiant à la Faculté de droit de Paris, il obtient en 1903 une bourse du Musée Social pour aller étudier les Cités-jardins en Angleterre. Il prend connaissance du concept de la *garden-city* au travers d'un cours d'économie sociale comparée de sa faculté de droit donné par Charles Gide. Dans ses leçons, Gide annonce qu'une « ville modèle, plus belle et plus saine que toutes celles vues en rêve par nos utopistes depuis Morelly jusqu'à Fourier, depuis Buckingham jusqu'à Richardson » était sur le point d'être construite, à 50 kilomètres au nord de Londres, à Letchworth, selon les préceptes d'Ebenezer Howard publié dans son livre *To-morow : A peaceful Path to real Reform* (1898).[35] Par la suite, il va donc séjourner quatre mois à Port Sunlight (Liverpool) et

34. TOPALOV, Christian, *Laboratoires du nouveau siècle - La nébuleuse réformatrice et ses réseaux en France 1880-1914*, Paris, Editions de l'EHESS, 1999.

35. BENOIT-LEVY Georges, *La Cité-jardin*, Préface de Charles Gide, Henri Jouve, Paris, 1904.

à Bournville (Birmingham) qui sont deux *industrial model villages* de la fin du XIXème siècle construits pour les industriels du savon William Hesketh Lever et le chocolatier Georges Cadbury.[36] Alors que ces deux réalisations ne sont pas réellement issues du concept d'Howard et existent avant la publication de celui-ci, Benoit-Lévy va rapidement les qualifier de « Cités-jardins en miniature » dans le compte-rendu de sa mission.[37] Ce conflit temporel ne va pas poser de problème au jeune étudiant et il va d'ores et déjà adopter une définition très extensive de la Cité-jardin. A son retour à Paris, il la définit comme « tout ensemble d'habitations constitué d'une surface importante d'espaces libres et doté des institutions visant l'animation de la vie communautaire » et il accorde aux industriels un rôle prépondérant dans l'édification des cités nouvelles.[38] Nous retrouvons une confusion similaire dans le compte-rendu de sa seconde mission pour le Musée Social, cette fois aux États-Unis. Enfin en 1910, lors d'un séjour à Letchworth pour une quatrième mission, il procède à une clarification terminologique.[39]

Il s'engage alors dans un travail de réajustement de la définition en comprenant l'importance de distinguer les Cités-jardins (Letchworth) des villages-jardins et des banlieues-jardins. Malheureusement, la déformation du concept est déjà répandue à cette époque et nous pouvons déjà la percevoir dans les propos des réformateurs de l'habitat populaire et des premiers urbanistes français. Nous pouvons, par exemple, citer Maurice Dufourmantelle ou Georges Risler de la Société française des habitations à bon marché (SFHBM) pour qui la *garden-city* howardienne n'est déjà plus envisagée comme la solution idéale susceptible de résoudre l'expansion incontrôlée des « villes tentaculaires ». La *garden suburb* (Hampstead garden suburb) aménagée sur les plans de Raymond Unwin et Barry Parker, en constitue selon eux, le meilleur exemple et est un modèle plus réaliste dans le cadre d'une réflexion sur l'aménagement rationnel des périphéries urbaines. Le problème étant que Benoit-Lévy défend la *garden city* comme un idéal à atteindre et contribue à en donner une vision idéaliste qui forcément ne trouve pas de relais en France à l'époque de la

36. GUELTON Mayalène, « De la cité-jardin à la cité linéaire, Georges Benoit-Lévy : parcours d'un propagandiste idéaliste (1903-1939) », *FabricA*, n°3, Ensav, Versailles, 2009, pp.10-41.

37. BENOIT-LEVY Georges, *op. cit.*, note 34.

38. GUELTON Mayalène, *op. cit.*, note 35.

39. BENOIT-LEVY Georges, « Préface », *La Cité-jardin*, 2ème volume : *Villages-jardins et banlieues-jardins*, Éditions des Cités-jardins de France, Paris, 1911, p.11.

réforme du logement et de la ville. Il se trouve donc forcé, pour éviter son isolement, d'admettre le traitement nécessaire des villes existantes et de la nouvelle notion de planification urbaine. L'adaptation aux besoins nouveaux des vieilles cités et l'établissement de plans d'extension des agglomération en s'inspirant de pratiques et de modèles étranger devient son cheval de bataille.[40] Et il en profite pour dénoncer la non prévoyance de municipalités, incapables de se projeter sur le long terme et qu'il tient responsables du chaos urbain. À la suite de plusieurs articles prônant des techniques urbaines nouvelles utilisées en Europe ou aux États-Unis comme le *zoning* en Allemagne ou le système de parcs de Vienne en Autriche, Benoit-Lévy s'attache à reproduire ces modèles sur la ceinture de Thiers dont la municipalité prévoit la démolition. Pour la première fois, Benoit-Lévy se radicalise et met au point un plan d'aménagement des terrains, avec l'aide des architectes Henri Sauvage et Charles Sarazin, et propose la construction d'habitations à bon marché accompagnées de jardins et l'aménagement de vastes espaces libres dédiés à la détente et aux activités sportives. En 1910, il va aussi signaler le vote en Angleterre du *Town Planning Act* et la nécessité pour la France d'adopter une législation pour l'habitat populaire.

Benoit-Lévy est un des membres fondateurs du Musée Social, il crée une commission au sein de la section d'hygiène urbaine et rurale appelée « Plus Grand Paris ». Sa réflexion l'amène à une retranscription du modèle américain qui s'appuie sur des exemples comme les « Metropolitan Park Commissions », il se positionne en faveur d'un traitement de l'extension urbaine sur des zones très vastes et du rôle primordial à accorder à des structures privées qui acquièrent les terrains et gèrent les espaces libres sur un territoire regroupant plusieurs villes importantes. Cette réflexion donne lieu à une proposition de loi en 1911 pour la France relative aux « habitations à bon marché et aux cités-jardins ». Elle réglementerait l'aménagement des zones résidentielles privées mais ne s'appliquerait pas aux lotissements opérés par les communes concernées par la loi sur les plans d'extension. Benoit-Lévy veut aussi faciliter l'achat des terrains par des « sociétés coopératives de locataires fonctionnant sur le modèle des sociétés anglaises » sachant que l'attribution de ces prêts

40. BENOIT-LEVY Georges, « Les cités-jardins de France », dans Alliance d'hygiène sociale, *Annales publiées sous la direction de M. Edouard Fuster - II^eme congrès d'hygiène sociale tenu à Montpellier 19-21 mai 1905*, n°3bis, novembre 1905, p.149.

serait réservée aux projets appliquant les principes du *garden city movement*.[41]

L'association des Cités-jardins de France (ACJF)

En tant que militant et rapporteur du concept de la Cité-jardin en France, il est tout naturel que Georges Benoit Lévy fonde une association en faveur de l'aménagement de ces cités modèles en France. Il la fonde probablement dès son retour d'Angleterre, en 1903, avec Charles Gide. Grâce à son oncle et à Gide, l'association bénéficie rapidement du soutient de beaucoup d'hommes politiques, d'hommes de lettres, d'industriels, d'architectes, d'avocats et d'hygiénistes, nous pourrons notamment citer Jules Siegdried, Ernest Delbet ou Paul Strauss. Forcément, elle s'inspirera des orientations de l'association fondée par Ebenezer Howard en 1899 la Garden City Association : outre la réflexion sur les modalités de mise en œuvre des préceptes présentés par Howard, il s'agirait d' « étudier les voies propres à créer des villes industrielles, telles qu'il en existe en Angleterre » et de prendre l'initiative de « grouper les industries » pour parvenir à la création de cités modèles.[42] L'association propose aussi ses services en tant que groupe d'étude pour des industriels désireux d'obtenir des informations quand à l'implantation optimale de leurs usines et du meilleur pour l'hygiène de leurs installations. Elle encourage la création de «villes ou villages modèles, de toutes pièces, lorsque cela est possible » et le développement des « pratiques qui peuvent améliorer le physique et le moral de notre race » et la « conservation et l'extension des espaces libres des grandes villes ».[43] Malgré un grand dynamisme de Benoit-Lévy, l'association souffre rapidement des contradictions dans ses objectifs et du manque de crédits pour fonctionner.[44] Au final son action se distingue peu des autres associations défendant l'habitat social et les espaces laissés libres, elle ne jouera qu'un rôle indirect dans les initiatives qu'elle soutient. Cependant elle garde un rayonnement au-delà des frontières française puisque Benoit-Lévy la représente au cours de plusieurs congrès sur le logement et

41. GUELTON Mayalène, *op. cit.*, note 35.

42. BENOIT-LEVY Georges, *op. cit.*, note 34.

43. Association des cités-jardins de France, *Lettre de Service social n°25* - « Conseils à un philanthrope pour le placement sûr de ses fonds », s.l.n.d., 1906.

44. MAGRI, Susanna, *Cités-jardins, Genèse et actualité d'une utopie*, Les Cahiers de l'IPRAUS n°2, Editions Recherches / IPRAUS, Paris, 2001, p.83-92.

l'habitat social ou l'embellissement et l'aménagement urbain. Avec les activités de Benoit-Lévy et son intérêt pour la cité linéaire après la Première Guerre mondiale, l'association bénéficie d'un second souffle grâce à de nouveaux adhérents, elle se donne de nouveaux objectifs comme la formation de « centres ruraux ».[45]

Georges Benoit-Lévy est donc le personnage qui a importé en France la théorie des Cités-jardins même si dans un premier temps, son interprétation était relativement large. D'autres personnes vont contribuer à son rayonnement comme Léon Jaussely qui est qualifié d'homologue français de Raymond Unwin par Pierre Chabard dans l'introduction qu'il écrit à l'édition la plus récente du livre référence de Raymond Unwin *L'étude pratique des plans de villes.*[46] Il est à l'initiative de la traduction française de l'œuvre d'Unwin en 1922. Le contexte français de l'urbanisme est similaire au contexte de la Grande-Bretagne avec une dizaine d'années de retard, il est marqué par la professionnalisation de la discipline, l'adoption d'une première législation sur les plans d'extension, la loi Cornudet du 14 mars 1919 et la création du premier cursus de formation : l'École des hautes études urbaines (EHEU) fondée en 1919. Jaussely est architecte grand prix de Rome en 1903 et il est parmi les premiers théoriciens et praticiens de l'urbanisme reconnu sur la scène internationale notamment grâce à son projet le *Gross Berlin* en 1909. Il considère qu'à l'heure des premières interprétations de Cités-jardins en France (Henri Sellier et ses réalisations dans le département de la Seine), l'apport d'Unwin viendra «aider les architectes et les urbanistes dans des réalisations de cette sorte, elle leur évitera bien des tâtonnements».

Le musée social

L'œuvre du Musée social est certainement cruciale dans la diffusion de l'intérêt pour les Cités-jardins en France. C'est d'abord cette institution qui envoie dans un premier temps Benoit-Lévy en faire l'étude, Benoit-Lévy en deviendra un membre actif et important tout au long de sa vie.

---

45. GUELTON Mayalène, *op. cit.*, note 35.

46. UNWIN Raymond, *L'étude pratique des plans de villes*, Infolio, Gollion (Suisse), 2012 (première édition anglaise 1909). Jaussely écrit une préface à cet ouvrage et y détaille ses intentions.

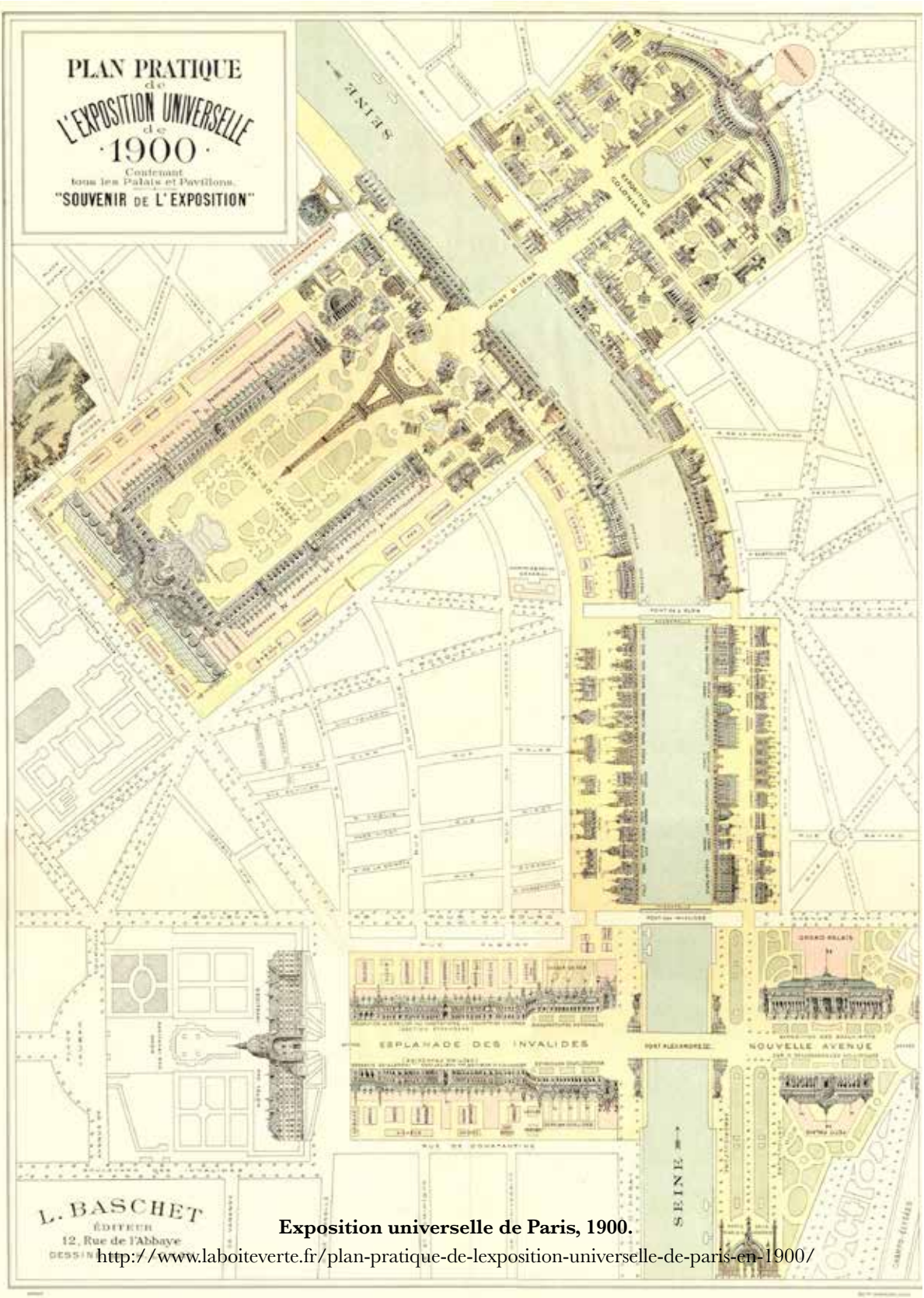
Le Musée social est un laboratoire de recherche sociale créé en 1894 grâce aux dons du comte de Chambrun. Il est né de la rencontre entre Jules Siegfried, Léon Say et Emile Chaysson. Il fut le point de ralliement pour des réformateurs sociaux divers. Bien que séparé du Parlement, il est soucieux d'exercer une influence réelle sur celui-ci et jouera, *in fine*, un rôle de groupe de projet pour l'élaboration des lois sur l'urbanisme.[47]

Le Musée social est divisé en sections d'études, dont la fameuse Section d'hygiène urbaine et rurale, qui s'ouvrent à une collaboration entre des citoyens qu'ils soient « experts » ou simplement intéressés par les questions traitées, relevant des domaines du droit, de la vie associative, de l'université, de la médecine, du monde politique et industriel. Le laboratoire est donc une fondation privée vouée à la réforme sociale dans l'intérêt public. Pour comprendre l'engagement du Musée social dans ses luttes pour la planification urbaine, il faut brièvement mentionner les réseaux hygiénistes, constitués préalablement, qui vont l'inspirer. C'est cette perspective nouvelle, révélée par les nouvelles études sur les épidémies et la répartition des maladies contagieuses, qui fixe l'attention des autorités publiques sur le problème du logement et de la santé publique. L'action du laboratoire se décompose en plusieurs temps qui vont aboutir au problème du plan d'aménagement des villes et au logement suburbain. D'abord, Jules Siegfried est le défenseur de la nécessité d'établir une législation en faveur du droit à l'expropriation pour faciliter la démolition des îlots insalubres. Du côté de la santé publique, la loi de février 1902 que les réformateurs du Musée soutiennent, établit des normes d'hygiène uniformes et autorise, pour la première fois, les pouvoirs publics à intervenir dans l'inspection des habitations privées comprenant que le dogme de la propriété privée entrave le respect des exigences sanitaires de la collectivité.[48] Le champ d'intervention des pouvoirs publics est donc élargi, cette loi contribuera à transformer de manière importante les rapports entre l'État, le droit privé et la notion même de propriété.

Pour appuyer leur action en faveur de la réforme de la société, les réformateurs se tournèrent également vers la société civile. Ainsi en 1904, l'hygiéniste et ingé-

47. HORNE, Janet, *Cités-jardins, Genèse et actualité d'une utopie*, Les Cahiers de l'IPRAUS n°2, Editions Recherches / IPRAUS, Paris, 2001, p.73-82.

48. GUERRAND, Roger-Henri, *Cités-jardins, Genèse et actualité d'une utopie*, Les Cahiers de l'IPRAUS n°2, Editions Recherches / IPRAUS, Paris, 2001, p.101-109.



Exposition universelle de Paris, 1900.
http://www.laboiteverte.fr/plan-pratique-de-lexposition-universelle-de-paris-en-1900/

nieur Edouard Fuster pousse à la création de l'Alliance d'hygiène sociale qui vise à combattre les élément jugés dangereux pour la société : alcoolisme, tuberculose, logements insalubres... Elle entretiendra d'étroits liens avec le Musée Social. très vite ces idées sur l'hygiène publique trouvèrent leur prolongement logique dans l'environnement physique et naturel de la ville.[49]

Dès 1907, Jules Siegfried annonce un grand mouvement d'opinion favorable à la préservation d'espaces libres ou d'espaces vert, ces grandes réserves de verdures qui permettent de donner aux villes plus d'air et de lumière en conformité avec les normes d'hygiène publique.[50] Dans la même veine, il voulait également promouvoir les plans obligatoires d'extension de grandes villes dont l'idée originale est attribuée à Jean-Claude Nicolas Forestier que l'on retrouvera œuvrant pour la reconstruction de Reims. En 1908 est donc créée officiellement la Section d'hygiène urbaine et rurale avec à sa tête Jules Siegfried qui nomme Georges Benoit-Lévy comme secrétaire.[51] La Section mettra tout en œuvre pour favoriser l'adoption par les grandes villes de plans d'aménagement et d'extension rationnels mais aussi pour que les visées de l'hygiène publique y soient intégrées notamment dans le cas du problème de la destruction des fortifications de Paris.

Mais pour en revenir à la conception française des Cités-jardins, c'est principalement le Musée Social qui peut être tenu comme responsable de la déformation du concept howardien et de son adaptation française. Cela commence au début du XX^{ème} siècle alors que la Cité-jardin est confondue avec une cité industrielle située à l'écart des centre urbains avant d'être pensée comme modalité de la réorganisation de l'habitat dans les banlieues des villes.[52]

Charles Gide avait été chargé de rédiger le rapport sur l'économie sociale à l'Exposition universelle de 1900 où la question du logement avait occupée une place importante dans le discutions. Cependant son rapport ne mentionnait pas les Cités-jardins britanniques et c'est donc probablement à cette occasion qu'il accorde

49. HORNE, Janet, *op. cit.*, note 46.

50. *Ibid.*

51. MAGRI, Susanna, *op. cit.*, note 43.

52. BURLEN Katherine, *La Banlieue Oasis, Henri Sellier et les cités-jardins, 1900-1940*, Presses Universitaires de Vincennes, Saint-Denis, 1987.

sa bourse par l'intermédiaire du Musée Social à Georges Benoit-Lévy pour aller les étudier. Gide va d'abord s'intéresser à Letchworth pour sa forme originale de coopérative de construction et de gestion.[53] Leur esthétique urbaine n'est pas oubliée pour autant, il les considère comme une heureuse alternative aux « grands centres d'activité industrielle qui forment sur la figure d'un pays des taches de boue, de suie et de scories, qui, comme des plaies gangreneuses, s'étendent et rongent peu à peu la terre, la verdure et les ruisseaux sous leurs hideuses banlieues ».[54] L'économiste social insiste sur la nécessité de proximité de ces cités avec les nouvelles installations industrielles, il cite notamment le projet de cité industrielle près de Lyon dont Tony Garnier dessinera les plans pour l'exploitation des chutes de l'Ain. La cité se fondera sur le principe de la nette séparation spatiale des fonctions de production et de résidence. Emile Cheysson soutien de ce premier projet donnera aux propos de Gide une porté plus générale. Il constate l'amorce de la décentralisation des usines et de l'habitat au-delà des faubourgs de la grande ville qui démontrerait, selon lui, un retour de l'aspiration vers la terre et donnerait raison à Le Play déjà partisan de l'alliance des travaux agricoles et industriels.[55] Et cette aspiration trouverait « son expression la plus complète et la plus idéale sous la forme des Cités-jardins ». Elles permettrait aux travailleurs de profiter de la beauté intérieure d'un logement bien conçu et de la beauté de la nature, des arbres et des fleurs. Il exhorte le patronat français à admirer les exemples de Lever, Cadbury et d'Ebenezer Howard. Les industriels seraient donc tenus de bâtir de nouvelles cités pour éviter la dilatation sans fin de la ville. Pour l'instant la Cité-jardin ne constitue par une solution au problème de la croissance urbaine mais plutôt une façon nouvelle de gérer le travail et les relations dans l'entreprise.

Le modèle de la Cité-jardin va resurgir au moment où le Musée social s'intéresse à la question des espaces libres autour de 1902. Benoit-Lévy sera alors nommé secrétaire de la Section d'hygiène pour laquelle il ouvrira une conférence sur « les espaces libres » le 14 janvier 1908 et abandonnera sa fonction dès la séance suivante,

53. GIDE, Charles, *L'économie sociale*, L. Larose et L. Tenin, Paris, 1905.

54. GIDE, Charles, « Préface » dans : BENOIT-LEVY Georges, *La Cité-jardin*, Henri Jouve, Paris, 1904.

55. MAGRI, Susanna, *op. cit.*, note 43.

probablement animé par de plus grandes ambitions selon Susanna Magri.[56] C'est à ce moment-la que s'opère un tournant. Benoit-Lévy campe sur sa position tenant pour responsable le patronat industriel pour la construction de Cités-jardins ce qui va le distancer des autres réformateurs du Musée sur l'application du concept.

Nous pouvons attribuer à la Section d'hygiène urbaine et rurale du Musée la réinterprétation qui inscrit la Cité-jardin dans l'extension planifiée des villes comme le modèle de l'habitat suburbain. Peu de temps après sa création, ses membres préparaient déjà le projet de loi sur l'extension et la planification des villes et reconsidéraient la Cité-jardin dans cette perspective. Qualifiée d'habitat périphérique dans une ville à l'expansion contrôlée, la nouvelle cité n'aurait pas seulement été un assemblage de petites maisons et de jardins. Elle était pensée comme un lieu de constitution d'une nouvelle communauté et aurait offert les éléments matériels de l'organisation de la vie sociale de ses habitants.[57] La révision de la conception de l'habitat populaire se trouvait ainsi confirmée et élargie par rapport à celle qu'Émile Cheysson avait proposée en 1904 pour les groupes d'immeubles collectifs d'habitations à bon marché programmés par la Fondation Rothschild mentionnées précedemment. Cette conception allait désormais s'appliquer aux ensembles de maisons individuelles dans les banlieues urbaines dont le projet d'aménagement de leur extension permettait enfin d'envisager la réalisation.

Pour l'élaboration de la nouvelle loi, jules Siegfried s'entoure au sein de la Section d'hygiène des militants les plus en vue du mouvement pour les espaces libres.[58] Georges Risler, un proche de Siegfried, est alors chargé de définir un programme pour une politique de planification de la croissance urbaine et d'y intégrer le projet de Cités-jardins. A la suite de l'enquête menée par le Musée Social sur les « espaces libres en France et à l'étranger ainsi que sur les cités-jardins et les parcs urbains » et ayant rassemblé beaucoup de documents venant de partout notamment certains envoyés par la Garden City Association, Riesler prépare une conférence sur « les

56. Musée Social, *Annales*, 1908 (Section d'hygiène urbaine et rurale, séance constitutive du 14 janvier 1908), p.56-58.

57. MAGRI, Susanna, *op. cit.*, note 43.

58. MAGRI Susanna, « Du logement monofamilial à la cité-jardin. Les agents de la transformation du projet réformateur sur l'habitat populaire en France, 1900-1909 », dans : *Le Musée Social en son temps*, C. Chambelland, Paris, 1998, p.175-220.

cités-jardins » prononcée en décembre 1909.[59] Publiée en 1910, elle inaugure une nouvelle vision de la Cité-jardin, une vision placée dans le cadre de la « ville agrandie ».[60] Dès 1909, en Grande-Bretagne le *Town Planning Act* envisage la réorganisation de l'extension urbaine et propose la cité-jardin comme réponse au problème de la forme de l'habitat périphérique apportant des réponses cohérentes avec les exigences hygiénistes et esthétiques qui avaient émergé au début du siècle. Le modèle que prendra Risler n'est plus Letchworth mais Hampstead Garden Suburb (1905). La décentralisation industrielle n'est plus la raison invoquée pour établir des cités patronales loin des villes, mais elle est perçue comme un facteur favorable à l'installation des ouvriers dans les nouvelles banlieues-jardins ayant pour condition la construction de réseaux de transports fiables et efficaces atteignant la banlieue.[61]

En plus d'être un type d'espace urbain parfait pour la ville périphérique, la Cité-jardin offrait un système d'organisation sociale novateur allant dans le sens des propositions de Cheysson cinq ans plus tôt. Risler reprendra donc le modèle révisé de la *garden-city* howardienne, celui de l'architecte socialisant Raymond Unwin. L'image d'une cité où se déroule toute la vie de l'ouvrier en dehors du travail se dessine : loisirs, jeux des enfants, activités culturelles et sociales. La vie de la communauté étant concentrée autour d'une « Maison commune » où divers évènements sont organisés dont les réunions de la Société coopérative qui a bâti et qui gère la cité.[62] Le locataire est donc impliqué dans la bonne marche de la Société et donc prend plus de soin à la bonne tenue de la cité, Risler s'inspire de la formule anglaise de la « Tenants Limited Society » et renforce la volonté de Cheysson de faire participer les locataires aux bénéfices de la gestion des immeubles.[63] Ce modèle permet d'éviter les dégradations souvent observées dans les habitations à bon marché issues

59. Musée Social, *Annales*, 1910, p.54-59.

60. MAGRI, Susanna, *op. cit.*, note 43.

61. MAGRI Susanna, TOPALOV Christian, « De la cité-jardin à la ville rationalisée : un tournant du projet réformateur (1905-1925). Etude comparative France, Grande-Bretagne, Italie, Etats-Unis », *Revue française de Science Politique*, XXVIII-3, juillet-septembre 1987, pp.417-451.

62. RISLER Georges, « Les espaces libres et Les cités-jardins », dans : Musée social, *Mémoires et documents*, n°11, novembre 1910.

63. C'est une société dont les actions, achetées par le candidat au logement pour un montant donné, lui ouvrent la possibilité de se faire construire un logement pour lequel il paiera ensuite un loyer. La formule cumule donc l'avantage d'être en principe plus accessible que la propriété individuelle de la maison et d'intéresser les locataires à la gestion de leur groupe d'habitations.

de la philanthropie.

Ce nouveau discours signale deux changements importants dans la pensée réformatrice. L'un étant que l'« autorité sociale » devrait être au cœur de la cité et non une tutelle extérieure, elle serait choisie au sein de la Société des résidents et élue par ces derniers. Les principes étant donc auto-imposés seraient donc mieux respectés et appliqués de façon à faire naître une citoyenneté sociale et une politique des ouvriers.[64] Le second est directement lié à l'organisation en coopérative qui fait passer au second plan la propriété individuelle du logement qui était jusqu'alors un des éléments pilier de la réforme. Malgré tout elle reste un objectif dans la politique des habitations à bon marché mais des réserves commencent à émerger.

Risler clarifie les moyens pratiques permettant au plan d'extension des villes de réorganiser les banlieues grâce à la typologie des Cités-jardins. Un réseau de transports peu cher et étendu permettrait l'accès à de vastes lotissements périphériques bénéficiant d'un plan conçu à l'avance pour plus de cohérence. Les formules réalisées en France seront un peu différentes de celle proposée par le Musée Social en 1909 mais elles s'en inspireront toutes et prendront comme base la recherche menée par Risler. Lui-même fondera en 1911 la Société centrale de crédit immobilier qui fonctionne en coopératives soumises à un aménagement préétabli.[65] Cette nouvelle forme d'habitat devait attirer les citadins en leur offrant « la campagne » proche de la ville. La reconstruction des cités détruites de la Grande Guerre donnera lieu à de nombreuses réalisations inspirées de ce projet, replaçant les Cité-jardins dans l'actualité.

Henri Sellier (1883-1943)

Henri Sellier est l'homme qui va définitivement concrétiser la conception française de la Cité-jardin évoquée par Risler, bien sûr sous l'influence du Musée Social et de la Section d'hygiène auxquels il appartient.

Edouard Vaillant (1840-1915) est un leader socialiste qui s'impose au moment du vote de la première loi sur l'hygiène publique du 15 février 1902 et ayant plei-

64. MAGRI Susanna, TOPALOV Christian, *Villes ouvrières, 1900-1950*, L'Harmattan, Paris, 1989.
65. MAGRI, Susanna, *op. cit.*, note 43.

Henri Sellier
Tiré de : COUDROY DE LILLE, Laurent, « Henri Sellier 1883-1943 ou la cause des villes », *Histoire urbaine*, n°37, Société française d'histoire urbaine, 2013/2.

nement conscience de la nécessité pour le peuple d'accéder à la santé. Il va former deux disciples : Jules-Louis Breton (1972-1940) qui est ingénieur-chimiste et qui jouera un rôle majeur dans la loi définissant les maladies professionelles ouvrant droit à certaines prestations (1913). Il sera le premier titulaire du ministère de l'Hygiène, de l'Assistance et de la Prévoyance sociales et a l'idée du premier salon mondial des Arts ménagers (octobre 1923) qui marque l'avènement de la mécanisation des tâches ménagères. Le second est Henri Sellier, de Bourges, il est licencié en droit et ajoute la formation de l'École des hautes études commerciales. Il est d'abord élu conseiller général de Puteaux en 1910 où il commence déjà à donner beaucoup d'importance aux questions d'urbanisme. Il ferra de la « défense sanitaire » sa préoccupation première.[66] En 1919, il fonde, avec Marcel Poëte, l'École des hautes études urbaines (EHEU) qui deviendra l'institut d'urbanisme de l'Université de Paris en 1924 et qui existe toujours aujourd'hui sous le nom d'Institut d'urbanisme de Paris. La même année, il est élu à la Mairie de Suresnes (de 1919 à 1941) et les « infirmières-visiteuses » de

66. GUERRAND, Roger-Henri, *op. cit.*, note 47.

la Mission Rockfeller sont déployées pour inspecter chaque foyer et garantir une bonne hygiène publique, leur rôle est d'autant plus important que ce sont elles qui tranchent dans le cas de demandes de services ou d'allocations à la municipalité. Sellier va justement leur confier des missions plus sociales que médicales au sein de l'Office public des HBM de la Seine créé en 1915 et qu'il dirige depuis 1917. « Le foyer des cités-jardins du Grand Paris » réunira l'ensemble des œuvres sociales des nouveaux groupes d'habitations et il reviendra aux « visiteuses » la tâche d'apprendre aux nouveaux locataires comment vivre dans ces logements modernes pour éviter qu'ils ne deviennent des taudis. C'est en tant que président de l'Office public des HBM de la Seine qu'il va mettre en pratique ses aspirations socialistes et faire travailler les architectes qu'il engagera, de façon très rigoureuse, pour la construction de plusieurs cités-jardins et d'école en région parisienne. Parmi eux, nous pouvons citer Félix Dumail, Joseph Bassompierre-Sewrin, Ernest Hébrard, Marcel Lods, Eugène Beaudoin entre autres. L'Office avait pour but principal de faire progresser le logement social, il fallait donc recruter les meilleurs architectes et les laisser travailler librement sous des directives générales transmises par Sellier.[67] Dès les années 1920, Sellier charge Hébrard de dresser un compte-rendu de la *Building Trade Exhibition* de Londres, ce compte-rendu définira par la suite les priorités qui se dégagent de la « transformation radicale » des cités-jardins et que l'Office appliquera :

« - encourager et au besoin rendre obligatoire l'emploi des matériaux fabriqués avec les produits naturels du sol trouvés sur place, ou à proximité immédiate ;

- n'accepter de procédés nouveaux de construction qu'après les avoir expérimentés et comparés à des procédés connus ; employer de préférence pour faire ces expériences un personnel non spécialisé ;

- généraliser l'emploi de machines à grand rendement pour la fabrication des matériaux ;

- imposer la standardisation de certains éléments constitutifs de l'habitation ».[68]

C'est grâce à ce programme technique que l'OPHBM de la Seine réussit à

67. LEMPEREUR, Hubert, *Félix Dumail, Architecte de la « Cité-jardins »*, collection Carnets d'architectes, Editions du Patrimoine, Paris, 2014.
68. Fond Dumail, 525 AP 7/1, IFA.

construire, entre 1920 et 1939, 17 240 logements répartis sur une vingtaines d'opérations dont onze Cités-jardins notamment celles de Gennevilliers, du Pré-Saint-Gervais, de Suresnes, du Plessis-Robinson.[69] Leur mode opératoire glisse au fur et à mesure vers la préfabrication ce qui leur permet de baisser les coûts de construction. Après la Seconde Guerre mondiale, l'Office se tournera vers la construction de grands ensembles, suite logique du modèle réinterprété par Sellier des Cités-jardins.

69. LEMPEREUR, Hubert, *Félix Dumail, Architecte de la « Cité-jardins »*, collection Carnets d'architectes, Editions du Patrimoine, Paris, 2014.

d…La cité ouvrière est-elle une Cité-jardin ?

Nous l'aurons donc compris au fil des parties précédentes, le concept de la Cité-jardin souffre de nombreuses déformations et peut être parfois mal interprété selon les époques et les courants auxquels les auteurs des écrits appartiennent. En France, il est le plus souvent confondu avec les cité patronales ou ouvrières, sûrement à cause des tâtonnements que nous avons énumérés au sein du Musée Social au début du XX^{ème} siècle.

Françoise Choay dans son article « Cité-jardin » définissant la notion met en garde son lecteur sur ces confusions avec les banlieues vertes, cités ouvrière et villes dortoirs et l'attribue principalement à la publication du livre de Georges Benoit-Lévy, *La Cité-jardin* de 1904. Elle la décrit comme une « ville complète qui intègre tous les secteurs du travail et où les fonctions de la vie sociale sont harmonieusement représentées ». Ses autres caractéristiques qui diffèrent de ces autres concepts sont une limitation de la croissance démographique et de l'extension dans l'espace et la suppression de la propriété privée du sol qui permet d'éliminer la spéculation foncière.[70]

Au fil de mes recherches, j'ai relevé plusieurs auteurs pour qui, la définition du concept était très floue sur ce point. Edouard Joyant, par exemple, considère quand son ouvrage que « la cité ouvrière est devenue la Cité-jardin ». Nous pouvons comprendre son raisonnement mais ne pouvons pas accepter cet amalgame.[71] Il place dans son discours, la cité-jardin comme solution trouvé par l'État pour résoudre le problème du logement, les industriels n'étant désormais plus les seuls à souhaiter réunir les ouvriers autour des usines, l'État voulant sortir les plus pauvres des villes et de leurs logements taudis. Pour l'auteur, « les considérations d'économies immédiate et de rendement financier sont passées au second plan et l'on cherche à attirer la population peu fortunée des villes vers la verdure et le bon air ». La définition qu'il donne de la Cité-jardin s'appuie sur deux critères : une construction par une administration unique suivant un projet d'ensemble et la création d'un organisme complet (installations nécessaires à la vie commune et habitations), confirme sa

70. CHOAY Françoise, *op. cit.*, note 29.
71. JOYANT Edouard, *op. cit.*, note 7.

confusion puisqu'il néglige l'aspect principal de limitation de la croissance urbaine et du nombre d'habitants au sein de la cité. Ceci est probablement à attribuer, comme le pense Françoise Choay, à la première confusion de Benoit-Lévy, définition sur laquelle il reviendra par la suite, en 1910, mais trop tardivement puisque de nombreux auteurs auront déjà admis sa première description qu'il donne à la suite de son voyage à Port Sunlight et Bournville. Il l'évoque comme tout ensemble d'habitations constitué d'une surface importante d'espaces libres et doté des institutions visant l'animation de la vie communautaire tout en attribuant un rôle prépondérant aux industriels pour l'édification de ces cités.[72] Nous comprenons alors que cette définition correspond exactement à celle que Joyant expose dans son *traité d'ubanisme*.

Michel Ragon dans *Histoire de l'architecture et de l'urbanisme modernes, second volume*, va même jusqu'à critiquer ouvertement Benoit-Lévy et le tient pour responsable de la dénaturation de la pensée d'Howard en France qui est, selon lui, l'amorce de la ségrégation de l'habitat qui aboutira, après la Seconde Guerre mondiale, à la création des grands ensembles.[73] Pour Ragon, Howard partait d'une conception socialiste libertaire du réaménagement du territoire tandis que Benoit-Lévy continuait la tradition paternaliste des cités ouvrières qu'il voulait simplement transformer en Cités-jardins plus hygiéniques. Son interprétation montre qu'Howard concevait sa cité-jardin pour donner aux hommes plus de liberté dans une vie communale rénovée alors que Benoit-Lévy ne pense qu'à l'efficacité et au rendement, l'industrie étant pour lui la structure de la société nouvelle. Il continue à défendre tout au long des années 1910, un conception qui attribue au patronat une mission essentielle dans la réforme urbaine et sociale. Il partage la même conviction qu'Emile Cheysson tout deux persuadés que la solution au problème du logement ouvrier et à la croissance anarchique des villes réside dans l'initiative du patronat qui est encouragé à considérer les « avantages économiques et sociaux de l'usine rurale ».[74] Cependant Ragon ne mentionne pas dans son ouvrage que Benoit-Lévy est revenu sur sa définition. Benoit-Lévy garde, par la suite, le cap du concept strict d'Howard qui considère aussi que la Cité-jardin ne peut être conçue sans l'installation d'indus-

72. BENOIT-LEVY Georges, *op. cit.*, note 34.

73. RAGON Michel, *Histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme modernes, nouvelle édition mise à jour et argumentée*, Casterman, Tournai, 1986. Volume : 2/Pratiques et méthodes : 1911-1985.

74. GUELTON Mayalène, *De la cité-jardin à la cité linéaire. Georges Benoit-Lévy : parcours d'un propagandiste idéaliste (1903-1939)*, Thèse de doctorat, Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines, 2008.

tries puisqu'elles contribuent à la viabilité financière et économique de l'expérience en fournissant du travail aux habitants. Tandis que les membres du Musée Social adaptent la Cité-jardin et la transforment ; ces divergences contribueront à l'éloignement de Benoit-Lévy dans le débat bien que celui-ci montre des contradictions dans sa pensée par exemple dans les objectifs de son association ACJF quand à la volonté affichée d'aider les industriels à édifier une cité-jardin.[75]

Pour mieux comprendre ce qui a amené cette confusion autour du concept de Cité-jardin, au-delà du livre de Benoit-Lévy, il est intéressant de remonter aux origines de l'habitat de banlieue au XIX^{ème} siècle. Tout d'abord, la banlieue était à cette époque-là un privilège avant de devenir un cauchemar. Avant les grandes opérations d'assainissement des grandes villes comme l'opération Haussmannienne à Paris, l'air pollué, la surpopulation des villes et le culte romantique de la nature poussèrent les plus fortunés à habiter la banlieue. La maison de banlieue était alors une maison de campagne ou une résidence secondaire. La banlieue était un asile champêtre et un lieu de refuge loin des problèmes et de la misère de la grande ville.[76] L'architecture des banlieues était très attrayante puisque non tenue par les obligations de la ligne droite urbaine, la nature y était très respectée et valorisée et les demeures se démarquaient par leurs agencements spacieux.

À l'arrivé du chemin de fer, le caractère des banlieues changea et ces zones de verdure peu peuplées entourant les villes et dédiées aux loisirs cessèrent d'être inaccessibles à tous. Les plus pauvres, chassés par les démolitions et les expropriations nécessaires aux grandes percées haussmanniennes, s'installèrent massivement dans la banlieue. Avec son universalisation, la banlieue perdit tout ses avantages et un transfert s'opéra, les populations riches réintégrèrent la ville assainie et les pauvres furent rejetés plus loin aux limites de la ville. Avec l'amélioration du réseau de transport, la banlieue s'étala de plus en plus et au-delà des fortifications. Le cercle de verdure entourant la ville disparut donc petit à petit. Pour assainir à son tour la banlieue, tenter qu'elle retrouve son statut et lutter contre la prolifération anarchique du pavillonnaire, des opérations, que nous pourront qualifier de ban-

75. GUELTON Mayalène, *op. cit.*, note 43.
76. RAGON Michel, *op. cit.*, note 72.

lieues-jardins virent le jour. Celle du Vésinet construite de 1856 à 1875 en est un excellent exemple. Elle est parfois même qualifiée, à tort, de Cité-jardin.

C'est dans ce contexte qu'Ebenezer Howard propose sa *garden-city,* reprise ensuite en France. Ce concept est vu comme une solution au problème des banlieue avec la cité-satellite déjà en vogue à l'époque qui donnera naissance, dans les années 50 aux villes nouvelles et aux grands ensembles. Celle-ci ne part d'ailleurs pas d'un postulat naturiste comme la Cité-jardin mais elles gardent un but commun, celui de s'opposer à l'extension continue et désordonnée des villes. Entre les deux concepts, nous relevons des similitudes. La cité-satellite est employé pour la première fois au début du XX^{ème} siècle en 1915 dans une série d'articles de G. R. Taylor aux États-Unis.[77] Mais celle-ci s'apparente à une ville nouvelle industrielle construite pour les employés de l'usine. Des expériences comme la Pullmann City près de Chicago (1879, Pullmann Cars) ou Gary dans l'Indiana (1906) sont décrites par l'auteur. L'une perdra son statut de ville satellite puisque l'extension de la ville la rattrapera mais la seconde, établie plus loin à 40 kilomètres de la grande ville, subsiste encore. La cité-satellite ne devait pas être une cité dortoir mais devait posséder son autonomie économique, principe similaire à celui d'Howard. Elle voulait donc rester satellite de la grande ville mais préserver une liaison avec elle, sa population ne dépasserait pas 100 000 habitants de façon à rester de taille moyenne et pour éviter son extension, une ceinture campagnarde de 10 kilomètres marquerait ses limites. La superficie de la ville est donc aussi limitée pour que les habitants puissent se rendre au travail ou à la campagne sans avoir à utiliser de moyen de transport.

Dès lors, nous comprenons les rapprochements qu'il peut y avoir entre cité industrielles satellites et Cité-jardin bien que l'organisation sociale y soit radicalement différente et que le principe d'autosuffisance spécifique à la Cité-jardin d'Ebenezer Howard ne soit pas appliqué.

Nous nous rendons aussi compte que les idées de Frédéric Le Play (1806-1882) furent alors à maintes reprises réutilisées pour l'élaboration de ces concept d'habitation mettant en avant le « retour à la terre ». Il est à tort qualifié de précurseur de la Cité-jardin (populaire et socialiste).[78] En fait, il préconise une cité-ouvrière avec

77. *Satellite Cities. A Study of Industrial Suburbs*, New York, 1915.
78. RAGON Michel, *op. cit.*, note 72.

des jardins potagers basée sur les principes de la famille, la religion et la propriété, c'est une entreprise paternaliste. Après sa grande enquête sur les ouvriers européens à partir de 1865, il en déduit que les plus pauvres seraient mieux lotis s'ils assuraient la double pratique du travail industriel et du travail agricole. Cela leur permettrait d'appréhender la propriété et les aiderait à se maintenir dans le cas où ils se retrouveraient sans travail. Cette thèse avait pour but de rompre le hiatus entre ville et campagne, thèse qui sera ensuite reprise par Patrick Geddes qui fondera en Grande-Bretagne les instituts de recherche sociaux « Le Play House » et « Le Play Society » (1878-1879). Lewis Mumford, John Ruskin et William Morris s'inspireront également de Le Play et de ses théories sur l'habitat ouvrier et les mettront en pratique notamment avec la construction de Port Sunlight (Savons Lever) ou de Bournville (Cadbury).

Ainsi, la boucle est bouclée et nous comprenons les origines de la Cité-jardin. Bien que s'inspirant pour quelques éléments des principes spatiaux de la cité-ouvrière, la Cité-jardin d'Howard s'adresse résolument à un public plus large qui n'est pas limité à une population d'ouvriers et est unique par son système économique indépendant et sa planification limitée à 30 000 individus. Réinterprétée ensuite par les français du Musée Social, elle deviendra réservée à des classes plus pauvres de la population, et si nous mélangeons les concepts de cité-satellite et de cité-jardin, nous obtenons les villes nouvelles d'après Seconde Guerre mondiale associées à l'urgence du besoin de logement, la situation économique du pays nécessitant des constructions les moins chères possibles et l'évolution des techniques constructives avec l'avènement de la préfabrication fournissant des solutions techniques pour construire à bas prix.[79]

79. Conférence d'Hubert LEMPEREUR, *L'architecte Félix Dumail et la naissance du grand ensemble d'habitation en France, 1913-1951*, à l'ENSA-V, Versailles, le vendredi 27 mars 2015.

2. LES PRATIQUES À REIMS

Après avoir brièvement tenté d'expliciter le concept de la Cité-jardin selon Howard ainsi que sa déformation française, nous allons nous tourner vers des exemples de la ville de Reims. Nous l'avons évoqué plus haut, les destructions liées à la Première Guerre mondiale furent nombreuses en France et particulièrement à Reims. Ce fut l'occasion pour les membres du Musée Social de mettre en application les nouveautés nées de la récente mise en place de l'urbanisme en tant que discipline. La loi Cornudet des « plans d'embellissement, d'aménagement et d'extension des villes » (14 mars 1919) obligeant les villes et les lotisseurs à produire un programme d'aménagement et un cahier des charges ainsi que le dépôt d'un permis de construire avant de pouvoir réaliser des travaux et construire de nouveaux bâtiments. Auparavant, la loi du 15 février 1902 avait institué les mêmes obligations mais elle étaient seulement réservée au villes de plus de 30 000 habitants. La reconstruction a donc été un moment propice pour imposer la planification rationnelle des villes et éviter les situations de chaos urbain que nous avons pu observer au XIX^{ème} siècle ou avant avec l'extension anarchique et incontrôlée des villes et de leurs banlieues.[80]

La production du logement d'après-guerre à Reims est particulièrement marquée par le Foyer Rémois, organisme aux visées sociales fondé par Georges Charbonneaux. C'est un des plus grands producteur de Cités-jardins et la plupart sont construites entre 1920 et 1930. Il est notamment à l'origine de la Cité-jardin du Chemin-Vert de Charles Auburtin, mondialement reconnue. J'ai choisi de vous présenter une autre Cité-jardin du Foyer Rémois, plus méconnue mais tout aussi représentative de leur production : la Cité-jardin Trois-Fontaines aussi appelée Cité Charles Arnoult. Nous mettrons cette étude en parallèle avec l'étude de la Cité-jardin Maison-Blanche qui a pour maître d'ouvrage l'Office Public d'Habitations à Bon Marché de Reims, créé par décret le 9 décembre 1919, en continuité avec la loi Siegfried, et surtout pour concurrencer la production privée du Foyer Rémois.[81]

---

80. BUCHER Sandrine, *Edmond Herbé, un architecte de la reconstruction à Reims (1920-1930)*, Mémoire de Maîtrise, 2000/01.

81. Archives départementales de la Marne, 26X39.

Cependant, sa production de Cité-jardin sera nettement moins prolifique et il n'en construira qu'une, la Cité-jardin Maison-Blanche, le manque d'argent, de financement et la recherche de la densification l'ayant stoppé.

La planification et les emplacements qui seront réservés à ces nouveaux quartiers seront définis par le plan d'aménagement Ford dont nous avons aussi parlé en première partie de ce mémoire et qui prévoit une alternance de quartiers industriels, de quartiers d'habitations et de parcs. Il est donc prévu de mettre en place une ceinture verte autour de la ville afin de contenir son extension et de redonner de l'air à Reims, sur cette ceinture sont prévus des emplacements pour une douzaine de Cités-jardins, concept vu à l'époque comme une solution aux problèmes du logement dans le cadre de l'extension urbaine : « Avant la guerre, Reims possédait très peu de quartiers d'habitations ouvrières réunissant le confort et l'agrément. Les ouvriers ont pourtant le droit d'avoir des maisons commodes et agréables dans un cadre sain et verdoyant. Ce sont justement les cités-jardins si bien comprises en d'autres pays, qui offrent la meilleure solution à ce problème ».[82] Cette initiative témoigne du réel engouement pour ce type d'habitat et Reims semble avoir été le terrain privilégié de cette nouvelle aventure, Forestier admet d'ailleurs dans ses articles sur la reconstruction de la ville qu'elles s'y sont développées « de façon surprenante depuis la guerre ».[83]

Dans le cas de Reims, le logement des travailleurs est d'abord perçu comme une stratégie de remise en condition de la force de travail en plus d'être un élément de sauvegarde sanitaire et d'intégration sociale globale. C'est une des premières préoccupation de la municipalité car le logement ouvrier est la condition qui permettra de redresser la ville. Dès 1919, elle constate que les industriels renoncent à remonter leurs usines faute d'ouvriers absents de la ville à la suite du manque de logements : « si une telle situation devait se prolonger, Reims serait appelée à disparaître en tant que cité industrielle ».[84] La réponse des Cités-jardins comme solution au problème du logement de la reconstruction s'est vue vantée à l'exposition de la « Cité reconstituée » organisée en 1916 à la terrasse des Tuileries à Paris par l'Association des hygiénistes et techniciens municipaux. Puis reprise ensuite sous la forme de fau-

82. La Renaissance des Cités, *Le plan de Reims*, Paris, 1920, p.9.

83. FORESTIER Marcel Nicolas, *op. cit.*, note 3.

84. Archives Municipales de Reims, séance du Conseil municipal du 7 août 1919, p.180.

bourg-jardin, donc de Cités-jardins adaptées au contexte français par l'association « la Renaissance des Cités » qui fut chargé de concevoir des plans d'aménagement et de reconstruction de plusieurs villes françaises dont Reims.

Les lois récentes votées à la veille de la guerre sur le logement social et notamment la loi Bonnevay (23 décembre 1912) autorisant les municipalités à créer des offices municipaux d'habitations ouvrières inspireront Reims. La loi précise que les offices ont pour « objet exclusif l'aménagement, la construction et la gestion d'immeubles salubres, ainsi que l'assainissement des maisons existantes, la création de cités-jardins et de jardins-ouvriers ». La ville va donc participer au Congrès Interallié des habitations ouvrières à bon marché à Londres en juin 1920. Il en ressort l'importance et la nécessité de définir « un programme minimum des conditions nécessaires à l'habitation afin d'assurer à la famille son plein et heureux développement ». La municipalité Rémoise s'avise que la forme d'habitation offrant le plus d'avantages est la maisonnette particulière qui, « si elle est plus coûteuse que les habitations en blocs urbains, tient tout au moins compte des nécessités modernes d'hygiène et de confort auxquels ont droit également tous les membres de la communauté ».[85]

Sur les douze Cités-jardins prévues par le plan Ford, onze seront effectivement réalisées dans la banlieue de Reims : « d'une importance encore unique en France, elles sont édifiées dans des conditions techniques et même artistiques des plus favorables ».[86]

85. Archives Municipales de Reims, 6S2 : séance du Conseil municipal du 26 août 1920, « habitations ouvrières. Congrès de Londres.

86. BOURDEIX Pierre, « La reconstruction de Reims», *Le Nord et l'Est*, n°150, janvier 1926, p.8-16 (avec plan primitif et plan définitif de la reconstruction).

a…La Cité-jardin Maison-Blanche de l'Office Publique d'Habitations à Bon Marché (OPHBM) de Reims

Le concours de la Cité-jardin Maison-Blanche

Le conseil d'administration de l'OPHBM de Reims décide rapidement après sa création, dans sa séance du 16 février 1921, la construction d'une vaste Cité-jardin d'environ 600 maisons afin de proposer à environ 3000 personnes de milieu modeste un toit.[87] Très vite l'office publie un appel à projet sous la forme d'un concours, de nombreux architectes en vogue à l'époque y participeront comme Alfred Agache et Émile Fanjat ou Constant Ouvière ainsi que des architectes locaux comme Edmond Herbé.

« L'OPHBM de la ville de Reims, étant dans l'intention d'édifier sur un terrain, dont le plan ci-annexé indique la forme, la contenance et les cotes, met au concours entre tous les architectes français, le projet d'une cité-jardin ainsi que la construction d'habitations à bon marché pour familles nombreuses ».[88]

Le programme est publié le 24 mars 1921 et les architectes ont jusqu'au 31 mai de la même année pour faire parvenir leur projet qui doit impérativement inclure les pièces suivantes :

« - Un plan d'ensemble indiquant la disposition des pavillons, jardins, squares, terrains de jeux ; le tracé des canalisations et celui des rues, lesquelles y compris trottoirs ne pourront avoir moins de dix mètres de largeur totale.

- Un devis estimatif des dépenses pour la mise en état de viabilité.

- Les plans de façades et coupes d'un ou plusieurs pavillons, isolés ou groupés, et des locaux à usage communs.

- Un devis descriptif des matériaux employés et du mode de construction.

- Un devis estimatif de chaque type de pavillons y compris les clôtures et canalisations.

- Un devis estimatif du ou des bâtiments à usage commun.

---

87. BUCHER Sandrine, *op. cit.*, note 79.

88. Archives départementales de la Marne, 26X65 : intitulé du concours.

Office Public d'Habitations à Bon Marché
de la VILLE de REIMS

Siège : HOTEL DE VILLE DE REIMS

CONCOURS
pour la Création d'une Cité-Jardin et la Construction d'Habitations à Bon Marché à Reims

L'Office Public d'Habitations à Bon Marché de la Ville de Reims étant dans l'intention d'édifier sur un terrain, dont un plan ci-annexé indique la forme, la contenance et les côtes, met au Concours, entre tous les Architectes français, le projet d'une **Cité-Jardin** *ainsi que la construction* **d'Habitations à Bon Marché** *pour familles nombreuses, dont le programme est désigné ci-après :*

PROGRAMME

Admission au Concours

Ouverture et Clôture du Concours

Envoi des Pièces

Examen des Projets

Primes

Reims, le 24 Mars 1921.

Le Conseil d'Administration de l'Office.

Imprimerie Régnier, 36, rue Buirette, Reims

Affiche du concours pour la Cité-jardin Maison-Blanche datée du 24 mars 1921
Archives départementales de la Marne, 26X65

- Un dire explicatif faisant valoir l'économie du projet (facultatif). »[89]

Nous pouvons donc constater que le programme du concours est très complet et demande au architectes des connaissances multiples. Il est demandé aux architectes de considérer leur projet dans un soucis d'économie constant afin de ne pas compromettre la nécessaire modération de la valeur locative des maisons. Après réception des projets, le jury rend son jugement et organise une exposition publique des réponses qui dure une quinzaine de jours à partir du 10 juin 1921. Une somme totale de 12 000 Francs est réservée à la distribution de diverses primes qui récompensent les meilleurs projets sous différentes catégories : bâtiments communs, types de maison, plan d'ensemble, locaux communs. Six architectes ou équipes se partageront treize primes. A la suite de ce palmarès, curieusement l'architecte qui réalise finalement l'ensemble, Edmond Herbé, n'a pas reçu le premier prix. Il ne reçoit que le deuxième prix pour un des types d'habitation et obtient une prime de 500 Francs.[90] Une des particularités de ce concours est que les projets primés deviennent la propriété exclusive de l'OPHBM et celui-ci se réserve le droit de s'en servir pour établir un projet définitif, en empruntant à chacun d'eux les dispositions qu'il considère les meilleures. Il peut aussi confier la mise à exécution du projet définitif à un architecte de son choix, auteur ou non d'un des projets primés. Les administrateurs de l'office rencontrent apparemment des difficultés pour le choix d'un projet définitif en raison du défaut de concours des financiers publics. Dès 1922, ils se trouvent dans l'obligation de demander aux architectes d'importantes modifications aux plans de construction pour baisser les coûts de réalisation de l'ensemble, tout en maintenant l'intégralité du programme.[91] Deux projets primés seront donc privilégiés et il sera demandé à l'architecte Herbé de réaliser une combinaison des deux. Les deux projets étant celui de Constant Ouvière et celui d'Edmond Herbé lui-même. Herbé étant un architecte rémois, nous pouvons penser qu'il a bénéficié d'un certain favoritisme et d'un avantage pratique étant sur place.[92] Quelques

89. Voir illustration page ci-contre.

90. Voir mandats de paiement dans le dossier OPHBM concours public du 8 juin 1921 aux Archives départementales de la Marne, 26X65.

91. Archives départementales de la Marne, 26X65 : lettre du président du Conseil d'administration de l'OPHBM au préfet de la Marne du 26 avril 1922.

92. Voir en annexe les plans originaux proposé par Constant Ouvière ayant obtenu le premier prix. Ils ont bénéficié d'une publication dans la revue *La Construction Moderne* le 1er août 1920.

mois plus tard, les projets ne répondent toujours pas au attentes de la Commission de Reconstruction de la ville ou dépassent les possibilités budgétaires de l'office.[93] Des démarches sont ensuite entreprises auprès de l'État pour obtenir la déclaration d'utilité publique du projet qui intervient le 23 avril 1923, l'office peut enfin entreprendre l'acquisition des terrains nécessaires. S'ensuit alors une période de deux ans pendant laquelle des expropriation ou des accords à l'amiable sont enregistrés et retarde encore le début des travaux de réalisation. C'est finalement, Edmond Herbé qui établit les plans définitifs de la Cité-jardin Maison-Blanche qui sont exécutés dès juillet 1924, il dépose le permis de construire le 23 octobre 1924.[94]

La Cité-jardin Maison Blanche

Le lieu choisi est prévu par le plan d'aménagement de Ford, il se situe au lieu dit Maison-Blanche au sud-ouest de Reims. C'est un grand terrain en triangle, d'une surface totale de 38 hectares et 40 ares, compris entre le chemin de fer et la grande route d'Épernay. Il est légèrement incliné et le sol n'est pas planté. Juste de l'autre côté du chemin de fer se trouve le faubourg Saint-Anne qui touche le centre-ville de Reims et qui est habité par une population d'ouvriers et d'employés. Le plan d'aménagement prévoit la construction d'un grand boulevard encerclant la ville, quasiment perpendiculaire à la route d'Épernay et au chemin de fer. Cette nouvelle avenue traverse en son milieu la cité et la réunit, par dessus le chemin de fer avec le faubourg Saint-Anne.[95] Cet emplacement est, selon Forestier, très bien choisi : « Placé sur un point élevé, on y respirera l'air le plus pur qui ne sera pas gâté par de mauvais voisinages. La vue sur la ville est superbe ; elle s'étend des caves Pommery aux hauteurs du 4ème canton, on y découvre tous les monuments de l'ensemble de l'agglomération rémoise qui se présente sur la rive opposée à la vallée. Pour augmenter encore l'attrait du panorama, M. Herbé, architecte de cette cité, a eu l'heureuse idée de l'organiser autour d'une large allée-promenade tracée en ligne droite

93. Archives municipales de Reims, 6S4 : séance du Conseil Municipal du 24 novembre 1922 : OPHBM.

94. Permis de construire n°4919, consulté aux archives municipales de Reims.

95. JOYANT Edouard, *op. cit.*, note 7.

et dirigée sur la cathédrale ».[96]

Boulevard du 18 juin 1940, Cité-jardin Maison-Blanche, perspective sur la cathédrale.
Photo personnelle, le 8 avril 2015.

Une voie centrale, large de plus de 30 mètres divise le terrain, elle comporte une promenade de 14 mètres de largeur. Le tracé de la voirie se fonde, comme il en est coutume dans les Cités-jardin sur la ligne courbe, les nombreuses voies créent des lots à bâtir. Sur le plan d'ensemble, l'architecte à évité toute concentration et a préféré disperser les équipements en plusieurs pôles sur des axes principaux. Des services indispensables à la vie sociale sont notamment créés comme une école, un espace culturel, un centre civique. Deux places centrales sont réservées pour des centres commerciaux. L'espace culturel comprenant une bibliothèque, des salles de réunion et un théâtre en plein air se situe à l'extrémité sud du grand boulevard alors que l'espace sportif est positionné à l'opposé, au nord. Les locaux réservés à l'enfance sont placés à l'extrémité nord-ouest de la cité dans un cadre de verdure. Enfin les services généraux comme le bureau de poste, les bain-douches, la police, des garages, une auberge se situent sur deux voies, proches de la grande place.[97] Les noms des voies de la cité rendent hommage aux départements et communes qui ont fait des dons dès 1915 pour la Reconstruction de Reims. Le grand axe de la cité

96. FORESTIER Marcel Nicolas, *op. cit.*, note 3.
97. Voir plan d'ensemble p.70.

ayant la cathédrale comme point focal, après s'être appelé pendant quelque temps boulevard Bellevue s'est vu renommé après la Seconde Guerre mondiale boulevard du 18 juin 1940.[98]

Même si elle est à l'intérieur même de l'agglomération rémoise, la cité doit contribuer au rapprochement de l'homme avec la nature qui est le principe essentiel vers lequel doit tendre la Cité-jardin. Les parcs et les jardins encadrent la cité, ils sont disposés aux extrémités du grand boulevard et à l'extrême nord-ouest. La verdure se matérialise aussi dans la création d'un jardin attenant à chaque habitation en plus de planter les rues et boulevards de la cité. Chaque locataire bénéficiera d'au moins 250 mètres carrés de jardin (la totalité de l'habitation comprenant le jardin en fera 373). Selon Charbonneaux, l'idéal de l'ouvrier de posséder un pavillon et un jardin serait ainsi réalisé.

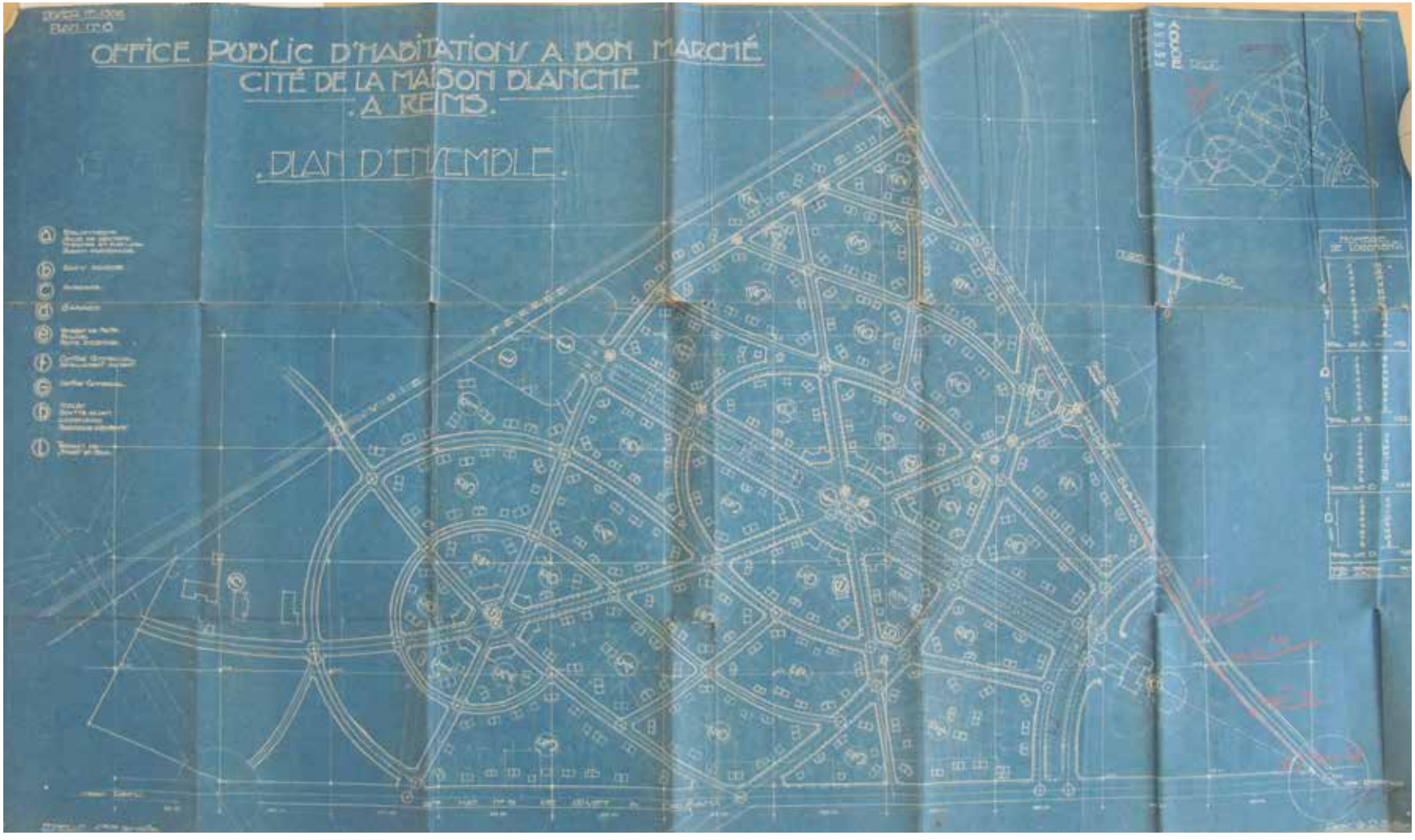
Comme cela était stipulé dans le concours, les logements se composent de deux ou trois chambres, en majorité trois chambres, pour pouvoir accueillir des familles nombreuses. Toutes les habitations bénéficient d'une cave-buandrie au sous-sol, au rez-de-chaussée, une douche et des toilettes sont le long d'un vestibule, de l'autre côté se trouve la salle commune et un appentis de travail. Les chambres et un grenier sont au premier étage. La distribution est commandée par un usage rationnel de l'espace. Nous pouvons également noter que la tradition de la « salle commune », une synthèse de la cuisine et de la salle à manger dans le logement ouvrier perdure.[99] Pour éviter la monotonie du même bâtiment répété des centaines de fois, l'architecte propose différent types, ce fut d'ailleurs quelque chose qui était déjà soufflé dans le programme du concours « afin d'éviter l'aspect désagréable de l'uniformité, les concurrents pourront proposer plusieurs types de pavillons conçus d'après le même programme, mais pouvant offrir plusieurs variantes dans la distribution et l'aspect extérieur ».[100] Parmi les 590 logements prévus, ils sont répartis en quatre lots sur le plan ci-contre. Un cinquième modèle avec boutique est également établi.

La question des coûts de construction étant très sensible sur ce projet, les maisons sont donc jumelées par deux ou quatre et une attention particulière est portée

98. *http://www.cite-jardin-reims.culture.fr,* consulté le 26 octobre 2014.

99. DEBARRE, Anne et ELEB, Monique, *L'invention de l'habitation moderne, Paris 1880-1914,* Fernand Hazan Editions, Malakoff, 1995.

100. Archives départementales de la Marne, 26X65.



Plan d'ensemble de la Cité-jardin Maison-Blanche.
Permis de construire n°4864, Archives municipales de Reims

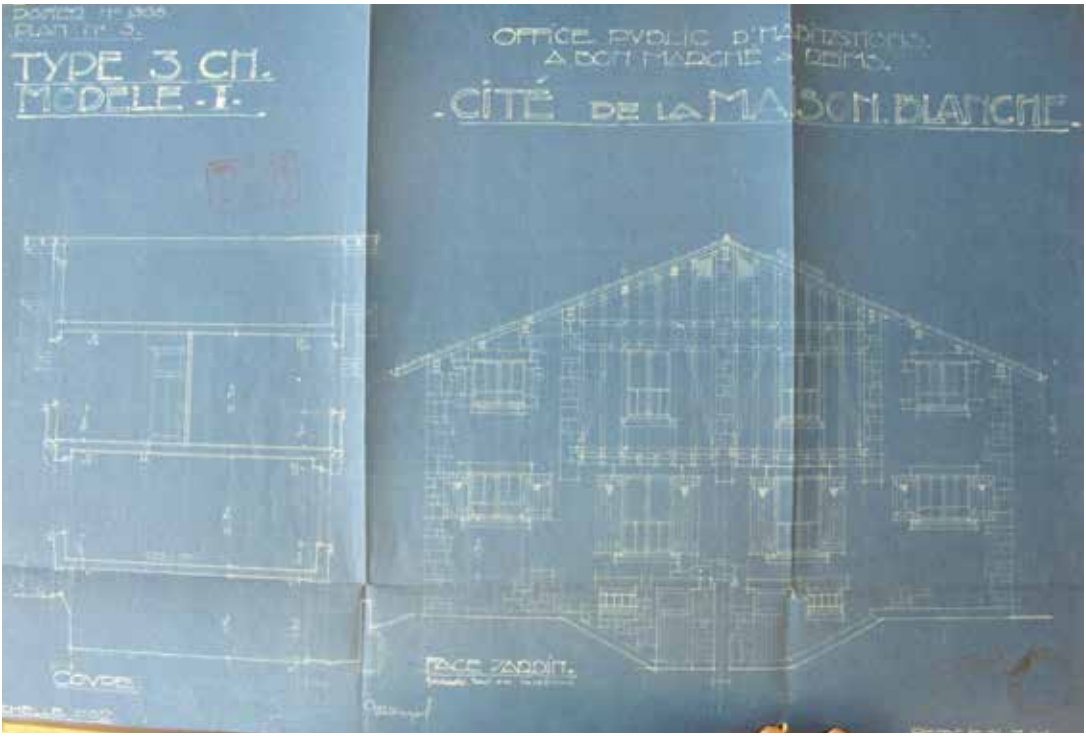
à l'utilisation des matériaux, nous pouvons relever une mention d'Herbé qui figure sur un plan de maisons : « pour rester dans les crédits, le simili pan de bois de la façade postérieure est supprimé en partie et la saillie de l'avant-corps réduite ».[101] Le style architectural privilégié par l'architecte est un style régionaliste basco-landais, région où il passait ses vacances, probablement pour rendre sa cité plus pittoresque et attrayante.[102]

Les maisons de la Cité-jardin Maison-Blanche.
Photos personnelles, le 1er mai 2014 et le 8 avril 2015.

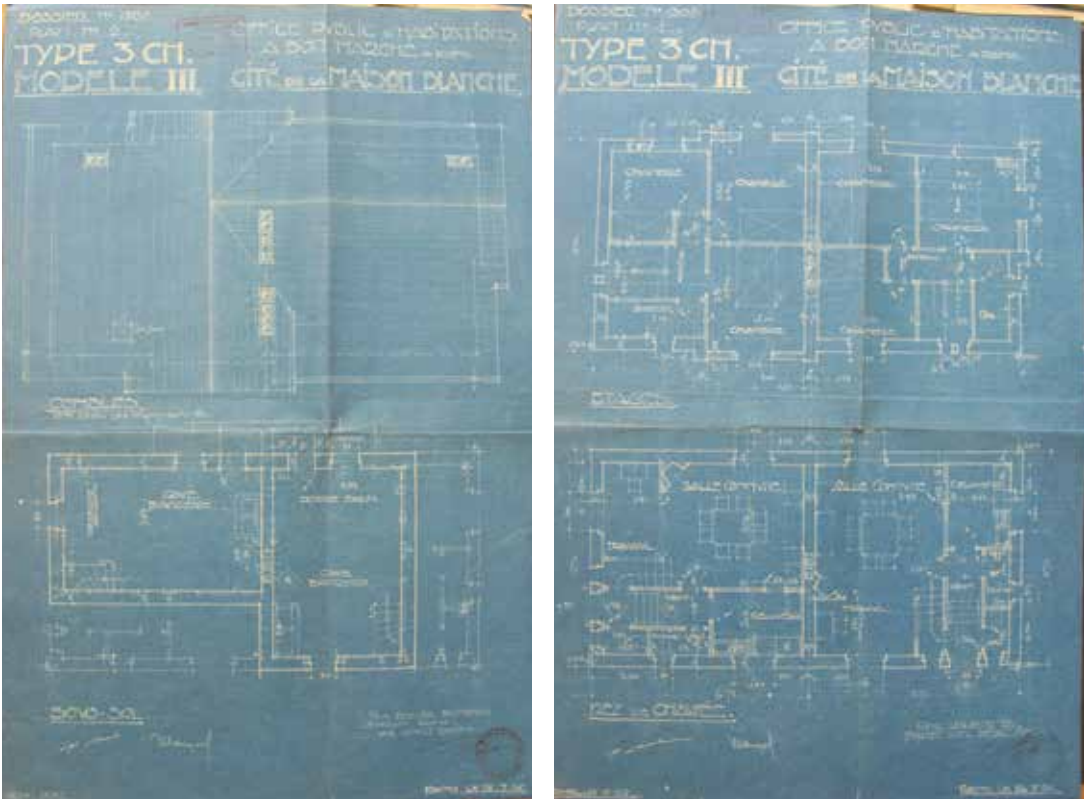
Sur les 590 logements prévus seulement 324 seront effectivement construits, répartis en 164 maisons jumelles, les services généraux ne seront jamais réalisés ou bien quelques années plus tard.[103] Les travaux de la cité Maison-Blanche sont victimes du manque de fonds et le début des travaux n'a lieu qu'à la fin de l'année 1925.

Finalement ce sera une des dernières Cité-jardin entreprise à Reims au moment où l'abondance de logements vides commence à se faire sentir dans la ville. Les ouvriers de la Reconstruction s'expatrient et la crise nationale du logement finit par toucher la cité.[104] Dans ces conditions, la poursuite des travaux n'est pas pressée mais le problème reste le manque de prêts et de subventions de l'État. Lorsque en 1927, les 324 maisons sont réalisées, elles ne peuvent être habitées car il manque des crédits pour entreprendre les travaux de voiries et d'égouts. Les travaux sont donc interrompus et Herbé est forcé de constater les dégâts causés par l'abandon

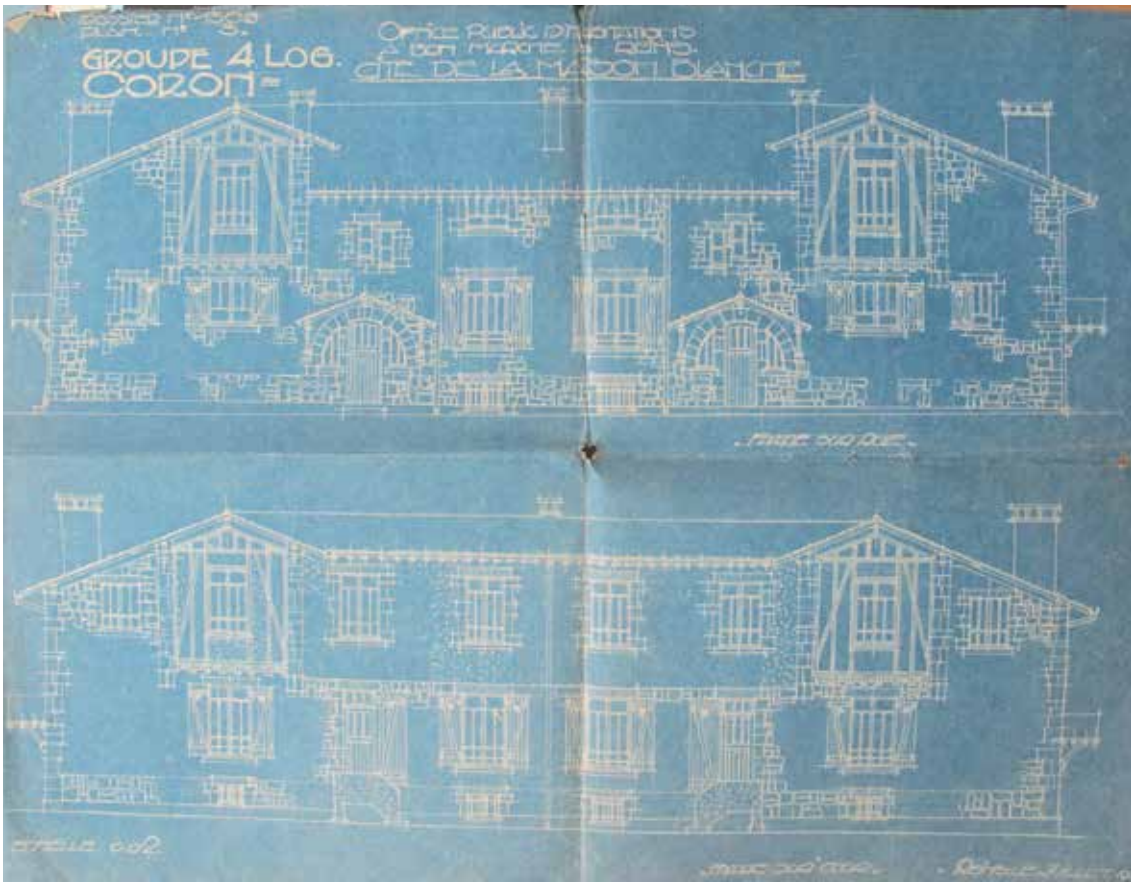
101. Légende du plan « maison type 3 CH. Modèle 1 ».
102. *http://www.cite-jardin-reims.culture.fr,* consulté le 26 octobre 2014.
103. *Ibid.*
104. BUCHER Sandrine, *op. cit.*, note 79.



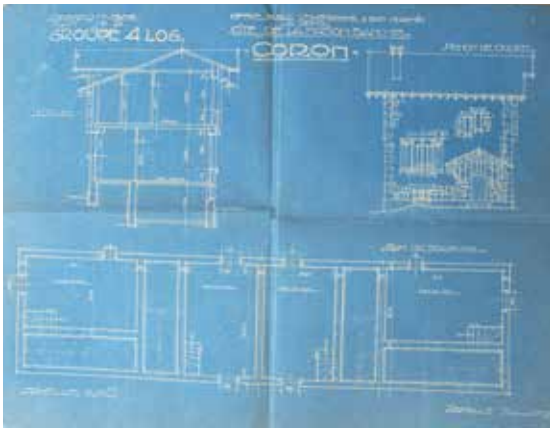
Type 3 chambres, modèle 1, coupe et façade de 2 logements de la Cité-jardin Maison-Blanche. Permis de construire n°4864, Archives municipales de Reims

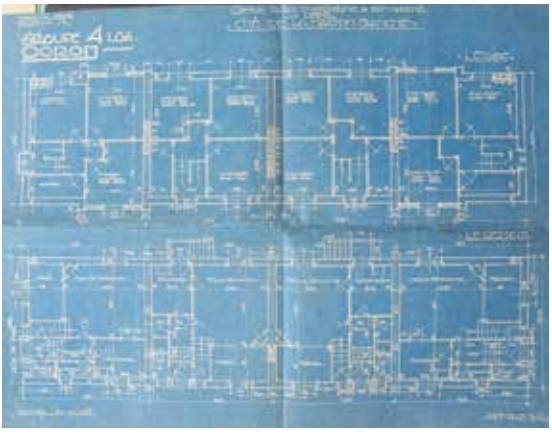


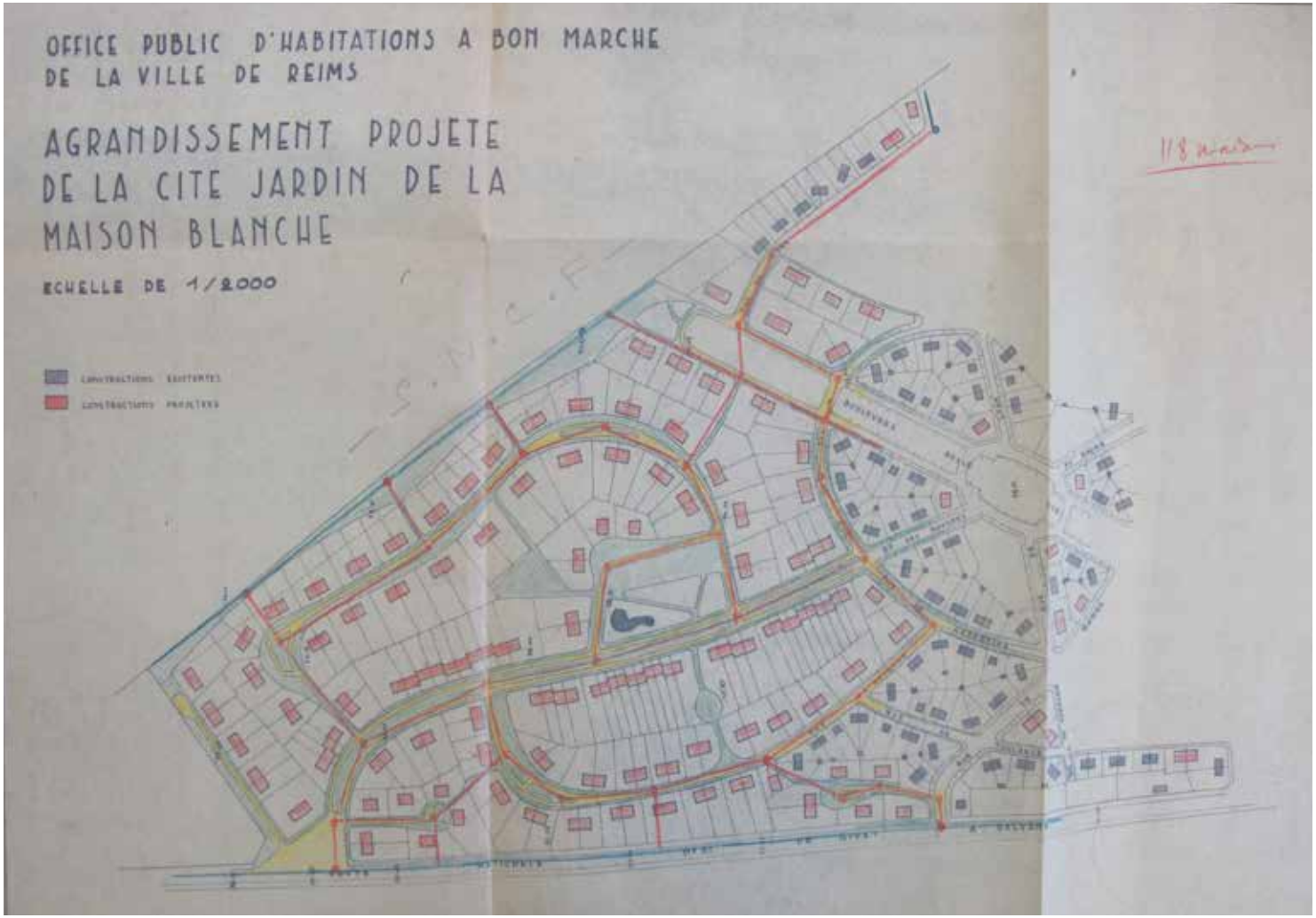
Type 3 chambres, modèle 3, plans de 2 logements de la Cité-jardin Maison-Blanche.
Permis de construire n°4864, Archives municipales de Reims



Groupe 4 logements de la Cité-jardin Maison-Blanche, Elevations de la façade sur rue et sur cour, coupes et élévation façade latérale et plans rez-de-chaussée et premier étage.
Permis de construire n°4864, Archives municipales de Reims







Plan du projet d'agrandissement de la Cité-jardin Maison-Blanche.
Archives municipales de Reims, 165W610 (non daté)

du chantier, dès lors vient s'ajouter au coût les réparations nécessaires et une majoration des prix.[105] A la fin de la décennie, la Cité-jardin se peuple enfin et un important groupe scolaire est entrepris aux abords du grand boulevard, une école maternelle et une école primaire.[106] L'architecte assurera l'achèvement des travaux jusqu'en 1933, après l'achèvement des logement il restait les travaux de voiries, d'alimentation en eau, les clôtures extérieures et intérieures, les plantations, l'électrification et les dépendances des maisons.

Les tranches de construction successives

La cité est donc inachevée dans les années 1930 puisque la moitié du programme initial ne fut jamais réalisé. La quartier garde son aspect d'origine jusqu'en 1950 où la cité est complétée par des maisons d'un style plus simple puis par des barres d'immeubles de quatre ou cinq niveaux dans le secteur de la rue de Dunkerque et de la rue de Normandie.[107] Ils sont rapidement complétés par des immeubles supplémentaires en 1958 avenue d'Épernay. Entre 1971 et 1972, des éléments viennent combler les derniers emplacements laissés vides car ils étaient prévus pour la construction des bâtiments de services généraux, quatre tours comptabilisant 130 logements

A gauche, une maison plus simple sûrement issue de la vague d'agrandissement des années 1940. A droite, un des immeubles de la Place du Souvenir datant de 1969.
Photos personnelles, le 1er mai 2014 et le 8 avril 2015.

105. Archives départementales de la Marne, 26X69 : rapport sur la reprise des travaux, Herbé le 4 mai 1928.

106. Plan du groupe scolaire en annexe.

107. Voir page ci-contre le plan d'agrandissement de la Cité-jardin Maison Blanche.

La Cité-jardin Maison-Blanche en chantier entre 1928 et 1930.
Collection Pierre Cosnard (*http://www.cite-jardin-reims.culture.fr,* consulté le 26 octobre 2014).

L'école primaire Maison-Blanche quelques années après sa construction.
Tiré de : THIBAULT, Michel, *Reims et ses quartiers*, Mémoire en Images, Alain Sutton, Saint-Cyr-sur-Loire, 2007.

se trouvent donc sur la place centrale (place du souvenir) de la cité (17ème tranche).[108] L'office devenu OPHLM, décida de donner au quartier les éléments structurant qui lui faisait défaut bien que ces quatre tours soient tout à fait disproportionnées par rapport au reste de la cité. En plus fut mis en œuvre le centre commercial de la place de Lisieux en 1958, la Maison des jeunes et de la culture du boulevard des Bouches-du-Rhône, la résidence pour personnes âgées de la rue d'Avranches en 1969. Le quartier compte aujourd'hui 501 logements individuels et 783 logements collectifs. L'office est aujourd'hui appelé Reims Habitat et a vendu à partir des années 1991 plus de 100 pavillons, les locataires sont ainsi devenus propriétaires.[109]

Constructions de la fin des années 1950 en bordure du chemin de fer.
Tiré de : THIBAULT, Michel, *Reims et ses quartiers*, Mémoire en Images, Alain Sutton, Saint-Cyr-sur-Loire, 2007.

108. Voir les élévations du permis de construire en annexe.

109. THIBAULT, Michel, *Reims et ses quartiers*, Mémoire en Images, Alain Sutton, Saint-Cyr-sur-Loire, 2007.

Le centre commercial de la place de Lisieux peu de temps après sa construction.
Tiré de : THIBAULT, Michel, *Reims et ses quartiers*, Mémoire en Images, Alain Sutton, Saint-Cyr-sur-Loire, 2007.

Le centre commercial de la place de Lisieux aujourd'hui.
Photo personnelle, le 8 avril 2015.

La Maison des jeunes et de la culture (1958) aujourd'hui.
Photo personnelle, le 8 avril 2015.

Immeubles autour de l'avenue d'Epernay (1950) aujourd'hui.
Photo personnelle, le 8 avril 2015.

Photo aérienne de la Cité-jardin Maison-Blanche, 2 mars 1953.
Archives municipales de Reims, 1Fi84.

Photo aérienne de la Cité-jardin Maison-Blanche, en 2015.
Source : google earth.

b…La Cité-jardin Trois-Fontaines du Foyer Rémois (aussi appelée Charles Arnould)

Le Foyer Rémois

Georges Charbonneaux à son bureau, 1930.

Tiré de : CHATELIN, Patrick, « Une figure rémoise : Georges Charbonneaux (1865-1933)», *Regard sur notre Patrimoine*, Bulletin de la Société des Amis du Vieux Reims, n°7, juin 2000.

C'est une société anonyme d'habitations à bon marché, elle est créée en 1912 par Georges Charbonneaux.[110] Elle réunit un groupe d'industriels et de philanthropes rémois « désireux d'assurer aux familles nombreuses d'ouvriers et d'employés de leur ville, trop souvent entassés dans des logements malsains et coûteux, des habitations économiques, salubres et agréables ».[111] Cette société qui se démarque par sa vive activité a pour but d'édifier, aussi rapidement que possible dans un délais de dix à vingt années, assez de logements sains pour accueillir toutes les familles nombreuses de Reims.[112] Cette ambition considérable ne se réalise que très lentement aux cours des deux années qui précèdent la guerre avec la construction de 36 logements individuels seulement. Alors que la guerre éclate, 40 logements supplémentaires sont en cours de construction mais ils seront vite anéantis par les bombardements puis réparés dès l'été 1919.[113] La destruction de la ville offre une occasion rêvée de concrétiser ce programme de grande envergure. Le problème, en temps normal, étant de trouver des terrains suffisamment vastes pour ce genre de programmes. Ainsi, la destruction des îlots insalubres permit de fournir de vastes terrains exploitables et permit ainsi la réalisation de programmes

110. MARILILLIER, Benoît, *L'église Saint-Nicaise du Chemin-Vert*, Mémoire de Maîtrise, sous la direction de M-C Genet-Delacroix, Université de Reims, 1996.

111. *Brochure du Foyer Rémois*, à la mémoire de Georges Charbonneaux, Reims, 1933.

112. HANROT, Dominique, « La génèse du foyer Rémois : l'oeuvre de Georges Charbonneaux (1912-1933) », *Regard sur notre Patrimoine*, Bulletin de la Société des Amis du Vieux Reims, n°7, juin 2000.

113. CHARBONNEAUX, Georges, *L'Habitation à bon marché dans le département de la Marne,* Hirt & Cie, Reims, non daté, p.6.

importants dans un temps relativement réduit. Au lendemain de la guerre, le Foyer Rémois décide de « créer dans un délais aussi court que possible, 1000 habitations individuelles groupées en diverses cités-jardins, conçues suivant le modèle des délicieuses cité anglaise de Bournville et de Port-Sunlight ».[114] Encore une fois nous constatons que la parution du livre de Benoit-Lévy entraine la confusion entre cités-ouvrières et cités-jardins, de plus le Foyer Rémois est fondé et dirigé par des industriels à commencer par Charbonneaux qui est d'une famille d'industriels du verre. De cette façon la Reconstruction lui procure le choix de la création de vastes ensembles architecturaux orientés ver la conception de Cités-jardins. Afin d'accomplir son programme, la société acquiert d'importants terrains d'une superficie totale de 1 100 hectares aux divers points périphériques de la ville, réservant en plus la possibilité d'une large extension dans l'avenir.[115] Ces premiers choix du Foyer Rémois seront salués par le succès de retentissant de la construction de la toute première Cité-jardin à Reims, la Cité-jardin du Chemin-Vert aussi appelée Cité-jardin du Foyer Rémois. Sa construction est confiée à l'architecte Marcel Auburtin, ses 600 logements sont entrepris en 1921 et elle est habitée dès 1922 ; c'est la plus complète et la plus aménagée de toute et elle se retrouve vite considérée comme un modèle de réalisation au nom de sa double rationalisation technique (desserte du chantier par chemin de fer et standardisation de certains éléments de construction) et sociale. Mais la société ne s'arrête pas là et s'attache à construire d'autres Cités-jardins à proximité des quartiers industriels offrant un nombre d'habitations très variable suivant l'importance des terrains acquis et des besoins en logement des différents faubourg ouvriers. Toutes ces réalisations sont échelonnées entre 1923 et 1933 et les logements des Cités-jardins du Foyer Rémois sont toutes destinées à la vente hormis les habitations de la Cité-jardin du Chemin-Vert dont l'organisation communautaire s'inspire du modèle patronal. Les ouvriers et employés désirant devenir propriétaires peuvent le devenir dans des conditions très favorables. Déjà en 1924, la société a achevé la construction de 1050 nouveaux logements répartis en six Cités-jardins, bien que l'usage du terme soit quelque peu abusif puisque ces quartiers ne remplissent pas les principes d'autonomie sociale et d'autosuffisance développé par Howard. Le Foyer Rémois prend largement en compte les suggestion

114. *Ibid.*

115. BUCHER Sandrine, *op. cit.*, note 79.

d'aménagement et d'agencement de ses architectes, il varie les formules selon les cités. Ainsi dans la brochure du Foyer Rémois il est indiqué qu'il a su « accueillir les suggestions de ses architectes pour diversifier à l'infini l'aspect extérieur et les aménagements intérieurs de ses logements, toujours en quête d'ensemble ou de détail à réaliser.[116]

La Cité-jardin Trois Fontaines

Au nord-est de Reims, le Foyer Rémois construit une Cité-jardin, appelée la Cité-jardin des Trois Fontaines, plus modeste que celle du chemin-vert mais néanmoins de grande envergure, elle compte 220 logements. Elle est construite en 1924 par l'architecte Jean de La Morinerie, architecte du Palais de la Légion d'Honneur. Le terrain est situé le long du boulevard Charles-Arnould déjà construit avant guerre au sud et limité au nord par le grand boulevard de ceinture, le boulevard des Belges. Le terrain est relativement plat ce qui a contribué à rendre difficile l'évacuation des eaux pluviales et des égouts. A cause de ces contraintes, l'étude du plan fut longue d'autant plus que l'architecte a du attendre que la ville de Reims ait définitivement arrêté son plan d'aménagement. Encore une fois le plan d'ensemble de la Cité-jardin se dessine selon une forme triangulaire comme pour la Cité-jardin Maison-Blanche. L'architecte ne s'est pas trop attardé sur les rues courbes mais a tout de même utilisé ce procédé pour mettre en valeur les silhouettes des différentes constructions à certains endroits.[117] Une autre difficulté, administrative cette fois, est liée à l'emplacement du terrain qui est à cheval sur deux communes, Reims d'un côté et Saint-Brice-Courcelles de l'autre. Il faudra donc que les deux communes se mettent d'accord quand aux évacuation des eaux usées, la distribution d'eau potable et la distribution d'électricité. De plus la ville de Reims offrant à ses habitants plus d'avantages, un déséquilibre se créa dans l'occupation des logements, les habitants préférant habiter sur la partie de la commune de Reims.

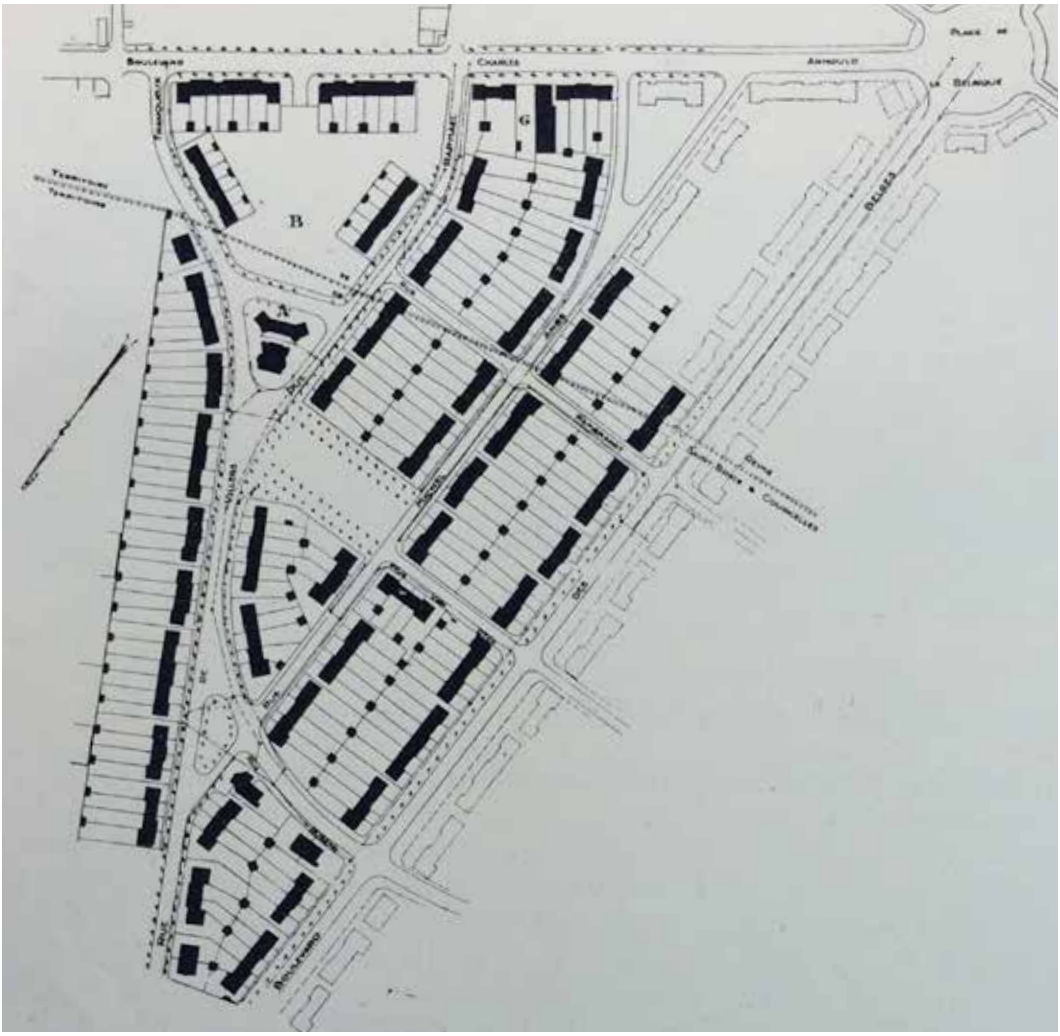
Un terrain de jeu est aménagé au centre de la cité où un îlot est réservé au commerces d'alimentation avec des types de constructions spécifiques. Une série de

116. *Brochure du Foyer Rémois*, à la mémoire de Georges Charbonneaux, Reims, 1933.

117. FORESTIER Marcel Nicolas, « J. de la Morinerie. Le Foyer Rémois. Cité-jardins des Trois Fontaines », *La Construction Moderne*, 27 janvier 1929, 44ème année, pp.194-200, pl.69-72.

garages pour les voitures est installé le long du boulevard Charles-Arnould ainsi que des pavillons réservés aux artisans ou petits boutiquiers, le boulevard étant l'artère la plus fréquentée du quartier.

Les logements sont pour la plupart loués immédiatement après leur construction, ils permettent de loger environ 1000 personnes.



Plan masse de la Cité-jardin des Trois-Fontaines.
A- Centre Alimentaire / B- Emplacement réservé pour une crèche / C- Garages
Tiré de : FORESTIER Marcel Nicolas, « J. de la Morinerie. Le Foyer Rémois. Cité-jardins des Trois Fontaines », *La Construction Moderne*, 27 janvier 1929, 44ème année, p.196.

L'architecte prévoit huit types de logements afin de varier les architectures et d'éviter la monotonie grâce à des arrangements différents dans l'assemblage des pavillons, le relief étant plat, il ne pouvait pas l'utiliser. Les types varient peu mais sont accolés suivant 9 façons différentes, leurs façades et parement varient aussi, certains sont en enduit de couleurs différentes, en faux-bois ou en pierre.[118] Dans l'ensemble de la cité il est impossible de trouver deux construction strictement identiques. Le plan des maisons destinées aux artisans diffère également pour pouvoir accueillir une boutique au rez-de-chaussé.

Maisons de type 8 avec loggias
Tiré de : FORESTIER Marcel Nicolas, « J. de la Morinerie. Le Foyer Rémois. Cité-jardins des Trois Fontaines », *La Construction Moderne*, 27 janvier 1929, 44ème année, p.198.

Ensemble de maisons de type 7.
Tiré de : FORESTIER Marcel Nicolas, « J. de la Morinerie. Le Foyer Rémois. Cité-jardins des Trois Fontaines », *La Construction Moderne*, 27 janvier 1929, 44ème année, planche 70.

Cité-jardin des Trois Fontaines, rue Léonard de Vinci, maisons de type 3 à droite.
Tiré de : FORESTIER Marcel Nicolas, « J. de la Morinerie. Le Foyer Rémois. Cité-jardins des Trois Fontaines », *La Construction Moderne*, 27 janvier 1929, 44ème année, p.195.

118. En annexe, un plan de la cité-jardin détaille les matériaux utilisés pour chaque maisons grâce à un code couleur.

En général toutes les habitations de la cité comportent un porche d'entrée, c'est un élément qui apparait important pour l'architecte comme espace de socialisation plus intime que celui de la rue hors de l'habitation privée. Cet espace est aussi utilisé, à l'époque, pour le nettoyage des vêtements, chaussures.[119] La façade principale est sur rue et au 1er étage, les habitations d'angle bénéficient de loggias (3 x 1,60 mètres). La plupart des types imaginés par de la Morinerie comprennent quatre logements. Chacun d'eux est aménagé comme suit : à l'entrée, le porche, puis un vestibule donnant accès au fond sur la buanderie et les toilettes, sur l'escalier menant au 1er et sur la salle commune de 18 mètres carrés. La cuisine est au-delà de la salle commune et reliée avec elle par une grande porte large. La salle commune est ici plutôt considérée comme un salon salle à manger. Les chambres sont au 1er étage, deux ou trois chambres selon le logement, les deux logements des extrémités n'en comportent que deux. Chacun a une cave au sous-sol. Les revêtements de sol sont en granitos pour les pièces du rez-de-chaussée, en parquet de chêne dans les chambres et l'escalier. Ces matériaux sont robustes et faciles à entretenir.[120]

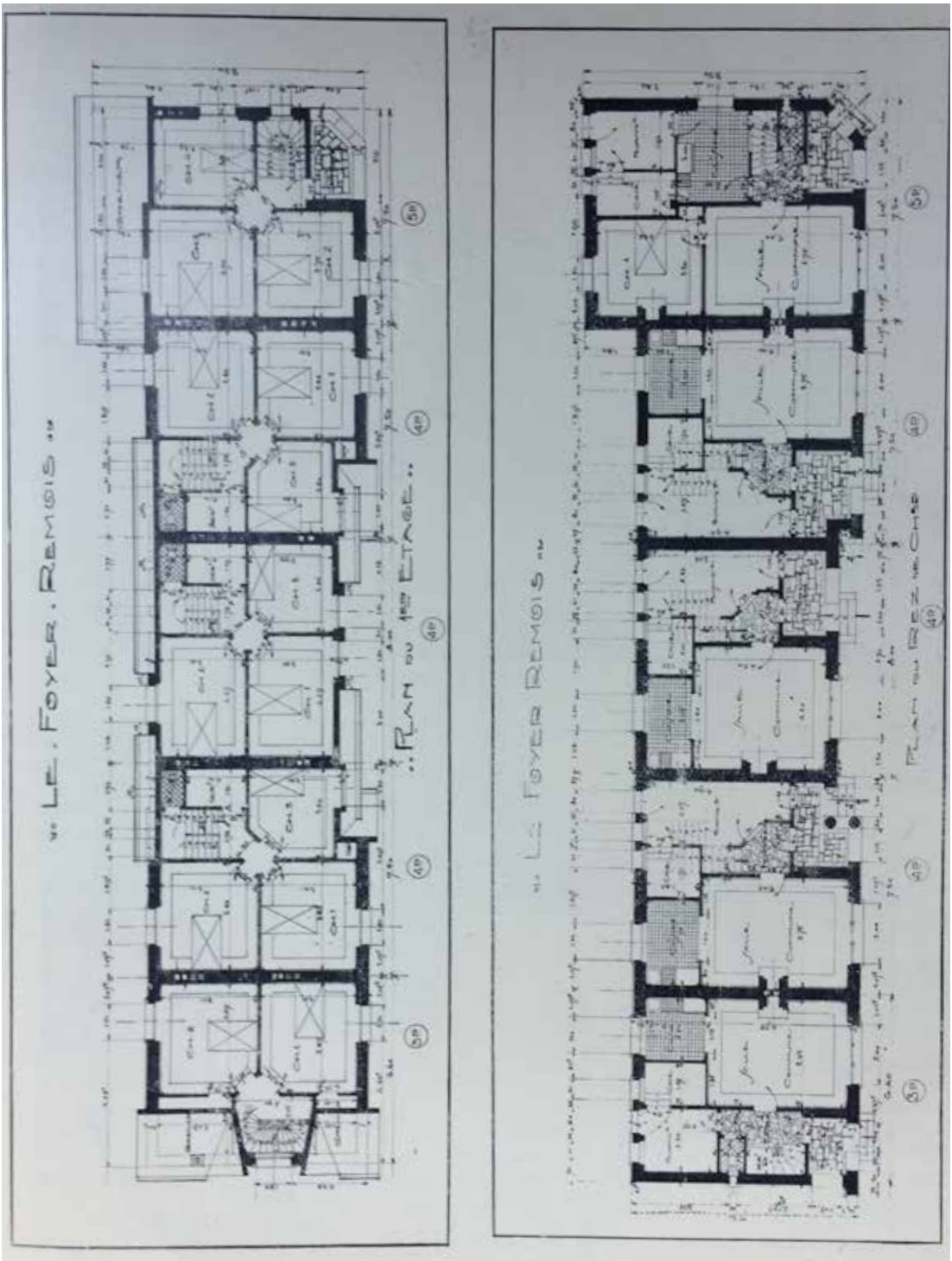
Toutes les maisons sont surélevées de trois marches, il faut descendre une marche pour accéder à la buanderie et de celle-ci on accède à la cave par deux marches supplémentaires. A noter que les maisons ne comportent pas de grenier utilisable puisque les chambres sont sous les toits créant parfois de pans coupés utilisés comme penderie ou placard.

Ce type de base est modifié pour obtenir différentes façades ou différents aménagements intérieurs afin de proposer des logements avec plus de chambres pour des familles très nombreuses. Ces logements ont aussi un porche et c'est eux qui bénéficient de la loggia du 1er étage. Les types n°5 et 6 s'articulent autour de 5 logements accolés tandis que le type n°7 en comporte 6. Toutes les maisons sont construites en moellons et en briques creuses. Les parements sont de quatre natures différentes : moellons apparents, crépi tyrolien (jaune, rouge ou gris pale), enduits pour l'encadrement des baies imitation pierre et enfin de faux pans de bois enduits peints de couleurs vives jaune, rouge ou bleu. Toutes les façades sont agrémentées de plantes grimpantes pour leur donner le meilleur aspect possible.

---

119. FORESTIER Marcel Nicolas, *op. cit.*, note 116.

120. Voir les plans, coupes et élévation des types 4, 5, 6, 7 et 8 en annexe.



Plan de maisons de type 6, rez-de-chaussée et premier étage par Jean de la Morinerie.
Tiré de : FORESTIER Marcel Nicolas, « J. de la Morinerie. Le Foyer Rémois. Cité-jardins des Trois Fontaines », *La Construction Moderne*, 27 janvier 1929, 44ème année, planche 72.

À ces types standards et modulables s'ajoutent des bâtiments spécialisés comme ceux de la place dédiée à l'alimentation ou les logements pour artisans. Au centre de la cité se trouvent cinq magasins disposés en triangle et réunis dans un même bâtiment doté d'une cour intérieure qui permet l'approvisionnement des commerçants par l'arrière. Les façades destinées à la vente ne sont donc pas encombrées grâce à ce dispositif. Ces cinq boutiques permettent aux habitants de ne manquer de rien et de ne pas avoir à se déplacer en dehors de la cité.

Cité-jardin des Trois Fontaines, centre alimentaire en 1929.
Tiré de : FORESTIER Marcel Nicolas, « J. de la Morinerie. Le Foyer Rémois. Cité-jardins des Trois Fontaines », *La Construction Moderne*, 27 janvier 1929, 44ème année, planche 71.

Cité-jardin des Trois Fontaines, ancien centre alimentaire, aujourd'hui, occupé par des professions libérales : médecins, vétérinaire etc.
Photo personnelle, le 6 avril 2015.

Les maisons pour boutiquiers et artisans sont aussi à part, elles se situent toutes le long du boulevard Charles-Arnould, leur particularité est qu'en plus des pièces à vivre chaque logement comporte un magasin ou un atelier au rez-de-chaussée donnant sur le porche avec vitrine sur le boulevard. À l'époque de la construction, des tailleurs, cordonniers, relieurs s'y étaient installés.[121] Aujourd'hui ce ne sont plus des boutiques, les habitants n'y pratiquant pas d'activité commerciale. C'est d'ailleurs ces maisons le long du boulevard qui sont les moins bien entretenues.

Enfin, chaque logement dispose d'un jardin privé avec une petite dépendance, sorte de cabane à outil qui servait au temps de la construction de clapier-poulailler entouré de grillage. Enfin, la question des clôtures pose un problème esthétique, les plus réussies sont celles dessinées par des haies végétales mais ces haies n'apportent

121. FORESTIER Marcel Nicolas, *op. cit.*, note 116.

leur plein effet décoratif et leur valeur de clôture qu'au bout de quelques années. En attendant l'architecte est obligé d'avoir recours au béton et au grillage. De nos jours, nous pouvons observer sur place qu'il n'y a presque aucune maison avec une clôture végétale, les habitants ont préféré des barrières en fer forgé ou en bois ce qui rompt l'unité architecturale de la cité-jardin.

Cité-jardin des Trois Fontaines, type n°5.
Photo personnelle, le 6 avril 2015.

Cité-jardin des Trois Fontaines, logement d'artisans avec vitrine.
Photo personnelle, le 6 avril 2015.

Contrairement à la Cité Maison-Blanche, la voirie a été établie sans difficulté, les trottoirs sont assez larges et dans les rues les plus longues il y a une bande de gazon entre le trottoir et les clôtures des propriétés. D'ailleurs dès 1935, la cité est entièrement rattachée à la commune de Reims pour résoudre les conflits au sujet des égouts ou des questions fiscales. À l'époque de la construction, chaque commune mandatait une entreprise pour la distribution d'électricité et comme la cité était à la frontière de deux communes, beaucoup de complications eurent lieu avant le rapatriement de toute la cité sur la commune de Reims. La séparation peut encore se lire sur la différence d'apparence des poteaux électriques dans la cité.

Un terrain fut gardé pour y construire une « Goutte de lait », pavillon autour duquel serait organisé un jardin public. La « Goutte de lait » était un établissement public dédié au soin des nourrissons. En fait, sur le terrain de 5000 mètres carrés sera construit une Maison commune grâce à une subvention du Pari Mutuel entre 1934 et 1935. Elle est en service jusqu'au début des années 1950. La Maison commune était un centre social qui avait pour objectif de faire bénéficier les habitants

de la cité de services tels qu'une garderie et un dispensaire.[122] Paul Voisin, administrateur du Foyer Rémois, en fait une description détaillée dans un courrier de 1936 adressé à Georges Risler, président du Musée Social : « Ce centre comprend trois parties : l'une pour le service d'aide aux mères, l'autre pour le service des soins aux malades et de prophylaxie antivénérienne, la troisième, pour les loisirs ».[123] La partie d' « aide aux mères » comprend la garderie dont la pièce principale est une grande salle de jeux en rotonde éclairée par de vaste fenêtres à guillotine dont les panneaux rentrent dans le sol, c'est une véritable cure d'air pour les enfants qui y jouent. La partie consacrée aux loisirs comprend deux salles et une bibliothèque qui peuvent être réunies par suppression d'une cloison mobile pour former une grande salle des fêtes. L'organisation des loisirs de la cité est partagée avec celle de la cité du Chemin-vert. L'ensemble de ces services était gérés par une assistante sociale diplômée. Un journal est même publié à partir de 1933 pour relayer les différents évènement qui s'y passent : *la gazette du Chemin-Vert* rebaptisé *la Gazette des Cités fleuries*.[124] Le centre social ne justifiant plus son activité après la revente des pavillons, il est loué depuis 1945 par le Foyer Rémois aux Compagnons du Devoir qui y exposent certaines de leurs réalisations dans le parc.[125]

La cité-jardin des Trois-Fontaines est donc un succès, la construction sous la charge de l'entreprise Léon Grosse s'est déroulée rapidement et un an et un mois après le début des travaux (février 1924) les maisons ont pu être habitées. Aucunes malfaçons, ni défaut n'ont été relevés et les logements rencontrent un succès rapide auprès des rémois. Forestier nous informe des prix de location mensuel pratiqués : « logement à deux chambres 103 francs, logement à 3 et 4 chambres 114 Francs, logement pour petit commerce ou artisans 135 Francs. Ce prix comprend toutes les charges mais non les consommations ».[126] Les logements sont attribués en priorité aux familles nombreuses et celles-ci bénéficient de réductions sur leur loyer à partir

122. COSCIA-MORANNE Alain, *Reims, un laboratoire pour l'habitat, des cités-jardins aux quartiers-jardins*, SCEREN-CRDP Champagne Ardenne, Reims, 2005.
123. Archives Foyer Rémois, 1936.
124. COSCIA-MORANNE Alain, *op. cit.*, note 122.
125. *http://www.cite-jardin-reims.culture.fr,* consulté le 26 octobre 2014.
126. FORESTIER Marcel Nicolas, *op. cit.*, note 116.

L'ancienne Maison commune.
Photo personnelle, le 6 avril 2015.

Entrée du collège des Trois-Fontaines bd Charles-Arnould et sa façade arrière.
Photo personnelle, le 6 avril 2015.

du quatrième enfant en-dessous de 16 ans ; les familles de 2 enfants étant rarement acceptées.

Selon la politique du Foyer Rémois qui souhaite favoriser l'accession à la propriété de logements sains et agréables, la société revend rapidement aux occupants les maisons. C'est ce qui a entraîné une perte d'unité par la modification des clôtures et parfois même des couvertures dans certains cas. Il reste aujourd'hui très peu de maisons originales.

Comme pour Maison-Blanche, de nouvelles constructions se sont ajoutées au quartier, de style plus simple avec notamment une dernière tranche destinée à reloger les sinistrés du quartier Maroc détruit dans les bombardement de la fin de la Deuxième Guerre mondiale.[127] Si nous analysons cette Cité-jardin, sa faiblesse est son manque cruel d'équipements, un groupe scolaire comprenant un collège, une école primaire et une école maternelle sera construit au début des années 1970, ces bâtiments donnent directement sur le boulevard Charles-Arnould, artère marquant la limite de la cité.

127. Voir en annexe le plan avec les premières extensions de la Cité-jardin.

c…Des objectifs différents mais un succès global et l'architecture d'une époque

Avec l'achèvement de la Cité-jardin Maison-Blanche, Reims dispose de près de 1 900 maisons individuelles réservées aux familles nombreuses de classe modeste et principalement établies dans le cadres des onze Cités-jardins. A l'époque, la ville est considérée comme celle où la classe ouvrière a à sa disposition le plus de logements sains, confortables et au meilleur prix.[128] L'anéantissement de la cité ayant entraîné des besoins énormes, le modèle de la Cité-jardin apporte une réponse au problème du logement social. Les ensembles créés sont fondés sur l'idée d'unité sociale et morphologique, participant ainsi à l'amélioration de la qualité de vie ouvrière et au renouveau de la ville. Mais le concept de Cité-jardins à la française va être petit à petit abandonné dans la production de logements sociaux faute de moyens et l'on va revenir à des modèles plus collectifs au fil des nouvelles grandes campagnes de construction notamment après la Seconde Guerre mondiale.

Comparaison entre deux Cités : Maison Blanche et Trois Fontaines

La volonté du locatif public contre l'accession à la propriété inspirée par le patronat : deux philosophies de la Cité-jardin à la française

Suite à la description des deux Cités-jardins qui font l'objet de notre analyse nous pouvons relever une différence dans leur politique foncière. La cité Maison-Blanche qui a pour maître d'ouvrage l'OPHBM a pour but de proposer des logements en location à tous et pour des sommes des plus raisonnables, c'est ce qui a d'ailleurs fait son succès et c'est aussi ce qui a permis de maintenir une réelle unité esthétique de l'ensemble. Nous comprenons alors que l'office est logiquement largement influencé par la pensée du Musée Social qui évolue et notamment dans la conception de la Cité-jardin qui, pour Risler, doit être proposée avec un système de logements à la location et des coûts de construction réduits au maximum. C'est un organisme public qui est subventionné par l'État, il s'engage donc au fil des tranches de construction de nouvelles habitations vers des types d'habitat de plus en plus col-

128. CHARBONNEAUX, Georges, *op. cit.*, note 112.

lectifs dès les années quarante à cinquante pour aboutir ensuite dans les dernières tranches, dans les années soixante-dix, à de grands immeubles en barre. L'habitat collectif étant considéré comme plus rentable aussi bien au moment de la construction qu'à l'usage. La volonté est donc claire, faire du logement pour un maximum de personnes et bénéficiant du maximum de services publics : poste, école, maison des jeunes et de la culture, etc. Nous pouvons supposer que la décision de vendre les pavillons de la Cité-jardin Maison-Blanche à des propriétaires individuels s'est faite car la forme de l'habitat individuel était trop en décalage par rapport aux autres logements que l'office propose. D'autre part, le chantier de la cité fut très laborieux et il a posé beaucoup de problème de financement, peut-être est-ce pour cette raison que l'office n'a pas voulu retenter l'expérience d'une Cité-jardin faite de logements individuels, de plus la fin du chantier intervenant à l'aube des années 1930, la typologie commençait à être datée et une nouvelle forme plus en vogue apparaissaient, celle du grand immeuble collectif.

Le Foyer Rémois garde une vision bien plus patronale de la Cité-jardin, en somme, la première cité qu'il édifie est presque une cité ouvrière si nous reprenons les définitions que nous avons établies en première partie. Elle est régie par un vrai système social, offre tous les loisirs que ses habitants pourraient souhaiter et tous ses logements sont à la location. C'est peut-être un peu rapide mais cela semble logique puisque Charbonneaux, le fondateur du Foyer Rémois est bien un industriel et, à plusieurs reprises, nous avons constaté qu'il fonde sa pensée des Cités-jardins selon la première définition que Benoit-Lévy ramène d'Angleterre qui s'appuie sur l'étude de cités-ouvrière et non de vraies Cités-jardins.

Le cas de la cité du Chemin-vert est un peu à part, puisque c'est la première réalisation d'ampleur que le Foyer Rémois met en œuvre.[129] Les Cités-jardins construites après ne sont pas pensées comme des communautés mais réellement comme des petits quartiers de pavillons ayant un plan d'urbanisme programmé et une unité architecturale mais avec peu d'équipements communs. De plus, la réelle différence se trouve dans la politique de cession des logements, le Foyer Rémois sou-

129. Pour plus de détails sur la Cité-jardin du Chemin-Vert consulter la thèse de Delphine HENRY, *L'œuvre socioculturelle à la cité du Chemin Vert à Reims : 1912-1939*, Thèse, 2001. Le Foyer Rémois a également publié quelques articles sur sa réhabilitation récente.

haitant que les locataires puissent devenir propriétaires de façon très avantageuse.[130] Ainsi, les maisons de la Cité-jardin des Trois-Fontaines sont rapidement vendues. La vie sociale de la cité s'éteint dans les années cinquante lorsque la Maison commune ferme, seul espace intérieur de rencontre du quartier.

L'architecture régionaliste dans les Cités-jardins

Le type d'architecture utilisé dans ces deux Cités-jardins est surprenant. Il reprend une architecture typique du modèle basque pour la Cité-jardin Maison-Blanche et du modèle normand pour la Cité-jardin des Trois-Fontaines. Je n'ai pas pu trouver beaucoup d'écrits concernant cette question du régionalisme dans les Cités-jardins en France à part ceux de Jean-Claude Vigato. Nous pourrions penser que pour diminuer les coûts de construction, les architectes choisiraient une architecture vernaculaire évoquant la nature et utilisant des matériaux de proximité. De son côté, Ebenezer Howard évoque peu ce point dans ses écrits théorisant le modèle. Il écrit cependant dans les Les Cités-jardins de demain : « Remarquant la grande variété qui règne dans l'architecture et la conception des maisons et des groupes de maisons -- certaines ont des jardins communs et des cuisines coopératives -- nous apprenons que le respect d'une ligne générale dans l'aspect des rues en même temps que le souci d'une harmonieuse diversité dans la construction des maisons sont les points principaux sur lesquels les autorités municipales exercent leur contrôle, ... ».[131] Une grande liberté de création et d'interprétation est donc laissée aux architectes de la future Cité-jardin. Raymond Unwin et Barry Parker seront plus précis pour la cité de Letchworth. Dans l'étude pratique des plans de villes, Unwin se montre très soucieux du respect des matériaux voire des styles régionaux. Il constate que « Jadis (...) l'harmonie générale dans une région découlait des la nécessité économique de se servir des matériaux du pays », il proposait : « Certains matériaux, certains arrangements qui détonnent manifestement dans la région donnée pourraient être interdits d'avance et d'un commun accord ».[132] Unwin réclamait donc le respect de l'architecture de l'architecture locale par souci d'inté-

130. HANROT, Dominique, *op. cit.*, note 111.
131. HOWARD Ebenezer, *op. cit.*, note 2.
132. UNWIN Raymond, *op. cit.*, note 45.

gration, Benoit-Lévy, lui déclare sa foi dans l'architecture régionaliste au même moment où il a commencer à entreprendre une étude de caractère des villages français. « Pour ma part, je crois que le jour où nous créerons, en France, des cités-jardins, ce n'est pas en reniant le passé que nous trouverons le style nouveau d'architecture, mais en sachant nous en inspirer, chaque fois que ses formes sont conciliables avec la nature des matériaux qui sont à notre portée. L'architecture doit avant tout être régionale. Quelle innovation pourrait égaler le pittoresque de la maison basque, la gaieté de la ferme normande, le charme de la maison tourangelle avec ses murs honnêtement peints à la chaux et tapissés de roses grimpantes ? ».[133] Nous pouvons sentir l'influence des architectes anglais prônant cette mouvance comme Maurice Adams.[134] Pour Benoit-Lévy, la référence aux traditions paysannes unies avec le progrès n'avait rien de nostalgique. Cette union est le principe même de la doctrine régionaliste qui, au début du XX^{ème} siècle, rallie des architectes de tendance moderniste lecteurs de Viollet-le-Duc et ouverts aux influences étrangères. Le principe théorique de l'architecture régionaliste est bien expliqué par Léandre Vaillat (1876-1952) dans un article sur la maison bretonne : « Les architectes régionalistes n'avaient pas pour mission d'imiter la chaumière insalubre du paysan ariéré mais d'étudier ses formes, ses motifs, ses ornements, ses matériaux puis les adapter à de belles villas bourgeoisement habitables afin qu'elles pussent s'intégrer harmonieusement aux paysages agrestes ou littoraux ».[135] La doctrine se répandit aussi parmi les cercles d'intellectuels du début du siècle et particulièrement dans les mouvements réformateurs absorbés par la question du logement social.

Charles Letrosne (1868-1939) est l'auteur du grand traité régionaliste des années vingt, *Murs et toits pour les pays de chez nous*. Pour lui, le bonheur familial devait naître sous des toits aux mêmes pentes que celle des chaumières et entre des murs faits de matériaux locaux. Letrosne considérait même que l'architecture régionaliste contribuerait à inverser la pente de la courbe des naissances et à stopper l'exode rural. Il contribua à mettre en place un agencement des pièces type pour les mai-

133. BENOIT-LEVY, Georges, « La Cité-jardin », *La Gazette des Beaux-Arts*, février 1910, 52e année, p. 157-168.

134. VIGATO, Jean-Claude, « La Cité-jardin et l'architecture régionaliste », *Cités, Cités-jardins : une histoire européenne*, Actes du colloque de Toulouse des 18 et 19 novembre 1993, Editions de la maison des sciences de l'homme d'Aquitaine, Talence, 1996, p. 115-125.

135. *Ibid.*

sons ouvrières : toujours dotées d'un porche, des pièces de vie aux rez-de-chaussée et des chambres à l'étage.

Malgré tout, nous relevons quelques incohérences puisque le régionalisme des Cités-jardins n'est pas toujours fondamentaliste. Dans certaines cités, les styles régionaux furent mélangés pour créer une variété sans doute pittoresque ; c'est visiblement un procédé qui rencontre le succès puisqu'un journaliste de *l'Illustration* écrit à propos des cités ouvrières créés par la Compagnie des Chemins de fers du Nord à Tergnier : « La plupart {des maisons} ont un étage aménagé sous le toit, qui, tantôt se dresse à la normande, tantôt s'abaisse à la mode basque, parfois s'encadre de redans usités en pays flamand ».[136]

En général, les promoteurs français des Cités-jardins trouvèrent dans l'architecture régionaliste les formes qui leur permettaient de concrétiser leurs rêves de foyers heureux et salubres. Au fil des débats sur la Reconstruction après la Première Guerre mondiale, la théorie régionaliste s'approfondit et la forme urbaine des Cités-jardins devint l'anti-modèle des villages à reconstruire. Cette opposition entre la Cité-jardin et le village devint une figure ordinaire de la rhétorique régionaliste.[137] L'architecture régionaliste va alors s'imposer comme modèle architectural de la Reconstruction, les styles régionaux étant parfois transposés à l'autre bout de la France pour travailler l'image pittoresque d'une cité. C'est le modèle privilégié jusqu'à l'arrivée de la préfabrication et de la standardisation qui petit à petit apportera un style plus épuré et simple dans les constructions de logement social, d'autant plus que la maison individuelle ne sera plus la typologie privilégiée mais sera remplacée par l'immeuble collectif à trois-quatre étages. Des théoriciens régionalistes tentèrent tout de même d'influencer en montrant que la standardisation n'impliquait pas forcément l'abandon d'éléments régionalistes. Parmi eux, Louis Cordonnier (1854-1940) rapporteur du concours pour la création de types d'habitations rurales dans les région dévastées.

Après la Seconde Guerre mondiale, les mêmes problèmes de reconstruction se posèrent. René Clozier (1886-1965), auteur dans les années trente d'un essai

136. HONORE, F., « Les cités-jardins des cheminots du Nord », *L'illustration*, 13 octobre 1923, vol. CLXII, p. 365-367.

137. Pour plus d'informations sur cette opposition, voir les réponses qu'apporte Jean-Claude Vigato dans son ouvrage *L'architecture régionaliste, France 1890-1950*, Norma, Paris, 1994.

architectonique régionaliste inventa la notion de « série régionale ». Elle consistait à moderniser l'artisanat en améliorant ses techniques de fabrication de façon à le diffuser davantage.[138] Pol Abraham (1891-1966) publie en 1946 un essai sur la préfabrication qui explique que les techniques comme celle du bloc-fenêtre sont, selon lui, tout à fait conciliables avec l'option régionaliste. Bien que le régionalisme ait perdu son hégémonie avec les nouvelles méthodes de construction généralisées après la Seconde Guerre mondiale, il fut repris plus récemment par des marchands de pavillons clé-en-main contribuant à une image de la banlieue néo-régionale dans des grands lotissements pavillonnaires.

La réception des cités-jardins de l'après guerre à Reims

Les cités-jardins de Reims furent largement financées, comme une grande partie de la reconstruction à Reims, par l'aide financière américaine.[139] Malgré tout, on distingue plusieurs maîtres d'ouvrage : des entreprises voulant construire des logements pour leurs ouvriers dans la veine des cités-ouvrières (Sucreries de Berry-au-Bac, avenue de Laon, Warnier-David, boulevard Pommery), le Foyer Rémois et l'Office d'Habitation à Bon Marché (OPHBM). Le plus prolifique sera le Foyer Rémois qui construira dès 1921 la cité-jardin du Chemin-Vert la plus grande de toutes (617 logements, Architecte Auburtin) et surtout une des rares réellement liée à une politique sociale au sein même de l'organisation de la cité-jardin.[140] Le Foyer Rémois et le Crédit Immobilier de Reims sont fondés par Georges Charbonneaux en 1912 avec un groupe d'industriels et de commerçants. A la fin de la guerre, tous les projets commencés avant sont détruits et à refaire. Ils profitent des financements américains et de ce qu'il leur reste de projets détruits pour fonder la cité-jardin du Chemin Vert.[141] Le Foyer Rémois va alors, à cette époque reprendre largement les idées développées par Georges Benoît-Lévy au travers du Musée Social qui tenta de théoriser une conception de la cité-jardin « à la française ».[142] Leur œuvre est

138. VIGATO, Jean-Claude, *op. cit.*, note 129.
139. VIELLE Caroline, *op. cit.*, note 13.
140. RIGAUD Olivier, BEDARIDA Marc, *op. cit.*, note 5.
141. *La cité-jardin une histoire ancienne, une idée d'avenir*, Actes du colloque européen du Foyer Rémois des 21 et 22 septembre 2000, Cahiers de l'APIC n°3, CRDP Champagne-Ardenne, Reims, 2003.
142. BATY-TORNIKIAN Ginette, *op. cit.*, note 26.

directement reconnue et saluée aussi bien par la municipalité que par les nouveaux habitants bénéficiant de ces logements, enfin ils ont accès à de vraies maisons, ayant l'eau courante et l'électricité après avoir logé pendant plusieurs années dans les baraquements de fortune construits immédiatement après la libération pour amorcer la reconstruction de la ville. Le tracé du plan d'urbanisme à l'échelle d'une cité-jardin peut presque être qualifié de végétal, il prend lui aussi référence à la nature et est construit autour d'une place centrale et d'un axe principal bordé d'arbres et de parcs, invitant les habitants à se rencontrer pour renforcer l'idée de communauté. L'architecture des maisons reprend des styles architecturaux régionaux français plutôt rustiques, clin d'œil encore une fois à la campagne, l'idée étant de souligner l'entrée de la nature dans la ville comme nous l'avons vu dans le paragraphe précédent. Chaque famille bénéficie de sa propre maison individuelle (parfois des maisons jumelées) et de son jardin ce qui apparaît alors comme un luxe à l'époque de leur construction.

Malgré un accueil très favorable par tous, les habitants déplorent la lenteur des constructions, le manque de logement se fait toujours davantage sentir. En effet, la cité-jardin du Chemin-Vert et la cité-jardin Warnier-David commencent leur chantier relativement vite dès 1920 mais les projets suivants tardent à se lancer. Il y aura une vague de dépôt de permis de construire en 1923 (Saint-Léonard, Cérès, Mulhouse et Brimontel) et 1924 (Trois-Fontaines, Gauthier et Maison-Blanche) lorsque l'effort de reconstruction bât son plein et que les financements sont au plus haut. Les deux dernières ne sont seulement lancées que vers 1929-1930 (Parc d'Artillerie et Châlet) mais ne représentent à elles deux que soixante-seize logements ; ces derniers projets se sont déroulés en plusieurs tranche à cause du manque de financement et leurs constructions sont de moins bonne qualité que les cités-jardins rémoises pionnières. C'est d'ailleurs ce qui est souvent observé et déploré, à cause de la forte demande et de la pression à l'époque, la seconde vague de cités-jardins construites à Reims est de moindre qualité architecturale et constructive et moins réfléchie dans leur organisation sociale ; petit à petit, l'idée de créer une vraie communauté s'éloigne alors que c'était le pilier du projet.

Nous remarquons que l'OPHBM de Reims ne construit que très tardivement sa seule et unique cité-jardin alors que le Foyer Rémois semble se spécialiser dans leur

construction à cette époque. En effet, alors que le Foyer Rémois œuvre déjà depuis 1912, l'OPHBM de Reims n'est créé que le 7 août 1919, la décision de construire la cité-jardin Maison-Blanche est prise le 16 Février 1921 mais la mise en place prend énormément de temps : organisation d'un concours, recherche de financement, déblocage des fonds etc.[143] Le permis n'est alors déposé qu'en fin 1924 par l'architecte Edmond Herbé.[144] La cité initialement prévue pour 3000 personnes (600 maisons) ne fut construite entièrement qu'après la seconde guerre mondiale avec des changements d'objectif et des typologie d'immeubles collectifs. Une première tranche en petits îlots d'une dizaine de maison est finalement réalisée (324 logements) après une suspension pour des problèmes de raccordements à l'égout et pour de nombreuses malfaçons. La construction de la seconde tranche est suspendue et reportée à plus tard à cause du manque de financement. La cité bénéficia tout de même d'une bonne réception du public puisque l'OPHBM maintenait des loyers largement en-dessous des plafonds légaux et offrait des réductions pour les familles nombreuses.[145] Le rapport qualité-prix restait donc très bon pour les habitants, cependant ces faibles loyers firent plonger le système de financement de l'OPHBM et l'entraînèrent dans de graves difficultés financières. Du point de vue des autorités, la cité fut donc un échec. D'autres projets ne virent jamais le jour à cause de ce manque d'argent.

Dans les études plus récentes sur les cités-jardins, nous découvrons que ces lieux sont devenus identitaires.[146] Les habitants décrivent une vie simple avec les mêmes gens avec lesquels ils ont vieilli, ils évoquent l'époque des années vingt et trente avec une grande nostalgie lorsqu'ils ont connu la conception de ce nouveau type d'habitation. La période était dure mais heureuse puisque, cet habitat était bien mieux que ce qu'ils avaient connu avant. La cité-jardin en elle-même est le lieu de la constitution de la mémoire familiale puisque les habitants sont locataires, ils peuvent parfois avoir été déplacé dans un autre logement de la cité mais ils ne l'ont

143. Archives municipales de Reims, Délibération municipales, années 1919 et 1921.

144. Archives municipales de Reims, Permis de Construire n°4864, Cité Maison-Blanche.

145. RIGAUD Olivier, BEDARIDA Marc, *op. cit.*, note 5.

146. Études de Ginette BATY-TORNIKIAN : *Cités-jardins en Europe, politique, patrimoine et art de vivre,* IPRAUS, Paris, 1997 entre autres.

jamais quittée. Ce patrimoine symbolique était alors double puisque que l'appropriation se faisait en deux temps : d'abord, il fallait être choisi pour entrer dans la cité-jardin et accéder à ce type de logement que beaucoup de gens convoitaient, cette phase était vécue comme un rituel d'intronisation ; puis on accédait à la vie locale et sociale de la cité.

Ces quartiers distincts, revendiquant chacun leur spécificité, créés de toute pièce, ont une réalité dans la mémoire des habitants, une histoire qui s'est constituée en même temps qu'eux-mêmes.[147] Ils sont encore aujourd'hui le modèle de ce que beaucoup de français recherchent, l'appartenance à une communauté, la vie simple dans un pavillon dans un cadre agréable se rapprochant de la nature, le tout connecté à de bonnes infrastructures de proximité et aux transports. Le rêve perdure bien qu'ayant perdu sa teneur de cité ouvrière à son sens premier, la société contemporaine adapte la cité-jardin aux besoins d'aujourd'hui, peut-on toujours l'appeler cité-jardin ? Nous sommes loin de la définition que proposait Ebenezer Howard… La société étant devenue beaucoup plus individualiste, les lotissement ne fonctionnent plus comme auparavant comme un village dans lequel tous les habitants se connaissent, les liens entre les voisins sont beaucoup moins important et la vie sociale ne se fait plus réellement par la proximité. De plus, les habitants pratiquent des métiers très variés au sein d'un même quartier ce qui était moins vrai au temps de la construction des Cités-jardins qui visait un public très spécifique, les familles nombreuses ouvrières. Les habitants travaillaient donc au même endroit et dans le même domaine et partageaient aussi leur loisirs dans les équipements proposés par le quartier. Aujourd'hui, la mobilité rendue possible par la voiture et un réseau de transports bien amélioré a changé la donne et modifier les rapports sociaux entre les habitants d'un même quartier.

147. BATY-TORNIKIAN Ginette, *Cités-jardins en Europe, politique, patrimoine et art de vivre,* IPRAUS, Paris, 1997.

ÉVOLUTION

3. QU'EST-CE QU'UNE CITÉ-JARDIN AUJOURD'HUI ?

Depuis les années quarante, le modèle de la Cité-jardin pour le logement social a été mis de côté au profit de l'habitat pavillonnaire classique et des grands ensembles. Contrairement à ce qui s'est passé en région parisienne où les Cités-jardins se sont progressivement densifiées avec la présence plus forte de logements collectifs, les cités-jardins rémoises ont gardé leur esthétique d'avant la Seconde Guerre mondiale, à l'exception des quatre tours construite au centre de la Cité-jardin Maison-Blanche. L'idée de Cité-jardin est abandonnée après la Seconde Guerre mondiale au profit des logements collectifs qui, seuls, sont jugés aptes à faire face aux énormes besoins de la reconstruction et surtout de la croissance urbaine. Les urbanistes d'après guerre reprennent les conceptions qui avaient émergé à la fin des années 1920, lors des Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (CIAM). Elles sont à l'opposé de celles des Cités-jardins.[148] Le Corbusier présente en 1930 au 3ème Congrès International d'Architecture Moderne à Bruxelles, un rapport démontrant que les deux philosophies sont opposées :

« 1° Les villes en cités-jardins provoquant la dispersion des habitants d'une agglomération, et l'extension considérable du territoire des villes

2° Les villes en concentration bâties en hauteur, rassemblant les habitants dans un phénomène social solidaire et réduisant au minimum la superficie des villes ».

L'architecte en profite pour condamner fermement le modèle de la Cité-jardin qui selon lui « conduit à l'individualisme » et à « un isolement stérile de l'individu ».[149] Cette doctrine présentée dans la *Charte d'Athènes*[150] deviendra celle des pouvoirs publics à l'issue de la Seconde Guerre mondiale.

C'est peut-être la rénovation de la Cité-jardin Chemin-Vert qui a remis le modèle au goût du jour. Le Foyer Rémois entreprend à partir de 1995 une rénova-

148. COSCIA-MORANNE Alain, *op. cit.*, note 122.

149. LE CORBUSIER, *La ville Radieuse*, Éditions Vincent et Fréal & Cie, 1953, réimprimé en 1964.

150. La Charte d'Athènes, *ouvrage publié par le Corbusier en 1941 et rendant compte des discussions menées par les membres du IVe CIAM en 1933 sur le Patris II, entre Marseille et Le Pirée. Y sont citées les quatre fonctions urbaines essentielles à ses yeux : habiter, travailler, se cultiver le corps et l'esprit, et circuler.*

tion complète de sa première œuvre qui durera jusqu'en 2000.[151] La rénovation a pour but d'améliorer le confort des habitants tout en préservant l'esprit, le caractère d'origine de l'architecture d'Auburtin et l'unité de la composition urbaine. J'ai choisi de ne pas l'étudier en détail mais de m'interesser à une conception plus moderne de la Cité-Jardin avec celle du Petit Bétheny, le but étant de montrer l'évolution du concept à travers le XX^{ème} siècle.

Dans cette dernière grande partie nous allons nous pencher sur un exemple plus actuel : la Cité-jardin du Petit Bétheny construite par le Foyer Rémois. Sa construction de 2002 à 2006 intervient après plusieurs décennies de réalisations presque exclusivement collectives, la société souhaite alors rééquilibrer son parc de logements en faveur de l'habitat individuel.[152] Nous allons tout d'abord la décrire et tenter de comprendre la réapparition du modèle pour un projet des années 2000. Puis nous retournerons dans les Cités-jardins Maison-Blanche et des Trois-Fontaines avec un regard actuel, je décrirai leur état et comment leurs habitants se l'approprient. Pour finir nous aborderons l'avenir de ce modèle, a-t-il vocation à perdurer ou est-il trop daté et hors des réalités et attentes actuelles ?

151. COSCIA-MORANNE Alain, *op. cit.*, note 122.
152. *Ibid.*

a…La Cité-jardin du Petit Bétheny du Foyer Rémois

Le Foyer Rémois commence à acquérir les terrains pour la construction de sa nouvelle Cité-jardin dès 1993 dans une zone de friche industrielle à Bétheny en bordure nord-est de Reims au niveau des voies ferrées d'une ancienne gare de triage. Ces terrains ont une superficie de 6,3 hectares, ils étaient autrefois occupés par les « Docks Rémois », une société de magasins d'alimentation dont l'activité a cessé en 1987.[153] L'ambition du Foyer Rémois est d'y réaliser un quartier de maisons individuelles labellisées haute qualité environnementale (HQE). Mais si le programme de maisons de ville situées à l'intérieur de l'agglomération rémoise répond bien à la demande, l'environnement des terrains reste peu attrayant.[154]

Les environs directs du projet sont donc un point difficile pour la publicité de ce projet et représente un défi pour le maître d'ouvrage et les maîtres d'œuvre. Le terrain est encerclé, au nord, par les voies ferrées de la gare de triage qui, heureusement ne génère pas de trafic très important, au sud-ouest, par d'anciens locaux industriels en voie de reconversion et à l'est, par des barres de HLM des années 1950. Une attention au paysage urbain est donc une des clés du projet. La réhabilitation du Chemin-Vert à la même période amène le Foyer Rémois à reprendre le concept urbain de Cité-jardin. Le programme retenu est de 225 logements locatifs sociaux, dont 111 individuels et 114 collectifs regroupés par petits plots autour d'un parc. Il s'agit d'une reconversion urbaine qui s'apparente à la conception française de la Cité-jardin et elle s'inspire des réalisations des années 1920 du Foyer Rémois.

A l'approche de l'an 2000, le contexte politique, social et culturel ne permet pas de reproduire à l'identique la démarche du Foyer Rémois des années vingt. De nouveaux objectifs sont alors définis : redonner une qualité au site en accordant la priorité au paysage, diversifier l'architecture en privilégiant la construction à ossature bois, limiter les charges locatives et les consommations, tout en assurant le confort des habitants. Ces objectifs permettront d'inscrire les bâtiment au programme HQE. Ce programme ambitieux retient l'attention du PUCA (Plan Urbanisme

153. *Ibid.*

154. BLIN Pascale, « Reims, l'option bioclimatique », *D'A, d'architectures*, n°117, janvier 2002, pp.42-43.

Construction Architecture) dans le cadre de son programme de recherche intitulé « Programmer-concevoir ». Le programme a pour objet d'apporter des réponses à la question de l'urbanisme de la maison individuelle avec des solutions théoriques ou expérimentales réalisées dans différentes agglomération françaises. Le PUCA allouera une aide financière pour le projet qui permettra la rédaction d'un « cahier des charges d'architecture et d'environnement » qui précisera le concept.

Le label HQE n'existe pas encore mais l'association HQE a défini 14 cibles pour atteindre une qualité de construction pour le « développement durable », parmi elles : la relation harmonieuse des bâtiment avec leur environnement ; le choix intégré des procédés et produits de construction ; la gestion de l'eau, de l'énergie, des déchets ; le confort hygrothermique, acoustique, visuel et olfactif ; la qualité de l'air, de l'eau. Le concept de cité-jardin s'inscrit donc assez bien dans une démarche environnementale puisqu'il vise à offrir un cadre agréable aux habitants et se fonde sur une relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement. La construction des habitations obtenant le label HQE a permis de soulager le Foyer Rémois financièrement puisque grâce à cela, il a pu obtenir des subventions de plusieurs partenaires : l'Ademe, la Région, EDF, Afcobois, Eliope... L'opération est pour les donateurs une opération phare.[155]

Un des points forts du projet est la proéminence de verdure, il a d'ailleurs été mis en place un pré-verdissement avant le début des travaux. Cela consiste à planter de jeunes végétaux avant la construction des logements de façon à obtenir un environnement végétal déjà constitué lorsque les bâtiments seront livrés, elle permet aussi de diminuer les coûts des plantations mais elle constitue une contrainte pour l'implantation des bâtiments. Un jardin est donc pensé avant tout projet d'habitation, ce seront les architectes qui s'y adapteront. La voirie est elle aussi issue de l'imaginaire du jardin, elle est largement plantée et les axes sont conçus comme les allées d'un parc.

Le Foyer Rémois fait le choix de faire appel à plusieurs architectes pour dessiner sa cité, le principe étant de diversifier les approches architecturales. Par contre il est imposé à tous la même technique de construction (sauf pour les immeubles collectifs) : en ossature bois permettant de bonnes performances thermiques, avec

155. *Ibid.*

Cité-jardin du Petit Bétheny. Plan masse, activités et jardins.

Tiré de : COSTEDOAT Delphine, FORT Francine, NAMIAS Olivier, PERRAULT Laure, *Voisins-voisines : Nouvelles formes d'habitat individuel en France*, PUCA, Le Moniteur, Paris, 2008.

certains éléments préfabriqués. Le quartier se décompose en une dizaine d'îlots, chaque architecte en aura un à sa charge et la construction s'échelonnera de 2000 à 2006. Dans la cité nous retrouverons treize typologies différentes. Nous allons les détailler une à une en regardant le travail de chaque architecte ayant participé à l'élaboration de ce projet urbain.

_ BCDE - Anne Reychman et Laurent Debrix, architectes

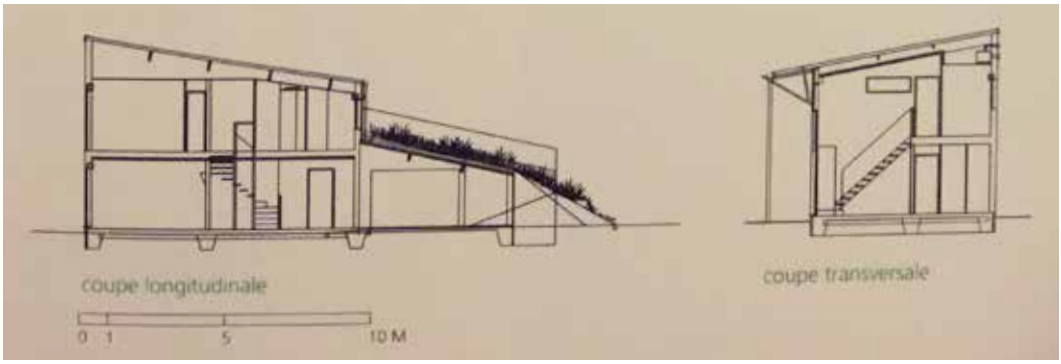
33 maisons HQE en locatif :

22 T4 maisons au talus (2002)

11 T4 maisons au soleil (2004)

Plan masse du talus et du jardin aux senteurs.
Tiré de : COSTEDOAT Delphine, FORT Francine, NAMIAS Olivier, PERRAULT Laure, *Voisins-voisines : Nouvelles formes d'habitat individuel en France*, PUCA, Le Moniteur, Paris, 2008.

Cette agence réalise deux typologies de maisons pour le Petit Bétheny. L'une dans l'îlot « Le Talus » et l'autre dans l'îlot « Le jardin des senteurs ». Les noms des îlots reprennent l'architecture que les architectes ont créée. Les maisons au talus s'insèrent dans une profusion végétale de type « talus » avec des fougères, du lierre, des graminées, des bouleaux et des plantes grimpantes, elles sont au nombre de douze. Les volumes sont simples et toutes les habitations sont identiques de par leur forme, leurs matériaux et leur aménagement intérieur. Le rez-de-chaussée est conçu comme un espace unique structuré par des parois de bois. Les chambres sont à l'étage et ouvrent sur un es-



Coupes, à gauche la maison talus, à droite la maison au soleil.
Tiré de : COSTEDOAT Delphine, FORT Francine, NAMIAS Olivier, PERRAULT Laure, *Voisins-voisines : Nouvelles formes d'habitat individuel en France*, PUCA, Le Moniteur, Paris, 2008.

La maison au soleil
Photo personnelle, le 6 avril 2015.

La maison talus
Photo personnelle, le 6 avril 2015.

pace végétal privatif, au sud sur un jardin, au nord sur la toiture plantée du garage. Les éléments de la charte HQE sont repris : lampes à faible consommation, économiseurs d'eau, éclairage naturel dans toutes les pièces de vie...[156]

Le second type est appelé la maisons au soleil et se place dans le « jardin des senteurs ». Le thème retenu est donc celui de l'odorat qui s'exprime par des odeurs de lavande, de chèvrefeuille, de lilas... Le jardin se développe entre les maisons et leur garage indépendant ou dans les jardins clos à l'arrière des logements. Les maisons sont jumelées, ce sont des volumes cubiques surmonté d'un toit en pente avec un auvent au sud. Sur cet auvent une structure de câbles permet à la végétation de s'étendre et de tamiser la lumière naturelle. La façade est largement ouverte au sud tandis que la façade nord qui est exposée au vent et aux nuisances de la voie de chemin de fer se découpe en petites baies. De la même façon que pour la typologie précédente, le rez-de-chaussée est largement ouvert et vitré pour bénéficier d'espaces de vie clairs et agréables tandis qu'à l'étage se trouvent trois chambres et une salle de bain. Le but est ici de recevoir un maximum de chaleur solaire et de lumière naturelle pour conduire à une faible consommation d'énergie. Dans les deux cas, les maisons sont « préfabriquées » en usine puis ont été acheminées par grands panneaux sur site.[157]

_ Bernard Bonhaume,

architecte

10 habitations HQE en locatif (2004) :

2 T3

6 T4

2 T5

Le jardin des saveurs
Photo personnelle, le 6 avril 2015.

L'architecte travaille sur deux îlots, « le jardin des saveurs » et « la treille ». Pour le « jardin des saveurs », Bonhaume fait appel à la symétrie autour de la voie centrale du site pour implanter les loge-

156. COSTEDOAT Delphine, FORT Francine, NAMIAS Olivier, PERRAULT Laure, *Voisins-voisines : Nouvelles formes d'habitat individuel en France*, PUCA, Le Moniteur, Paris, 2008.
157. BLIN Pascale, *op. cit.*, note 154.

ments. Ainsi, le bâti et le végétal rappellent l'ordonnancement strict des jardins à la française. Il y met en place un parcours paysager évolutif, de l'entrée au sud, à une parcelle de vergers et potagers lieux fédérateurs, avec une ouverture au nord sur un belvédère. L'itinéraire est parsemé de plantes et arbres odoriférants associés au thème des saveurs : lauriers, pruniers, cerisiers...).

Dans l'îlot « la treille » au sud de la cité, sont disposées dix maisons de part et d'autre d'une rue sinueuse, deux petits groupes sont ainsi organisés autour d'une placette. Le thème de la treille se développe en façade avec les éléments en ossature bois qui se couvrent de plantes grimpantes. Les accès aux garages et circulations piétonnes sont marquées par des pergolas végétalisées. Chaque îlot est doté de caractéristiques spécifiques pour les matériaux et les toitures, mais les habitations ont toutes en commun des volumes simples et rationnels. Les vingt maisons sont inscrites dans leur environnement et offrent un cadre agréable aux habitant de façon à favoriser les rapports sociaux tout en préservant l'individualité, grâce à un jeu de retraits et à des orientations diverses.

La treille
Photos personnelles, le 6 avril 2015.

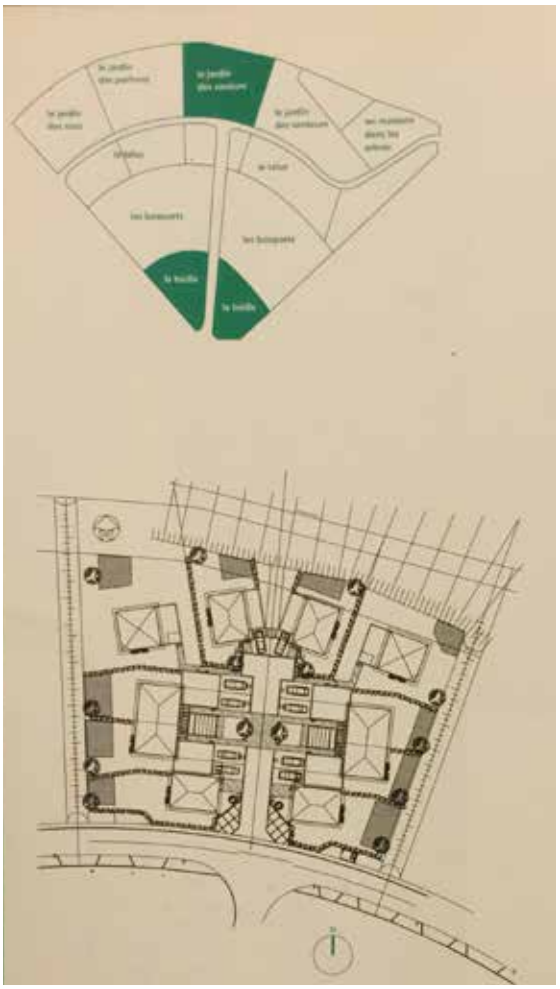
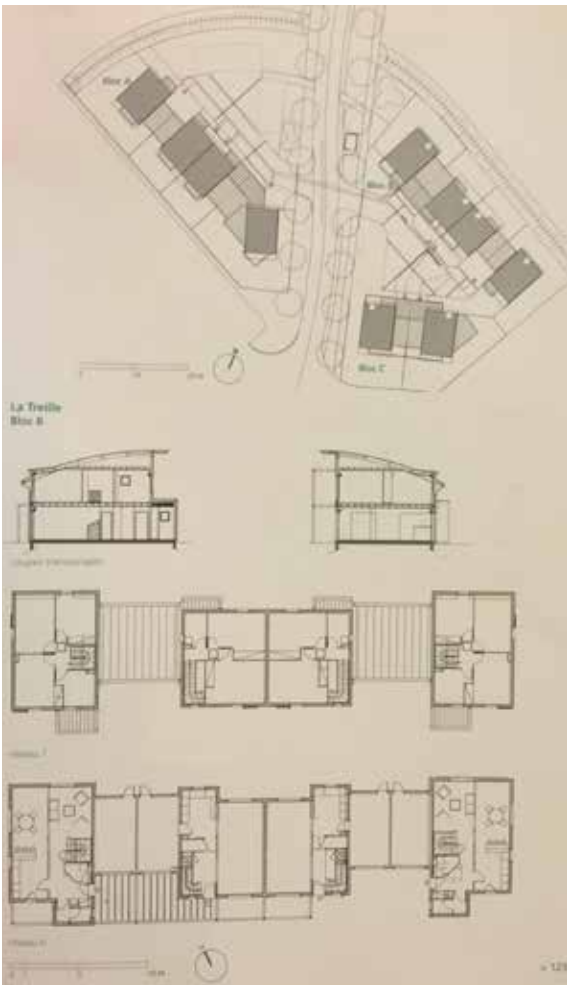


Schéma de situation et plan masse du « jardin des saveurs ».

Tiré de : COSTEDOAT Delphine, FORT Francine, NAMIAS Olivier, PERRAULT Laure, *Voisins-voisines : Nouvelles formes d'habitat individuel en France*, PUCA, Le Moniteur, Paris, 2008.



Plan masse, coupes et plan des maisons de « la treille ».

Tiré de : COSTEDOAT Delphine, FORT Francine, NAMIAS Olivier, PERRAULT Laure, *Voisins-voisines : Nouvelles formes d'habitat individuel en France*, PUCA, Le Moniteur, Paris, 2008.

_ Atelier Kaba, Hiroshi Naruse et Luc Etivant, architectes

22 habitations HQE en locatif (2005) :

4 T3

13 T4

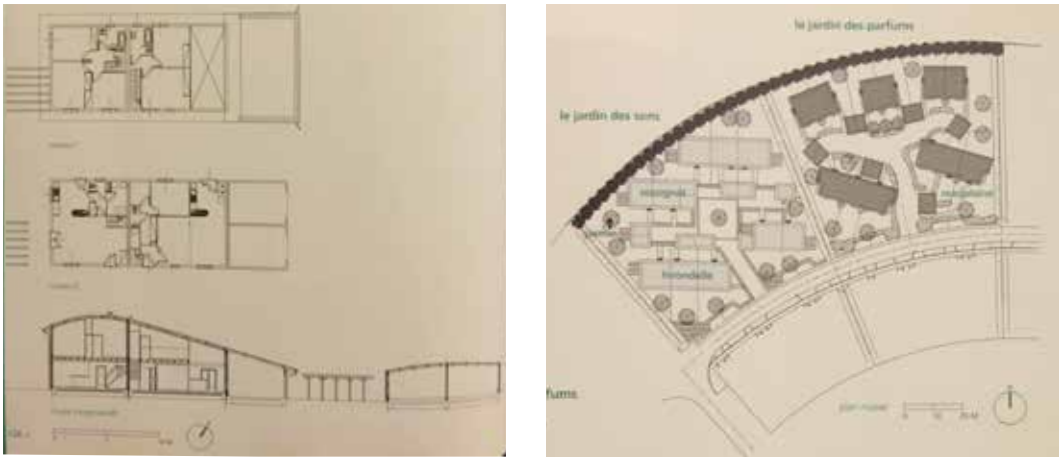
5 T5

Schéma de situation.
Tiré de : COSTEDOAT Delphine, FORT Francine, NAMIAS Olivier, PERRAULT Laure, *Voisins-voisines : Nouvelles formes d'habitat individuel en France*, PUCA, Le Moniteur, Paris, 2008.

L'atelier traite le « jardin des sons » et le « jardin des parfums ». Le « jardin des sons » comporte dix logements à la disposition stricte mais atténuée par la souplesse des volumes. Il y a quatre blocs au toit à la forme d'une vague. Les architectes ont souhaité une fusion de la nature et de l'architecture, les maisons ondulent comme une colline.[158] Les bâtiments sont en bois, ce qui participe à l'esthétique générale du projet. Le nom de l'îlot est inspiré du chants des oiseaux. Pour les attirer, les végétaux ont été choisis pour qu'ils soient susceptibles de venir s'en nourrir, les auvents sont également prévus pour que les oiseaux puissent y installer leur nid. C'est une invitation à s'approprier l'espace en douceur.

Le « jardin des parfums » regroupe douze maisons disposées avec souplesse mais obéissant à une volumétrie stricte. Elles sont réparties en cinq blocs, deux grands pour les T4 et T5 et trois petits pour les T3. Des massifs bordent les ensembles et diffusent leurs fragrances, des haies « nuagées » de fleurs parfumées sont ajoutées. Enfin des arbres ponctuent l'espace. Les arômes sont mis en avant et l'habitat est voulu au cœur de la nature. L'architecture en bois s'y intègre grâce à des toitures courbes adoucissant les formes. Les maisons sont largement ouvertes pour que les habitant profitent pleinement du lieu. Le paysage foisonnant est supposé faciliter l'appropriation des lieux par les usagers.

158. COSTEDOAT Delphine, FORT Francine, NAMIAS Olivier, PERRAULT Laure, *op. cit.*, note 154.



A gauche : plans et coupe des maisons dans le jardin des sons. A droite : plan masse.
Tiré de : COSTEDOAT Delphine, FORT Francine, NAMIAS Olivier, PERRAULT Laure, *Voisins-voisines : Nouvelles formes d'habitat individuel en France*, PUCA, Le Moniteur, Paris, 2008.

Le jardin des sons
Photo personnelle, le 6 avril 2015.

Le jardin des sons
Photo personnelle, le 6 avril 2015.

_ In Situ Architecture & Environnement et François Lausecker, architectes

32 habitations HQE en locatif (2005) :

5 T3

20 T4

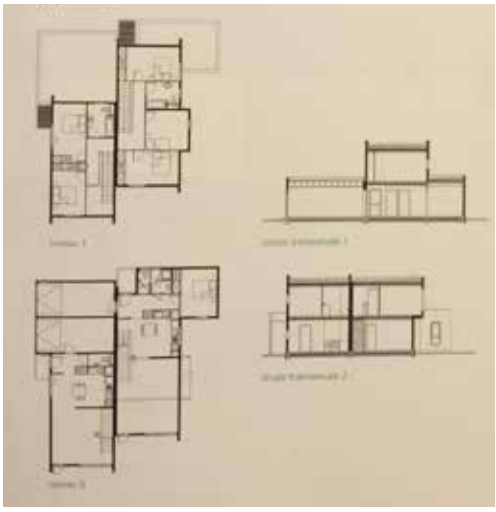
7 T5

Schéma de situation.
Tiré de : COSTEDOAT Delphine, FORT Francine, NAMIAS Olivier, PERRAULT Laure, *Voisins-voisines : Nouvelles formes d'habitat individuel en France*, PUCA, Le Moniteur, Paris, 2008.

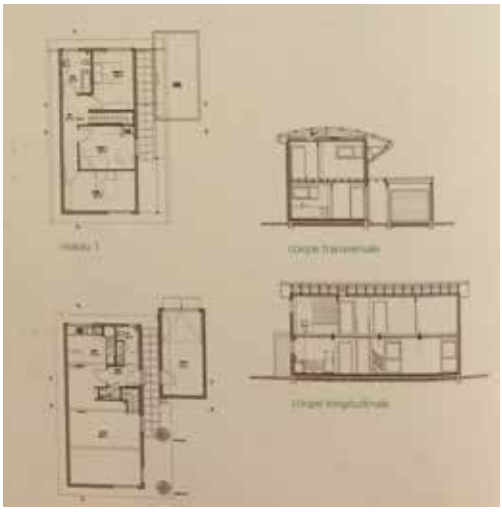
Ces deux agences ont travaillé ensemble pour réaliser les îlots des « bosquets ». Ils se composent de 32 maisons édifiées de part et d'autre de l'allée principale de la cité. Au centre un chemin sinueux est dessiné et les logements l'entourent. Le végétal est encore une fois prépondérant comme dans le reste du quartier, il se décline en prairies boisées, arbustes ou plantes qui permettent de différencier l'espace public et la sphère privée. Les seize maisons sont jumelées et gardent les mêmes principes d'aménagement et d'esthétique avec quelques variations dans les couleurs de façade : orange, prune ou rouge. Ce sont des volumes carrés en ossature bois. De grandes terrasses en bois renforcent le lien entre l'architecture et son environnement paysager. Sur les façades sud, des câbles d'inox sont tendus pour que de la végétation y pousse. Les maisons sont toutes en R+1 avec des aménagements internes simples et rationnels, les pièces de vie au rez-de-chaussée et les pièces de nuit à l'étage. Les 32 habitations créent un ensemble homogène par leur gabarit, l'emploi des couleurs et l'inscription dans un environnement naturel.

Les bosquets, logements de In Situ.
Photo personnelle, le 6 avril 2015.

Plan masse du projet In Situ.
Tiré de : COSTEDOAT Delphine, FORT Francine, NAMIAS Olivier, PERRAULT Laure, *Voisins-voisines : Nouvelles formes d'habitat individuel en France*, PUCA, Le Moniteur, Paris, 2008.



Plans et coupes du projet In Situ.
Tiré de : COSTEDOAT Delphine, FORT Francine, NAMIAS Olivier, PERRAULT Laure, *Voisins-voisines : Nouvelles formes d'habitat individuel en France*, PUCA, Le Moniteur, Paris, 2008.



Plans et coupes du projet François Lausecker.
Tiré de : COSTEDOAT Delphine, FORT Francine, NAMIAS Olivier, PERRAULT Laure, *Voisins-voisines : Nouvelles formes d'habitat individuel en France*, PUCA, Le Moniteur, Paris, 2008.

_ Atelier d'architecture et d'urbanisme Marjolijn et Pierre Boudry, architectes

4 habitations HQE en locatif (2006) :

2 T4

2 T5

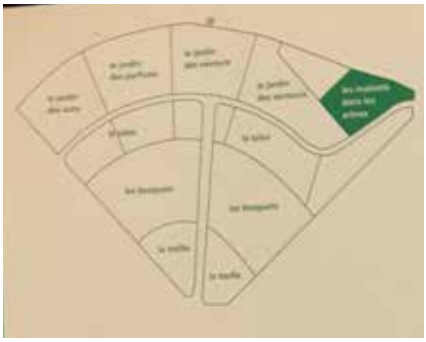


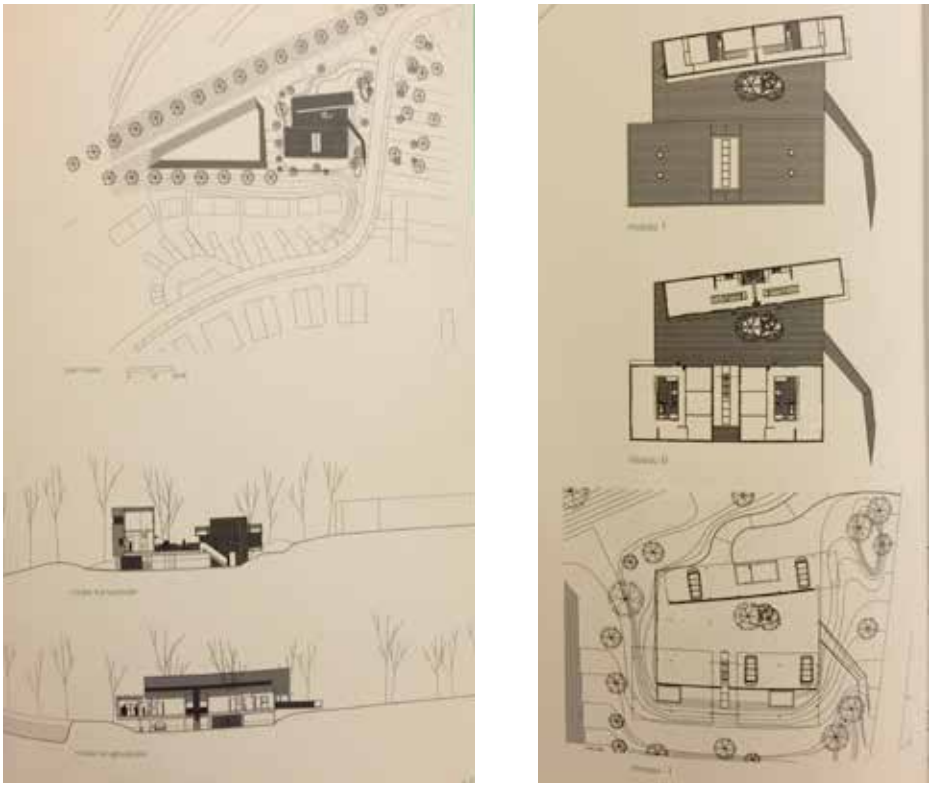
Schéma de situation.
Tiré de : COSTEDOAT Delphine, FORT Francine, NAMIAS Olivier, PERRAULT Laure, *Voisins-voisines : Nouvelles formes d'habitat individuel en France*, PUCA, Le Moniteur, Paris, 2008.

L'atelier Boudry réalise le seul ensemble de logements collectifs de la cité, cela reste cependant du petit collectif. La « plateforme », comme la décrivent les architectes réunit quatre maisons dans une même structure architecturale. Le bâtiment se situe en bordure nord-ouest du quartier en bordure, il est proche des voies de chemin de fer et des logements HLM en barre jouxtant le Petit Bétheny. Deux typologies de logements sont rassemblées : des T4 étroits et verticaux en R+1 et des T5 larges et horizontaux. Le centre est laissé libre et devient un grand patio, lieu de convivialité et espace partagé par chaque famille.[159] Les façades sont en bois de cèdre brûlé donc d'une couleur très foncée qui contraste avec l'environnement composé de bouleaux aux feuillage très aérien. Le bâtiment joue sur les diférence de niveau, la plateforme est surélevée pour abriter des voitures. En mettant en oeuvre de grandes baies vitrées, les architectes multiplient les perspectives et les contacts avec la nature. L'îlot s'appelle les « maisons dans les arbres ».

Cette nouvelle typologie s'apparente à une expérience, le Foyer Rémois souhaitait également proposer une architecture que plusieurs familles pourraient partager.[160] Et c'est un pari gagné par les architectes, le bâtiment étant celui qui parait le mieux vieillir et, selon moi, le plus intéressant architecturalement puisqu'il exploite tout le potentiel du relief du site grâce à l'intégration ingénieuse du parking.

159. BONFANTI Arnault, « Dans les arbres, cité-jardin du petit Bétheny (51), *Techniques et architecture*, n°488, février-mars 2007, pp.61-63.

160. « Ensemble of four dwellings in Reims », *Detail*, n°9, septembre 2008, pp. 926-928.



Plan masse, coupes et plans du projet.

Tiré de : COSTEDOAT Delphine, FORT Francine, NAMIAS Olivier, PERRAULT Laure, *Voisins-voisines : Nouvelles formes d'habitat individuel en France*, PUCA, Le Moniteur, Paris, 2008.

La passerelles menant aux logements et l'entrée du parking.

Photos personnelles, le 6 avril 2015.

Si, dans les Cités-jardins des années vingt, le bailleur prenait en charge le projet social et culturel des habitants, la situation est différente aujourd'hui et c'est la collectivité locale qui crée et gère les équipements publics nécessaires à la population. Le Foyer Rémois a cependant voulu intégrer à sa cité quelques services. Nous pourrons trouver dans la cité une annexe du centre social de Bétheny « La Passerelle » sur le modèle de la Maison commune, un bureau de police à l'entrée de la cité et une zone commerçante. De la même manière que dans les Cités-jardins anciennes, chaque nouvel arrivant doit signer une charte « pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement ».[161] Il lui est demandé de respecter quelques règles pour la bonne tenue du logement et du jardin, quelques conseils sont aussi donnés pour réaliser des économies d'énergie. La charte diffère peu de celle proposée aux locataires dans des anciennes Cités-jardins et elle reprend les mêmes valeurs : l'esprit de famille, le respect du voisinage. La volonté de préserver l'aspect vitrine du site est très perceptible.

D'après les divers articles consacrés à la Cité-jardin du Petit Bétheny, nous pouvons penser qu'elle est un succès social. Dans le numéro 25 de la revue *Traits urbains*, parue en août 2008, Agnès Fernandez en fait l'éloge et explique que les habitants de la cité sont très attachés à leur logement et que la vie sociale qui s'y est tissée est très riche.[162] Néanmoins, si nous retrouvons la convivialité d'une vraie Cité-jardin, le terme est mal utilisé ici, le concept n'étant guère présent que par la végétation et la planification d'un quartier entier. Au final, ce que nous retiendrons est la volonté du Foyer Rémois de diversifier son parc immobilier avec de l'habitat individuel entouré de jardins. Il faut reconnaître qu'avec ce site, à priori, peu hospitalier pour un programme de logement, il fallait bien que le bailleur trouve un argument pour attirer les futurs habitants. Leur proposer un logement individuel bénéficiant du label HQE et entouré de verdure améliore l'attractivité d'une localisation qui reste tout de même enclavée, bordée par des voies de chemin de fer et des usines désaffectées et mal desservie par les transports en communs et par les équipements publics. La *garden-city* semble très loin de cette réalisation qui s'est pourtant inspirée

161. *La cité-jardin une histoire ancienne, une idée d'avenir*, *op. cit.*, note 141, p. 125.

162. FERNANDEZ Agnès, « Petit Bétheny : la cité-jardin réinventée », *Traits urbains*, n°25, août-septembre 2008, pp.53-54.

des Cités-jardins à la française construites après la Première Guerre mondiale. Une des bonnes surprises de ce projet est finalement son succès auprès des habitants et les liens qu'ils sont parvenus à tisser entre eux.

b…Que sont devenues les Cités-jardins d'après première guerre mondiale ?

Nous pouvons nous interroger sur l'actualité, aujourd'hui, du concept de la Cité-jardin à la française. Est-ce une typologie qui est toujours adaptée à notre époque ? Le style de vie et la forme de la famille ont évolué. L'État joue un rôle moins interventionniste il est simplement question de proposer un logement à tous et pour tous les budgets. Nous percevons ce glissement dans le rôle du logement social avec la vente des pavillons de la Cité-jardin Maison-Blanche qui ne correspondent plus aux standards de l'habitat social. L'habitat individuel est devenu presque un luxe, le modèle de l'immeuble collectif est le nouveau standard.

Le système locatif dans les Cités-jardins est le procédé qui permettait de maintenir une unité en leur sein et qui donnait une responsabilité sociale au maître d'ouvrage. Aujourd'hui les équipements de la Cité-jardin Maison-Blanche fonctionnent toujours et sont gérés par la ville. Le groupe scolaire est ouvert à une proximité géographique plus large. La ville s'étant étendue depuis l'époque de la construction des Cités-jardins, elles en sont partie intégrante. Elles se fondent complètement dans le tissus urbain et sont directement reliées à d'autres quartiers. Nous ne pouvons d'ores et déjà plus vraiment les considérer comme des banlieues puisque l'extension de la ville s'est faite au-delà.

En revanche, la Maison commune de la Cité-jardin des Trois Fontaines est louée depuis 1945. Son centre de magasins d'alimentation a été racheté par des particuliers qui y exercent diverses activités libérales (principalement des médecins).[163] Le Foyer Rémois ayant cédé les pavillons de la cité, il a quelque part abandonné sa responsabilité sociale en même temps. La Cité-jardin des Trois Fontaines perd son unité architecturale, faute de chartes des habitants, les propriétaires peuvent s'il le veulent apporter des modifications à la façade de leur maison, à leur type de clôture etc. Ils ne sont plus soumis à un règlement strict comme au moment de la construction qui énumérait des règles de vie et d'aménagement du jardin. Il a même fallu faire des ajouts annexes à cause de la démocratisation de la voiture, ainsi des garages ont été installés à divers endroits de la cité en exploitant les fonds de jardin. Toutes ces raisons contribuent à altérer l'esthétique de la Cité-jardin qui s'efface de

163. COSCIA-MORANNE Alain, *op. cit.*, note 122.

plus en plus aux Trois Fontaines. La dimension sociale étant aussi abandonnée, il semble y avoir relativement peu d'espace et de socialisation au sein du quartier sauf par l'intermédiaire de l'école du boulevard Charles-Arnould.

Garages ajoutés par les propriétaires à la Cité-jardin des Trois Fontaines.
Photos personnelles, le 6 avril 2015.

L'aspect esthétique de la Cité-jardin Maison-Blanche est mieux préservé à l'exception des quatre tours d'immeubles construites en 1969 au niveau de la place centrale du quartier. Les maisons y sont plus authentiques, elles souffrent cependant de quelques ajouts disgracieux améliorant le confort des propriétaires tels que des volets roulant électriques. Régulièrement certaines sont complètement rénovées. Le quartier est plus proche du centre historique de la ville, il est bien desservi et il dispose de commerces au sein même de la cité, ce qui lui donne une valeur ajoutée certaine par rapport aux Trois Fontaines. Cependant si les maisons en elles-mêmes sont respectées, le développement urbain des environs proches a quelque peu altéré le plan du quartier, des tranches successives de constructions nouvelles venant agrandir la cité de maisons à l'architecture beaucoup moins recherchée et surtout de barres d'immeubles. L'entretien du parc sur la voie centrale laisse à désirer et fait penser à une zone abandonnée peu attrayante et propice aux rencontres.

Un bon indicateur pour comparer l'attractivité des deux cités est aussi le prix moyen au mètre carré des maisons. Ainsi, nous pouvons constater que la cité Maison-Blanche dans la zone pavillonnaire est très recherché à Reims, le prix moyen au mètre carré (2083 €/m^2) atteint presque le même montant que dans le centre historique de la ville (environ 2300-2500 €/m^2).[164] Nous pouvons donc supposer que la

164. Sources des prix au mètre carré : *http://www.meilleursagents.com,* consulté le 24 juin 2015.

population qui y habite est relativement aisée et que la mixité sociale s'opère bien entre les logements HLM des tours et les habitants des pavillons. Les rénovations fréquentes des maisons et leur très bon entretien appuient cette thèse. Aux limites de la Cité-jardin, dans la zone qui correspond à la première tranche de construction, les prix sont nettement plus bas. Dans le Faubourg Saint-Anne par exemple, même s'il est plus proche géographiquement de l'hyper-centre, les prix sont en moyenne 200 € moins chers par mètre carré.

La Cité-jardin des Trois Fontaines se situe dans une fourchette plus basse, sa moyenne de prix au mètre carré est de 1888 €. Cette différence s'explique sûrement par la localisation géographique de la cité qui est en bordure nord-est de la commune de Reims, zone moins bien desservie par les transports en communs. En outre, le choix de services publics dans sa proximité directe est beaucoup moins important. Hormis le groupe scolaire Charles-Arnould, il y a peu d'équipements sportifs comme une piscine ou de loisirs et de culture comme une bibliothèque. Cela explique que les maisons soient moins bien entretenues, la demande est moins forte. Une ou deux maisons sont même laissées à l'abandon et se dégradent sérieusement sur le boulevard Charles-Arnould. La population qui y habite semble être de classe moyenne. A la différence de la cité Maison-Blanche, les quartiers autour de la cité sont mieux cotés et plus demandés, la proximité avec le centre y est sûrement pour quelque chose.

c…Quel futur pour le concept des Cités-jardins et ses objets ?

La question est reprise lors du colloque *La cité-jardin une histoire ancienne, une idée d'avenir* organisé par le Foyer Rémois les 21 et 22 septembre 2000.[165] Alors que la construction de la Cité-jardin du Petit Bétheny est lancée et que la rénovation de la Cité-jardin du Chemin Vert s'achève, il est primordial de se poser la question de l'avenir du modèle de la Cité-jardin. Ce colloque européen cherche à trouver des réponses aux difficultés que rencontrent les grand ensembles construits après la Seconde Guerre mondiale, le Foyer Rémois restant convaincu que la Cité-jardin est un type d'urbanisme toujours pertinent. Par l'organisation de cette rencontre il souhaite débattre et enrichir sa réflexion.[166] Le Foyer Rémois s'est éloigné des industriels dont il était très proche à l'époque, il est aujourd'hui rattaché au Groupe Global Habitat et est devenu une ESH (entreprise sociale pour l'habitat). Il reste cependant attaché à proposer l'opportunité de l'accession à la propriété et c'est pour nourrir cette ambition qu'il fonde, en 2007, la société I-mmocoop, une coopérative dont la mission est de favoriser l'accession à la propriété à faibles revenus grâce à la sécurisation HLM.[167]

A ce stade nous ne parlons plus des *garden-cities* d'Howard mais plus généralement des nombreux exemples européens après la reconstruction de la Première Guerre mondiale. Les intervenants du colloque se basent d'abord sur les rénovations et réhabilitations dont les Cités-jardins des années vingt ont besoin, elles n'ont pas toutes été équipées en salles de bain et proposent parfois de surfaces très petites. Ces surfaces ne conviennent plus à des familles d'aujourd'hui mais sont parfaites pour des couples de personnes âgées. La population qui habite ces quartiers de nos jours a donc changé par rapport au moment de la construction. Malgré tout, ces quartiers baignés dans la verdure font toujours rêver et correspondent à un idéal auquel les habitants des barres de HLM qui entourent souvent les Cités-jardins,

---

165. *La cité-jardin une histoire ancienne, une idée d'avenir*, Actes du colloque européen du Foyer Rémois des 21 et 22 septembre 2000, Cahiers de l'APIC n°3, CRDP Champagne-Ardenne, Reims, 2003.
166. Alain COSCIA-Moranne, directeur de la Construction et de la Recherche au Foyer Rémois, Avant-propos, *ibid.*
167. *http://www.foyer-remois.fr,* consulté le 25 juin 2015.

souhaitent accéder.[168] Nous nous demandons si la Cité-jardin française peut être construite aujourd'hui. C'est un projet qui nécessite de la place, or, les villes se sont largement urbanisées et étendues depuis la Première Guerre mondiale ; les terrains sont donc difficiles à trouver. L'autre difficulté majeure rencontrée par ce type de lotissement est le financement, les offices HLM n'ayant pas accès à suffisamment de fonds pour construire du logement individuel peu dense.[169] Le modèle de la Cité-jardin doit donc être repensé et adapté aux conditions sociales et économiques actuelles tout en gardant certains enseignements des anciennes cités. L'utilisation maximale de l'espace du logement et l'équipement de la voirie et des espaces publics par la ville en sont des exemples.

La résurgence de terrains en ville abandonnés par les industries qui s'excentrent en banlieue ou par des institutions se regroupant pourrait cependant permettre de libérer de l'espace et d'opérer une rénovation urbaine de l'intérieur. La problématique du financement reste ouverte, surtout en cette période de crise, elle trouvera peut-être une solution dans la nouvelle problématique écologique.

Reprenons l'exemple de Cités-jardins récentes, comme celle du Petit Bétheny ou celle de la ZAC Dauphinot à Reims. Ces projets sont parvenus à être réalisés grâce à un nouvel objectif, celui de l'habitat écologique respectant les normes HQE qui, du coup, ont pu être subventionnés massivement par l'État et par diverses entreprises privées. Les concours EUROPAN sont aussi une formidable opportunité pour relancer le concept. Michael Hertz qui fait partie du cabinet d'architectes *Foundation 5+* est lauréat d'un concours EUROPAN pour la construction de la ZAC Dauphinot. La nouvelle Cité-jardin se fondera sur trois grand 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 - fonctionelle et esthétique - de l'espace habité et de l'espace

168. Cf. intervention de Ginette BATY-TORNIKIAN à la table-ronde du colloque sur la situation à Stains, p.138, *ibid.*

169. Cf. intervention de Fransisco VIVO, directeur technique à l'Office de l'habitat du Pays de Roman, à la table-ronde du colloque, p.131, *ibid.*

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, 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 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. {...} L'appartement, et même tout le lotissement, doivent pouvoir être un champ d'activités pour satisfaire tous les besoins. Les habitants - qui en sont les acteurs - peuvent structurer leur environnement, influer 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. ».[170]

La densification par un système d'imbrication est donc une ambition clairement affichée qui pourrait répondre à la fois aux attentes des habitants d'avoir un logement plus intime, comme une maison, et aux attentes des bailleurs qui construiraient plus densément avec une meilleure rentabilité. Le modèle architectural du logement standardisé en apparence pour plus d'unité est rejeté et ces architectes souhaitent proposer une variété de styles et d'aménagement qui s'adapteraient aux habitants et à leur mode de vie. Dans son dernier point, Michael Hertz explique qu'il est primordial d'impliquer les habitants dans la vie du quartier pour les responsabiliser et les socialiser et ainsi créer une réelle communauté.

---

170. Intervention de Michael Herz, paysagiste, Foundation 5+, à la table-ronde du colloque, p.136-137, *ibid.*

La réflexion de Michael Hertz et de son agence me parait intéressante puisqu'elle ose proposer un système d'imbrication qui est une bonne alternative au logement individuel, tout en permettant aux habitants de garder l'intimité d'une maison et d'avoir un jardin. Ce procédé permet de rendre rentable la construction d'une Cité-jardin. C'est une piste qui devrait être explorée si nous voulions relancer la Cité-jardin qui fait tant rêver les gens. L'imbrication est aussi une alternative aux lotissements pavillonnaires irrationnels qui ont vu le jour dans nos banlieues et qui étalent la ville à l'infini, une redensification parait inévitable.

A la Cité-jardin du Petit Bétheny, le Foyer Rémois à joué sur un prix du terrain faible puisque, mal desservi, encerclé par des entrepôts désaffectés et des voies de chemin de fer, le terrain est de mauvaise qualité et a, a priori, peu de potentiel. Mais grâce au label HQE, le projet fut beaucoup sponsorisé, c'est probablement pour cette raison que le logement individuel a pu être gardé, l'objectif étant de réveiller cette zone et de lui redonner une fonction. Il y aura sûrement, dans le futur, des opportunités foncières qui se présenteront lors de la vente d'entrepôts pour étendre la Cité-jardin.

Les expériences sont donc lancées et sont des succès mais le nombre de logements construit est bien inférieur à la période de la reconstruction après la Première Guerre mondiale. Les pistes que le Foyer Rémois a dégagées pour faire perdurer le modèle sont intéressantes et présentent une alternative à du logement pavillonnaire classique qui reste selon beaucoup d'architectes et urbanistes, le mal du siècle.

CONCLUSION

4. CONCLUSION

J'ai écrit ce mémoire afin de mettre en lumière le potentiel de la ville de Reims à partir de ses expériences sur le logement social. Le but était de montrer comment, à partir de la théorie d'Ebenezer Howard, la *garden-city*, plusieurs concepts de cité-jardin à la française se sont développés en France au moment de la reconstruction apres la Première Guerre mondiale.

Nous avons passé en revue les différentes lois sur le logement social de la fin du XIX^{ème} et au début du XX^{ème} siècle afin de mieux comprendre le contexte social, politique et économique qui a permis l'expansion et la vague d'enthousiasme suscité par le modèle des Cités-jardins. Nous avons explicité les différences qu'il y avait entre la conception de la *garden-city* d'Howard et des réalisations en France sous le terme de Cité-jardin. A partir de cela nous pouvons établir un lien entre les lois sur le logement social instituées à l'époque et les évolutions dans la façon de percevoir et de comprendre le concept de Cités-jardins. Les Cités-jardins sont donc une des typologies modèles qui émerge au moment de la reconstruction après la Première Guerre mondiale, elles sont présentées par beaucoup comme une solution au problème de plus en plus urgent du logement des classes les plus pauvres. Cette recherche montre que les concepts de Cités-jardins à la française sont difficiles à dégager car ils sont brouillés par la confusion entre Cité-jardin et Cité-ouvrière. Ces deux modèles de cités s'opposent dans leur modèle foncier, les premières ayant pour but de créer un quartier de logements locatifs et les secondes voulant faciliter l'accession à la propriété des habitants.

La ville de Reims se révèle être un excellent cadre d'étude pour l'habitat social, car en tant que ville de province moyenne, divers grands moments pour la construction de l'habitat y sont représentés, nous pouvons la qualifier de « laboratoire pour l'habitat » tant les exemples de typologies y sont variés.[171] Elle met en œuvre un plan d'aménagement pour sa reconstruction qui reprend tous les principes hygiénistes, rationalistes et sociaux de l'époque. Ainsi, la ville présente une concentration de Cités-jardins impressionnante. J'en ai choisi deux, la Cité-jardin Maison-Blanche et la Cité-jardin des Trois Fontaines, afin d'appuyer mon propos et de démontrer

171. COSCIA-MORANNE Alain, *op. cit.*, note 122.

les différences d'approche et de conception selon les maîtres d'ouvrage, respectivement l'OPHBM de la ville de Reims et le Foyer Rémois. Ces deux projets m'ont également permis d'illustrer mon propos sur l'existence réelle d'une conception à la française, surtout par le biais de la cité construite par l'OPHBM de Reims. Étant lié à l'État et aux membres du Musée Social, elle suivra davantage les courants politiques et les courants de pensées à propos de la conception du logement social.

Dans la dernière partie, je me suis replacée dans le contexte actuel en récapitulant l'état dans lequel nous retrouvons nos Cités-jardins d'après-guerre, comment elle se placent dans le contexte urbain actuel et comment ces quartiers sont perçus et habités. Nous assistons ensuite à la renaissance du concept, repris avec les critères sociaux et économiques actuels ; le projet de la Cité-jardin du Petit Bétheny en est un exemple. J'en ai détaillé le contenu pour faire comprendre le fonctionnement et les fondements du projet.

La Cité-jardin du XXI^{ème} siècle est devenue un quartier d'habitations individuelles à l'aménagement résonné, bénéficiant d'une végétation proéminente qui reprend le concept du « retour à la terre » mais de façon beaucoup plus figurative et contemporaine. Elle met l'accent sur l'écologie et le développement durable. À l'image des anciennes Cités-jardins, la dimension sociale est encouragée par une charte dont tous les habitants sont signataires, ce qui les responsabilise face à leur environnement et leur procure le sentiment d'appartenir à une « famille ». Le modèle n'est donc pas éteint, le Foyer Rémois en demeure un fervent défenseur, il le réactualise à partir d'exemple comme le Petit Bétheny mais aussi par l'organisation de colloques sur l'avenir des Cités-jardins comme celui dont nous avons parlé de septembre 2000. De plus, l'habitat individuel représente un rêve, dans l'imaginaire de beaucoup de Français, c'est un idéal à atteindre. La typologie de la maison, bien que mal vue par les architectes, est un modèle qui ne demande qu'à être traité et expérimenté. Il est aujourd'hui le fond de commerce d'opérations immobilières clés en main qui proposent la même habitation répétée des milliers de fois et implantée sans réflexion urbaine en amont. Il faut combattre cela et proposer des alternatives, peut-être la Cité-jardin, ou d'autres... En somme, ce qui crée l'urbanité c'est la pensée globale de la ville et sa planification.

Cette étude soulève également le problème de la patrimonialisation de la Ci-

té-jardin de la reconstruction. Je n'ai pas eu le temps de développer ce point dans ce mémoire mais le sujet reste un enjeu pour la pérennité du modèle. L'évolution des modes de vie et du format de la famille posent parfois problème et rendent les logements trop petits ou mal adaptés à la vie contemporaine. Faudrait-il, dans tous les cas garder les Cités-jardins dans leur forme la plus authentique possible, ou autoriser des adaptations ? Pour l'instant, même si leur aspect de Cité-jardin est toujours parfaitement visible, ni la Cité-jardin Maison-Blanche ni la Cité-jardin des Trois Fontaines ne sont protégées. Le risque est pour ces cités ou bien de se muséifier et de devenir des quartiers sans vie et sans attrait si la réglementation est trop contraignante, ou bien de perdre la spécificité de leur forme urbaine et de se transformer en quartiers périphériques sans cohérence véritable.

SOURCES

BIBLIOGRAPHIE

> Ouvrages généraux :

AGACHE A, AUBURTIN J.M, REDONT E., *Comment reconstruire nos cités détruites – notions d'urbanisme s'appliquant aux villes, bourgs et villages*, Armand Colin, Paris, 1915.

ARCHIVES DE FRANCE, *Reconstruction et modernisation La France après les ruines 1918… 1945*, Archives Nationales, Paris, 1991. (Préface de Jean Favier)

BATY-TORNIKIAN Ginette, CUNY Christophe, *Architecture et Social-démocratie, cités-jardins et logement social en Europe*, IPRAUS, Paris, 1989.

BATY-TORNIKIAN Ginette, *Architecture et Social-démocratie I : Un projet urbain idéal-typique. Agglomération Parisienne 1919-1939, Un social-démocrate : Henri Sellier*, IERAU, Paris, 1984.

BATY-TORNIKIAN Ginette, BEDARIDA Marc, *Architecture et Social-démocratie II : Plaisir et Intelligence de l'Urbain*, IERAU, Paris, 1984.

BATY-TORNIKIAN Ginette, *Architecture et Social-démocratie III : Les Revues Professionnelles*, IERAU/BRA, Paris, 1986.

BATY-TORNIKIAN Ginette, *Cités-jardins en Europe, politique, patrimoine et art de vivre*, IPRAUS, Paris, 1997.

BATY-TORNIKIAN Ginette, *Un projet urbain idéal typique, Agglomération parisienne 1919-1939*, IERAU, Paris, 1978.

BEEVERS Robert, *The Garden City Utopia, A critical biography of Ebenezer Howard*, Olivia Press (1ère édition : McMillan Press), Abingdon, Royaume-Uni, 1988 (1ère édition), 2002.

BENEVOLO Léonardo, *Histoire de l'architecture moderne, tome 2 : Avant-garde et mouvement moderne, 1890-1930*, Dunod, Paris, 1979.

BENOIT-LEVY Georges, *La Cité-jardin*, Préface de Charles Gide, Henri Jouve, Paris, 1904.

BENOIT-LEVY Georges, *Cités-jardins 1932*, L'Etoile, Pessicart, Nice, 1932.

BUDER Stanley, *Visionaries & Planners, The Garden City Movement and the Modern Community*, Oxford University Press, New York, Etats-Unis, 1990.

BURLEN Katherine, *La Banlieue Oasis, Henri Sellier et les cités-jardins, 1900-1940*, Presses Universitaires de Vincennes, Saint-Denis, 1987.

CARLS Stephen, *Louis Loucheur, ingénieur, homme d'Etat, modernisateur de la France, 1872-1931*, Septentrion, Villeneuve d'Ascq, 2000 (traduction de la première édition de 1993 édité par Louisiana State University Press).

CASTEX Jean, DEPAULE Jean-Charles, PANERAI Philippe, *Formes urbaines : de l'îlot à la barre*, Dunod, Paris, 1980 (première édition 1977).

CHARBONNEAUX, Georges, *L'Habitation à bon marché dans le département de la Marne,* Hirt & Cie, Reims, non daté.

CHESNEAU Isabelle, RONCAYOLO Marcel, *L'abécédaire de Marcel Roncayolo*, Infolio, Gollion (Suisse), 2011.

CHOAY Françoise, *L'urbanisme, utopies et réalités, une anthologie*, Editions du Seuil, 1965.

CONNESSONS Agnès et HARDOT Eve, *Villes reconstruites : du dessin au destin Volume 2*, L'Harmattan, Paris, 1994.

COSCIA-MORANNE Alain, *Reims, un laboratoire pour l'habitat, des cités-jardins aux quartiers-jardins*, SCEREN-CRDP Champagne Ardenne, Reims, 2005.

COSTEDOAT Delphine, FORT Francine, NAMIAS Olivier, PERRAULT Laure, *Voisins-voisines : Nouvelles formes d'habitat individuel en France*, PUCA, Le Moniteur, Paris, 2008.

CURTIS William, *L'architecture moderne depuis 1900*, Phaidon, Londres, Royaume-Uni, 2006.

DEBARRE, Anne et ELEB, Monique, *L'invention de l'habitation moderne, Paris 1880-1914,* Fernand Hazan Editions, Malakoff, 1995.

DRUART René, *Les transformations de Reims*, Matot Braine, Reims, 1960.

FISHMAN Robert, *L'utopie urbaine au XXème siècle, Ebenezer Howard, Franck Lloyd Wright, Le Corbusier*, Architecture+Recherches, Mardaga, Paris, 1980.

FISHMAN Robert, STERN Robert A. M., TILOVE Jacob, *Paradise Planned, The garden Suburb and the modern city*, The Monacelli Press, New York (Etats-Unis), 2013.

FLAMAND Jean-Paul, *Loger le peuple, essai sur l'histoire du logement social*, La Découverte, Paris, 1989.

GIDE, Charles, *L'économie sociale*, L. Larose et L. Tenin, Paris, 1905.

GUERRAND Roger-Henri, *Le logement populaire en France : sources documentaires et bibliographiques*, EBA (Ecole Nationale Supérieure des Beaux-Arts), Paris, 1979.

GUERRAND Roger-Henri, QUILLIOT Roger, *Cent ans d'habitat social*, Albin Michel, Paris,

1989.

GUERRAND Roger-Henri, *Une Europe en construction, deux siècles d'habitat social en Europe*, La Découverte, Paris, 1992.

GUERRAND Roger-Henri, *Les origines du logement social en France, 1850-1914*, Editions de la Villette, Paris, 2010 (première édition 1967).

GUERRAND Roger-Henri, VIET Vincent, *Sociétés anonymes d'HLM depuis 1853*, Fédération Nationale des Sociétés Anonymes et Fondations d'HLM, Paris, 1997.

HALL Peter, WARD Colin, *Sociable Cities, the legacy of Ebenezer Howard,* John Wiley & Sons, Chichester, Royaume-Uni, 1988.

HENRY Guy, *Une ville en projets, Reims 1977-1982, recherches, projets, réalisations*, L'Equerre/Plan construction, Paris, 1984.

HOWARD Ebenezer, *Tomorrow : a peaceful path to real reform*, Routledge / Thoemmes Press, Londres, Royaume-Uni, 1904.

HOWARD Ebenezer, *Les cités-jardins de demain*, essai introductif L.MUMFORD, Dunod, Paris, 1969 ; préface G.BATY-TORNIKIAN, Sens & Tonka, Paris, 1998.

JOYANT Edouard, *Traité d'urbanisme, deuxième partie*, Eyrolles, Paris, 1923.

LAVEDAN Pierre, *Histoire de l'urbanisme, Epoque contemporaine,* Henri Laurens, Paris, 1952.

LE CORBUSIER, *La ville Radieuse*, Editions Vincent et Fréal & Cie, 1953, réimprimé en 1964.

LEMENOREL Alain, *« Les cités ouvrières dans la France contemporaine : une ségrégation préméditée ? » dans La ville divisée les ségrégations urbaines en question, France XVIIIe-XXe siècles*, sous la dir. d'Annie Fourcaut, Créaphis, Paris, 1996, pp.329-342.

LEMPEREUR, Hubert, *Félix Dumail, Architecte de la « Cité-jardins »*, collection Carnets d'architectes, Editions du Patrimoine, Paris, 2014.

LEON Paul, *La guerre et l'Architecture : la renaissance des ruines, maisons, monuments, Paris*, Henri Laurens, 1918.

MAGRI Susanna, TOPALOV Christian, *Villes ouvrières, 1900-1950*, L'Harmattan, Paris, 1989.

PARSONS Kermit, SCHUYLER David, *The legacy of Ebenezer Howard, From Garden City to Green City*, John Hopkins University Press, Baltimore, Etats-Unis, 2002.

PELLUS Daniel, *Reims et son histoire illustrée 1900-1939*, éditions Horvath, 1984.

POTIER Dominique, CAUX Yves, *Reconstruction Reims 1919-1930 Regard sur les façades*, Editions Carnet de sentier, Reims, 2010.

RAGON Michel, *Histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme modernes, nouvelle édition mise à jour et argumentée*, Casterman, Tournai, 1986. 3 volumes : 1/Idéologies et pionniers 1800-1910, 2/Pratiques et méthodes : 1911-1985, 3/Prospective et futurologie.

RIGAUD Olivier, *Reims à l'époque de l'Art Déco*, *Une ville reconstruite après la première guerre mondiale*, CRDP de Champagne-Ardenne et ville de Reims, Reims, 2006.

RIGAUD Olivier, BEDARIDA Marc, *Reims Reconstruction, 1920-1930*, édité par la ville de Reims, 1988.

RONCAYOLO Marcel, Lectures de villes, Formes et temps, Parenthèses, Marseille, 2002.

ROSSI Aldo, *L'architecture de la ville*, L'Equerre, Paris, 1981.

TAGLIAVENTI Gabriele, *Garden city, a century of theories, models, experiences*, Gangemi, Rome, Italie, 1994.

TARICAT Jean, *Suburbia, une utopie libérale*, Editions de la Villette, Paris, 2013.

THIBAULT, Michel, *Reims et ses quartiers*, Mémoire en Images, Alain Sutton, Saint-Cyr-sur-Loire, 2007.

TOPALOV Christian, *Les promoteurs immobiliers, contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, Mouton & Co. et Ecole Pratique des Hautes Etudes, Paris, 1974.

TOPALOV, Christian, *Laboratoires du nouveau siècle - La nébuleuse réformatrice et ses réseaux en France 1880-1914*, Editions de l'EHESS, Paris, 1999.

UNWIN Raymond, *L'étude pratique des plans de villes*, Infolio, Gollion (Suisse), 2012 (première édition anglaise 1909).

VIGATO Jean-Claude, *Le jeu des modèles, Les modèles en jeu*, Ecole d'architecture de Nancy, Nancy, 1980.

VIGATO Jean-Claude, *L'architecture régionaliste, France 1890-1950*, Norma, Paris, 1994.

VONAU Elsa, *La fabrique de l'urbanisme, Les cités-jardins, entre France et Allemagne 1900-1924*, Septentrion, Villeneuve d'Ascq, 2014.

> Actes de colloque et numéros spéciaux de revues :

Cités, Cités-jardins : une histoire européenne, Actes du colloque de Toulouse des 18 et 19 novembre 1993, Editions de la maison des sciences de l'homme d'Aquitaine, Talence, 1996.

Cités-jardins, Genèse et actualité d'une utopie, Les Cahiers de l'IPRAUS n°2, Editions Recherches / IPRAUS, Paris, 2001.

La cité-jardin une histoire ancienne, une idée d'avenir, Actes du colloque européen du Foyer Rémois des 21 et 22 septembre 2000, Cahiers de l'APIC n°3, CRDP Champagne-Ardenne, Reims, 2003.

Guerre et Paix en Champagne-Ardenne et ailleurs (1914-2014), Quels patrimoines ?, sous la direction de Gracia Dorel-Ferré, cahiers de l'APIC n°10, CRDP Champagne-Ardenne, Reims, 2014.

La Renaissance des Cités, *Le plan de Reims*, Paris, 1920.

Brochure du Foyer Rémois, à la mémoire de Georges Charbonneaux, Reims, 1933.

> Mémoires et Thèses :

BUCHER Sandrine, *Edmond Herbé, un architecte de la reconstruction à Reims (1920-1930)*, Mémoire de Maîtrise, 2000/01.

GUELTON Mayalène, *De la cité-jardin à la cité linéaire. Georges Benoit-Lévy : parcours d'un propagandiste idéaliste (1903-1939)*, Thèse de doctorat, Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines, 2008.

HENRY Delphine, *L'œuvre socioculturelle à la cité du Chemin Vert à Reims : 1912-1939*, Thèse, 2001.

JACQUEMART Anne, *La reconstruction à Reims, 1919-1937, entre nécessité, tradition et modernisme*, Mémoire de DEA, 1999.

JACQUEMART Anne, *Max Sainsaulieu 1870-1953, la découverte d'un architecte rémois*, Mémoire de Maîtrise, 1997/98.

MARILILLIER, Benoît, *L'église Saint-Nicaise du Chemin-Vert*, Mémoire de Maîtrise, sous la direction de M-C Genet-Delacroix, Université de Reims, 1996.

MAZZONI Cristiana, *De la ville-parc à l'immeuble à cour ouverte. Paris (1919-1939)*, Thèse de doctorat, Université Paris 8, Septentrion, Villeneuve d'Ascq, 2002.

REDON Clotilde, *Reims à l'heure de la Reconstruction 1945-1960*, Mémoire de Master 2, 2010.

REDON Clotilde, *Les politiques patrimoniales de la mise en valeur de l'architecture de la première reconstruction de Reims*, Mémoire de Master, 2009.

TASSEL François-Xavier, *La reconstruction de Reims après 1918, illustration de la naissance d'un urbanisme d'État*, Thèse de doctorat, Université de Paris VIII, 1987.

VIELLE Caroline, *L'aide américaine pour la reconstruction de Reims après la Première Guerre mondiale*, Mémoire de Maîtrise, 1998/99.

> Articles :

BENOIT-LEVY Georges, « Les cités-jardins de France », dans Alliance d'hygiène sociale, *Annales publiées sous la direction de M. Edouard Fuster - IIème congrès d'hygiène sociale tenu à Montpellier 19-21 mai 1905*, n°3bis, novembre 1905.

BENOIT-LEVY, Georges, « La Cité-jardin », *La Gazette des Beaux-Arts*, février 1910, 52e année, p. 157-168.

BLIN Pascale, « Reims, l'option bioclimatique », *D'A, d'architectures*, n°117, janvier 2002, pp.42-43.

BONFANTI Arnault, « Dans les arbres, cité-jardin du petit Bétheny (51), *Techniques et architecture*, n°488, février-mars 2007, pp.61-63.

BOURDEIX Pierre, « La Reconstitution de Reims, Concours de Façades de 1922 », *La Construction Moderne*, 27 mai 1923, p.409-412.

BOURDEIX Pierre, « La reconstruction de Reims», *Le Nord et l'Est*, n°150, janvier 1926, p.8-16 (avec plan primitif et plan définitif de la reconstruction).

CHATELIN, Patrick, « Une figure rémoise : Georges Charbonneaux (1865-1933)», *Regard sur notre Patrimoine*, Bulletin de la Société des Amis du Vieux Reims, n°7, juin 2000.

CHOAY Françoise, « CITÉ-JARDIN », Encyclopædia Universalis [en ligne], consulté le 10 mai 2015. URL : http://www.universalis-edu.com/encyclopedie/cite-jardin/

COCHET François, « La reconstruction de Reims après 1918 », *Vingtième siècle, Revue d'histoire* n°22, avril-juin 1989.

DELORME Jean-Claude, « Les plans d'aménagement et d'extension des villes françaises », *Les Cahiers de la Recherche Architecturale*, n°8, avril 1981, pp.10-29.

DEMANGEON Alain, WERQUIN Ann-Caroll, « Dans les jardins, la ville : les cités-jardins des années vingt », *Monuments Historiques*, n°142, décembre-janvier 1986, pp.44-48.

FERNANDEZ Agnès, « Petit Bétheny : la cité-jardin réinventée », *Traits urbains*, n°25, août-septembre 2008, pp.53-54.

FORESTIER Marcel Nicolas, « La reconstruction de Reims », *La construction Moderne*, n° des 10 juin, 19 juin, 3 juillet, 31 juillet, 14 août, 4 septembre, 18 septembre, 2 octobre, 16 octobre, 30 octobre, 13 novembre et 27 novembre 1927.

FORESTIER Marcel Nicolas, « J. de la Morinerie. Le Foyer Rémois. Cité-jardins des Trois Fontaines », *La Construction Moderne*, 27 janvier 1929, 44ème année, pp.194-200, pl.69-72.

GRAS Pierre, « Cités-jardins : du modèle d'hier aux projets urbains d'aujourd'hui », *Urbanisme*, hors-série n°24, mars-avril 2005, pp. 24-26.

GUELTON Mayalène, « De la cité-jardin à la cité linéaire, Georges Benoit-Lévy : parcours d'un propagandiste idéaliste (1903-1939) », *FabricA*, n°3, Ensav, Versailles, 2009, pp.10-41.

GUERRAND Roger-Henri, « Du HBM aux HLM : guerre aux taudis ! », *L'Histoire*, n°122, mai 1989 (Réédition dirigée par BATY-TORNIKIAN Ginette, Roger-Henri Guerrand, Corps et confort dans la ville moderne, Editions Recherches, Paris, 2010).

HANROT, Dominique, « La génèse du foyer Rémois : l'oeuvre de Georges Charbonneaux (1912-1933) », *Regard sur notre Patrimoine*, Bulletin de la Société des Amis du Vieux Reims, n°7, juin 2000.

HOLLANDE Maurice, « La Renaissance de Reims », *L'Illustré*, janvier 1923, p.17-32.

HONORE, F., « Les cités-jardins des cheminots du Nord », *L'illustration*, 13 octobre 1923, vol. CLXII, p. 365-367.

LEON Paul, « La Reconstruction de Reims », *Les Arts*, n°172, 1918, p.25-32.

LUCAN Jacques, « Des transformations foncières 1940-1945 », *Les Cahiers de la Recherche Architecturale*, n°8, avril 1981, pp.105-111.

MAGRI Susanna, « Du logement monofamilial à la cité-jardin. Les agents de la transformation du projet réformateur sur l'habitat populaire en France, 1900-1909 », dans : *Le Musée Social en son temps*, C. Chambelland, Paris, 1998, p.175-220.

MAGRI Susanna, « LOGEMENT SOCIAL », Encyclopædia Universalis [en ligne], consulté le 7 juin 2015. URL : http://www.universalis-edu.com/encyclope-

die/logement-social/

MAGRI Susanna, TOPALOV Christian, « Reconstruire l'habitat populaire au lendemain de la 1ère guerre mondiale », *Archives Européenne de Sociologie*, 1988, vol.24, n°2, pp.319-370.

MAGRI Susanna, TOPALOV Christian, « De la cité-jardin à la ville rationalisée : un tournant du projet réformateur (1905-1925). Etude comparative France, Grande-Bretagne, Italie, Etats-Unis », *Revue française de Science Politique*, XXVIII-3, juillet-septembre 1987, pp.417-451.

MANGIN David, « Du bon usage d'Unwin », *Les Cahiers de la Recherche Architecturale*, n°8, avril 1981, pp.66-75.

MURARD Lion, ZYLBERMAN Patrick, « L'ordre et la règle. L'hygiénisme en France dans l'entre-deux-guerres », *Les Cahiers de la Recherche Architecturale*, n°15-17, 1985, pp.18-23.

NICOLAS, « Le Précurseur », *Rustica*, 45ème année, 27 février 1972, p.3.

NODIN Yannick, « Combiner densité et qualité environnementale », *Le moniteur des travaux publics*, n°5374, 24 novembre 2006, pp.76-79.

OUVIERE Constant (dessins), « Cité-jardin et Maisons ouvrières de la Maison-Blanche à Reims », *La Construction Moderne*, 1er août 1920, pl.173 et 174.

PAQUOT Thierry, « Ebenezer Howard et la cité-jardin », *Urbanisme*, n°343, juillet-aout 2005, pp.80-85.

RISLER Georges, « Les espaces libres et Les cités-jardins », dans : Musée social, *Mémoires et documents*, n°11, novembre 1910.

ROZET G., « Une promenade dans Reims renaissant », *L'Illustré de la Province et des Colonies*, mai 1924, p.2016-2020.

TOPALOV Christian, « La politique de l'habitat dans les politiques sociales : 1900-1940. Notes pour un débat », *Les Cahiers de la Recherche Architecturale*, n°15-17, 1985, pp.10-17.

VIGATO Jean-Claude, « Notes sur la question stylistique. France 1900-1940 », *Les Cahiers de la Recherche Architecturale*, n°15-17, 1985, pp.126-131.

WERQUIN Ann-Caroll, DEMANGEON Alain, « Un heureux moment dans la Fabrication du Paysage de Banlieue : les Cités-Jardins », *Bulletin d'Informations Architecturales*, 1985, supplément au n°96.

N° spécial de *L'Illustration Economique et Financière*, consacré à la renaissance de la ville de Reims, 25 juin 1921.

« Ensemble of four dwellings in Reims », *Detail*, n°9, septembre 2008, pp. 926-928.

« Le plan d'aménagement de Reims G.B. Ford », *L'illustration*, 5 juin 1920.

« Une cité-jardin à Reims », *Séquence bois*, n°46, juillet 2003, pp.8-11.

> Microfilm :

Bibliothèque Carnegie :

° XXXIII-V-a-1, plan de Georges B. Ford, 1920.
° XXXIII-V-a-2, plan du projet d'aménagement de la ville de Reims après la première Guerre Mondiale.

> Archives Communales de Reims :

Permis de Construire :

- n°4864, Cité Maison-Blanche. 23 octobre 1924 (dépôt des plans).
- n°41889 Cité Maison-Blanche immeubles 1969
- n°4291, Cité Trois-Fontaines

Plans :

- 293CW : Plan de la cité-jardin du Chemin Vert, le Foyer Rémois. 1931.
- 165W919 : Maison-Blanche plans et détails. 1956.
- 165W606 : Plan d'ensemble de la Cité Maison-Blanche. 1924.
- 165W910 : Plans et détails Maison-Blanche. 1923-1957.
- 10S87 : Plan d'urbanisme Ford. 1920.

Fond Edmond et Jacques Herbé :

- 13S32 (série S, sous-série 13S) : Photographies de bâtiments de Edmond Herbé

et chantiers.

Délibérations :

- Série 171W1 à 171W7 : OPHBM emplacement de la cité jardin, création du lieu dit de la cité-jardin Maison-Blanche, acquisition des terrains, construction d'un groupe scolaire. 1921-1927.
- Série 165W : Projet de la création de la cité-jardin Maison-Blanche. 1928-1961.
138W38 : Maison-Blanche, dossier général, notice de travaux, factures, devis. 1985-1992.
1Fi84 : Photo aérienne du quartier Maison-Blanche et de l'hôpital.

> Archives Départementales de la Marne à Châlons-en-Champagne:

Fond des Habitations à Bon Marché : Série 26 X

- 26 X 65 : Concours organisé par l'Office Public d'Habitations à Bon Marché pour la création d'une cité-jardin : programme, mandats de paiement des frais occasionnés et des prix attribués. 1921.
- 26 X 69 : Cité Maison-Blanche : projet de création de la cité-jardin, plans des terrains destinés à cette cité, marchés des travaux, rapports sur les travaux. 1921-1928.
- 26 X 71 : Travaux de construction de la Cité Maison-Blanche : mandats de paiement des architectes, procédures. 1925-1932.

> DVD :

RIGAUD Olivier, *Reims à l'époque de l'art déco, une ville reconstruite après la première guerre mondiale*, SCEREN-CRDP Champagne Ardenne, Reims, 2006.

> Sites internet :

http://www.cndp.fr/crdp-reims/memoire/bac/1GM/dossiers/reconstruction.htm
http://www.cite-jardin-reims.culture.fr

http://wheb.ac-reims.fr/ressourcesdatice/DATICE/hist_geo_ed_civ/dossier/reims/reconstruction.htm
http://reims.14-18.over-blog.com/tag/Reconstruction/
http://gilavia.chez.com/DDE_lois.html, consulté le 28 mai 2015.
http://www.union-habitat.org/les-hlm-de-à-z/l'histoire-des-hlm/il-était-une-fois-le-logement-social, consulté le 28 mai 2015.

7. ANNEXES

Récapitulatif des lois sur les H.B.M entre 1894 et 1930[172].

30 novembre 1894 - Loi Siegfried

Cette première loi ne marque pas l'intervention directe de l'état. Elle veut seulement aider les constructeurs à résoudre un problème purement budgétaire : il s'agit de rétablir l'équilibre financier de la gestion en réduisant les charges de la propriété immobilière. Dans cet esprit, quatre séries de mesures :

_ Création d'organes de propagande

Les comités locaux d'H.B.M., dont la constitution est facultative dans chaque département. Ils ont un rôle moral d'encouragement à la construction d'H.B.M., par des concours, des enquêtes, conseils, la diffusion de l'information.

Le Conseil supérieur des H.B.M., organe consultatif institué auprès du Ministre du Commerce. Il centralise l'information en provenance des comités départementaux et la transmet au Président de la République. Il examine toutes questions concernant les H.B.M.

_ Facilités de crédit

Les sociétés qui construisent des H.B.M. peuvent emprunter, à taux réduit, à des organismes publics : Établissements charitables, Caisse des dépôts, Caisses d'épargne.

_ Immunités fiscales pour les bâtiments

Les H.B.M. sont exonérées pendant 5 ans de l'impôt sur les portes et fenêtres, et de l'impôt foncier. (Définition de l'H.B.M. : logement dont le loyer annuel est inférieur à une somme donnée - 375 F pour Paris en 1894. Somme réévaluée régulièrement par la suite)

_ Immunités fiscales pour les sociétés

A condition de limiter leurs dividendes annuels à 4%, les sociétés d'H.B.M. sont exonérées des taxes d'enregistrements et de patente.

172. Informations tirées de : http://gilavia.chez.com/DDE_lois.html, consulté le 28 mai 2015.

12 avril 1906 - Loi Strauss

Cette deuxième loi renforce les mesures précédentes qui s'étaient révélées trop timides, donc inefficaces. Mais sa principale nouveauté vient de ce que l'on a profité du mouvement en faveur de l'hygiène urbaine pour résoudre le problème qualitatif du logement en même temps que le problème quantitatif. Dorénavant, l'H.B.M. doit satisfaire à une nouvelle condition : la salubrité.

_ Les comités changent de nom, de composition et d'attributions. Les nouveaux «Comités départementaux de patronage des H.B.M. et de la prévoyance sociale» sont obligatoires. Outre leur mission d'information et d'encouragement, ils doivent désormais certifier la salubrité des logements qui doivent bénéficier des avantages de la loi. Ils donnent leur avis sur les statuts des sociétés d'H.B.M.

_ Facilités de crédit. Pratiquement inchangées.

_ Intervention des communes ou départements, qui peuvent désormais consentir des prêts aux sociétés d'H.B.M., leur vendre des terrains ou des constructions à prix réduit, garantir leurs dividendes.

_ Immunités fiscales des bâtiments. Le dégrèvement d'impôt est porté de 5 à 12 ans. Les bénéfices de la loi s'étendent aux jardins ouvriers et aux bains-douches.

_ Immunités fiscales des sociétés : inchangé.

_ Conditions à remplir : les statuts des sociétés doivent être approuvés ; les loyers doivent être inférieurs à une somme maximum ; les logements à construire doivent être reconnus salubres.

24 Août 1908 - Loi Ribot

Après avoir tenté de stimuler l'offre de logements, on essaye de diminuer la demande en zone urbaine en fixant, par la propriété, les habitants des campagnes et petites villes. Ces mesures d'encouragement à la petite propriété ne concernent pas les H.B.M. locatives.

13 juillet 1912

Cette loi est une anticipation, pour la Ville de Paris, de la loi Bonnevay, votée six mois plus tard. Elle consacre l'intervention municipale directe dans la construction de logements.

_ La Ville de Paris est autorisée à contracter un emprunt de 200 millions de francs pour la construction, l'acquisition ou l'assainissement d'H.B.M. Ces logements seront gérés selon les modalités de la loi à venir. Une partie d'entre eux sera réservée aux familles nombreuses (comprenant plus de 3 enfants de moins de 16 ans).

_ Sur cette somme, cinquante millions seront mis à la disposition des sociétés de construction d'H.B.M.

23 décembre 1912 - Loi Bonnevay

Règle les modalités d'intervention des communes et de l'État. Améliore et renforce les immunités prévues par les lois précédentes et introduit un nouveau critère dans l'appréciation des logements : désormais le loyer maximum est fonction du nombre de pièces du logement (4 types sont ainsi officialisés).

_ Réajustement des maxima de loyers en fonction de la typologie officielle : du 3 pièces + cuisine + WC à la chambre seule. Toute pièce habitable doit avoir une surface supérieure à 9 m².

_ Protection de l'appellation «Société d'H.B.M.». Toute société non approuvée qui adopte ce titre s'expose à des sanctions.

_ Création des Offices publics d'habitations à bon marché. Ce sont des établissements publics, créés par décret en Conseil d'État, qui ont la faculté de construire, aménager et gérer des H.B.M. Ils gèrent, en outre, les logements construits éventuellement par les villes elles-mêmes. Ils accèdent aux prêts de l'État par l'intermédiaire de la Caisse des dépôts et des établissements charitables. Leur compétence s'étend aux locaux à usage commun (lavoirs, bains, garderies d'enfants...), ainsi qu'aux jardins ouvriers.

_ Les villes peuvent être autorisées à construire elles-mêmes des logements

destinés principalement aux familles nombreuses. Mais, elles n'ont pas le droit de les gérer. Les villes peuvent consentir des subventions, sous forme de réduction de loyers, aux sociétés qui logent des familles nombreuses.

5 décembre 1922 - Loi Strauss

Codification des lois sur les H.B.M. Cette loi n'introduit aucune mesure nouvelle ; sa seule fonction est d'unifier tous les textes antérieurs.

10 avril 1925 - Modifications de la loi Strauss

Modifications mineures de la loi de 1922.

_ Mesures de répression pour abus dans l'emploi de la dénomination «H.B.M.» dans le titre de sociétés ordinaires.

_ Élévation de 4 à 6% des dividendes que les sociétés de crédit immobilier sont autorisées à verser.

_ Extension du contrôle sur les établissements bénéficiaires de prêts.

13 juillet 1928 - Loi Loucheur

Pour faire face à la crise du logement, cette loi établit, pour la première fois, un programme de construction et les mesures propres à sa réalisation

_ 260 000 logements sont à construire en France, de 1928 à 1933, date à laquelle la loi deviendra caduque.

_ Les 260 000 logements se répartissent en 200 000 H.B.M. et 60 000 H.L.M. (immeubles à loyers moyens), sur le modèle de ceux qui avaient déjà été prévus par la Ville de Paris.

_ L'État consent des avances et des prêts à taux réduits aux sociétés d'H.B.M. et de crédit immobilier : 2% pour les H.B.M., 4% pour les H.L.M.

_ Mais le premier objectif de la loi est l'encouragement à l'accession à la petite propriété et l'encouragement à la rénovation, l'assainissement et la construction de

l'habitat rural.

28 JUIN 1930 - LOI BONNEVAY

Création d'un dernier type de logement : l'H.B.M. «amélioré», destiné aux petites classes moyennes et dont les critères de surfaces et de confort en font un intermédiaire entre l'H.B.M. normal et l'H.L.M. : sa surface est supérieure de 12 m² à celle des H.B.M. ordinaires, et elle comporte obligatoirement une douche, des conduites d'eau, de gaz, d'électricité.

«First Gardencity Letchworth. The town area of the estate»

Tiré de : UNWIN Raymond, *L'étude pratique des plans de villes*, Infolio, Gollion (Suisse), 2012 (première édition anglaise 1909).

ANALYSE INTERTEXTUELLE DE LA PLACE DES CITES-JARDIN

Tomas Bata *(1876-1932), entrepreneur tchèque des chaussures Bata*
Fait construire des cités ouvrières dans les années 1925 notamment la ville de Zlin («une usine dans la verdure») en Tchécoslovaquie.

Georges Charbonneaux *(1865-1933), industriel rémois ayant fait fortune dans le verre (verrerie Charbonneaux)*
Fonde le Foyer Rémois en 1912 et commence à Reims l'édification de logements destinés aux familles ouvrières et nombreuses.

Henri Sellier *(1883-1943), homme politique (sénateur, ministre de la santé publique et maire de Suresnes) socialiste français*
Fonde en 1919 l'École des hautes études urbaines (devient l'institut d'urbanisme de Paris). Il oeuvre à partir de 1916 à l'Office départemental des Habitations à bon marché de la Se

Georges Benoît-Lévy *(1880-1971), juriste*
Est envoyé en mission en Angleterre par le Musée Social et fonde l'association des Cités-jardins de France.

Félix Dumail *(1883-1955), architecte français*
Travaille pour l'Office départemental des Habitations à bon marché de la Seine et réalise pendant l'entre-deux guerres des Cités-jardins et des programmes de logement.

Charles-Edouard Jeanneret dit Le Corbusier *(1887-1965), architecte, urbaniste suisse*
S'intéresse au logement individuel et collectif et expérimente les types d'habitat, on citera la Cité Frugès à Pessac construite en 1926.

Edmond Herbé *(1864-1960), architecte rémois*
Il est l'architecte de la Cité-jardin Maison Blanche et joue un rôle important dans la reconstruction de la ville de Reims après la première guerre mondiale.

Ebenezer Howard *(1850-1928), urbaniste britannique*
Est à l'origine du concept de la Cité-jardin, il est sensible aux problèmes sociaux de son époque et lit Ruskin et Morris, en 1898, il publie *Tomorrow- A peaceful path teal reform* théorisant son concept.

Raymond Unwin *(1863-1940), urbaniste britannique*
Intéret pour les problèmes sociaux, s'inspire de John Ruskin et William Morris, popularise le mouvement «Arts & Crafts». Il réalise les plans de Letchworth et de Welwyn Garden City en mettant en application les principes d'Ebenezer

Marcel Roncayolo *(1926-), urbaniste et géog*
Analyse les divisions sociales créées par l'urbanisme

1870	1880	1890	1900	1910	1920	1930	1940

Familistère, *Guise, France (1858-1883),*
Jean-Baptiste André Godin
Première expérience d'organisation sociale du logement ouvrier sous l'influence des idées de Charles Fourier, il ne s'agit pas encore de maisons individuelles

Port Sunlight, *Royaume-Uni (1888),*
William Hesketh Lever
Le propriétaire d'une usine de savon fait construire un village ouvrier vert selon les principes de William Morris et du mouvement Arts & Crafts.

Concept Garden City, *Royaume-Uni (1898),*
Ebenezer Howard
Milite pour la création d'un nouveau type de villes de banlieue, conçues comme une communauté pour 30000 personnes, parfaitement indépendantes et auto gérées et financées par les citoyens. Le schéma décrit le choix qui est posé au gens : la ville, la campagne ou la ville-campagne.

Letchworth Garden City, *Royaume-Uni (1905),*
Raymond Unwin
1ère Cité-jardin selon les principes d'Ebenezer Howard.

Cité Frugès, *Pessac, France (1924-26),*
Le Corbusier, Henri Frugès
Volonté de l'entrepreneur de construire une cité ouvrière et idées avant-gardiste de le Corbusier : maisons standardisée.

Cité-jard Saint-Ge
Saint-Gervais 1954),
Félix Dum
Dumail dan opérations Seine. Les p de la constr

Cité-jardin Trois-Fontaines,
Reims, France (1924),
J. de la Morinerie, Foyer Rémois
220 logements, la plus grande Cité-jardin à Reims après celle du Chemin-Vert.

Cité-jardin Maison-Blanche, *Reims, France (1928-1930),*
Edmond Herbé, OPHBM
La seule cité-jardin commandée par l'Office Public d'Habitation à Bon Marché de Reims.

Bataville, *Moselle, France (1931),*
Vymětalík, Tomas Bata
Autre exemple des villes ouvrières Bata, il fait construire toute une ville autour de ses usines toujours sous l'influence architecturale du Bauhaus.

Immeubles Haussmanniens, *Paris, France (1852-1970),*
Baron Haussmann, Napoléon III

Immeuble de Passy,
Square de l'Alboni, 16ème, Paris, France (1899-1900),
Louis Dauvergne

Immeuble à gradins,
rue Vavin 6ème, Paris, France (1912-1913),
Henri Sauvage

Edificio per abitazioni, *piazzale Istria Milan, Italie (1936),*
Giulio Minoletti

Immeuble, *25bis rue Benjamin Franklin, 16ème, Paris, France (1903-1904),*
Auguste Perret

Weissenhofsiedlung,
Stuttgart, Allemagne (1927),
Ludwig Mies van der Rohe
Ensemble de logement construits à l'occasion de l'exposition «Die Wohnung», ce fut une vitrine internationale pour l'architecture moderne.

Cité Rad
France (1947
Le Corbusie

Sources iconographiques :
http://www.hertfordshire-genealogy.co.uk/data/places/places-l/letchworth/letchworth.htm
http://fr.wikipedia.org/wiki/Port_Sunlight
http://www.pessac.fr/cite-fruges-le-corbusier.html
http://www.moselle-tourisme.com/visiter/culture-et-histoire/ficheproduit/F848149681_visite-guidee-bataville-moussey.html
http://fr.wikipedia.org/wiki/Familistère_de_Guise
http://www.housingprototypes.org/project?File_No=FRA014

Sources iconographiques :
http://www.verslecentre.com/tag/la-cite-radieuse/
http://www.ordinearchitetti.mi.it/it/mappe/itinerari/edificio/493/35-giulio-minoletti-e-milano/galleria
http://structurae.info/ouvrages/25-bis-rue-benjamin-franklin
http://www.viewpictures.co.uk/Details.aspx?ID=123933&TypeID=1
http://www.archdaily.com/287863/m9-c-building-bp-architectures/
Photos personnelles pour les cités-jardins Maison Blanche et Trois-Fontaines à Reims

NS DANS LA PRODUCTION DU LOGEMENT DE LEUR EPOQUE

INDUSTRIELS

HOMME POLITIQUE

JURISTE

ARCHITECTES

URBANISTES

ine et y implante des Cités-jardins.

r Howard.

raphe français

et met en rapport les «cités» avec les Cités-jardins et comment les différents types d'habitats contribuent à former la ville.

1950 1960 1970 1980 1990 2000 2010

in du Pré-
rvais, *le Pré-*
, France (1927-

il
s le cadre des
OPHBM de la
avillons à la fin
uction.

SHAPE village,
Saint-Germain en Laye, France (1951),
Félix Dumail
300 logements destinés à des militaires alliés. Proposition de préfabrication lourde à l'aide d'une grue se déplaçant sur un rail, la Cité-jardin se transforme.

Cité-jardin de la Butte-Rouge, *le Châtenay-Malabry, France (1931-1940 puis 1949-1965),*
Joseph Bassompierre, de Rutté et André Arfvidson puis
Paul Sirvin et André Riousse
Nous nous interressons à la troisième et dernière phase de construction de la Cité-jardin, ces phase suivent les tendances constructives de leur époque : dans les années 20 ce sont des groupes moderstes à 2-3 étages avec des jardins, puis des blocs plus conséquent de minimul 5 étages dans les années 50 puis dans la dernière phase de années 60, des longues barres. Les méthodes constructives évoluent elles aussi des bâtiments en briques et stuc au béton armé.

Cité des Etoiles, *Givors, France (1974-1981),*
Jean Renaudie
Cité-jardin moderne et sous forme de logement collectif, toujours à portée sociale. Cette architecture permet à chaque habitant d'avoir une terrasse privée, extension de son logement comme un jardin. L'immeuble est conçu comme une ville et possède des bureaux, services et équipements etc.

REALISME, *Densité urbaine et jardins en ville(1980),*
James Wines (SITE)
L'architecte reprend le théorème de 1909 de AB Walker pour en proposer une version plus réaliste, sorte de Cité-jardin à la verticale, pour des logements destinés à la classe moyenne ; la proposition offrirait quinze à vingt terrains artificiels superposés dans une structure béton-acier et découpés en plusieurs lots à bâtir de maisons privées, commerces, parking, le tout bordé de jardins luxuriants et formant des communautés ou villages à chaque étage.

Riverside, *Nanjing, Chine (2003),*
La Chine développe depuis la chute de Mao de vastes projets de nouvelles villes éco-industrielles. Elles s'inspirent du *new urbanism*, du fonctionnalisme et des démarches environnementales.

Cité-jardin Petit-Bethény, *Reims, France (2006),*
Foyer Rémois
Cité-jardin moderne et éco-responsable, plusieurs quartiers aux styles architecturaux différents.

Cité-jardin du Plessy-Robinson, *Le Plessy-Robinson, France (2006),*
Xavier Bohl
L'architecte propose une réinterprétation du concept de cité-jardin détruite à la fin des années 80 dans la ville.

LES CITES-JARDINS EXEMPLES

Tour Croulebarbe (Albert), *33 rue Croulebarbe, 13ème, Paris, France (1956-1961),*
Edouard Albert, Roger Boileau, henri Labourdette, Jean-Louis Sarf

«Les orgues de Flandre», *avenue de Flandre, 19ème, Paris, France (1976),*
Martin Van Treeck

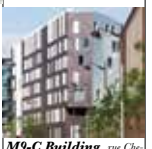
Logements, *rue Emile Durkheim, Paris 13ème, France (1995-1997),*
Francis Soler

LE LOGEMENT A LA MÊME EPOQUE EXEMPLES

ieuse, *Marseille,*
-1952),

Cité du point-du-jour, *1-9 rue Pierre-Grenier, Boulogne-Billancourt, France (1958-1953),*
Fernand Pouillon

Ensemble, *rue de Meaux, Paris, France (1987-1991),*
Renzo Piano

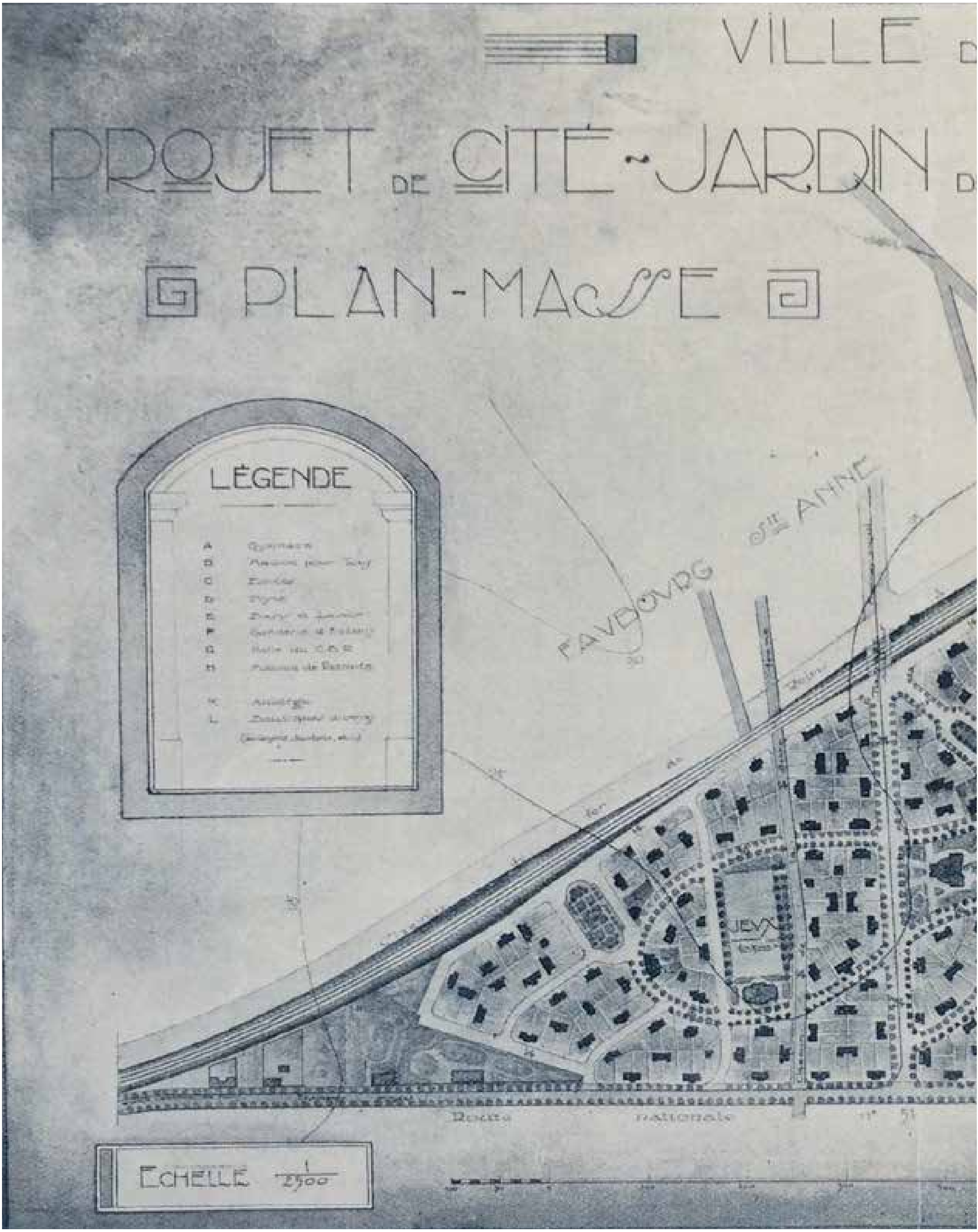


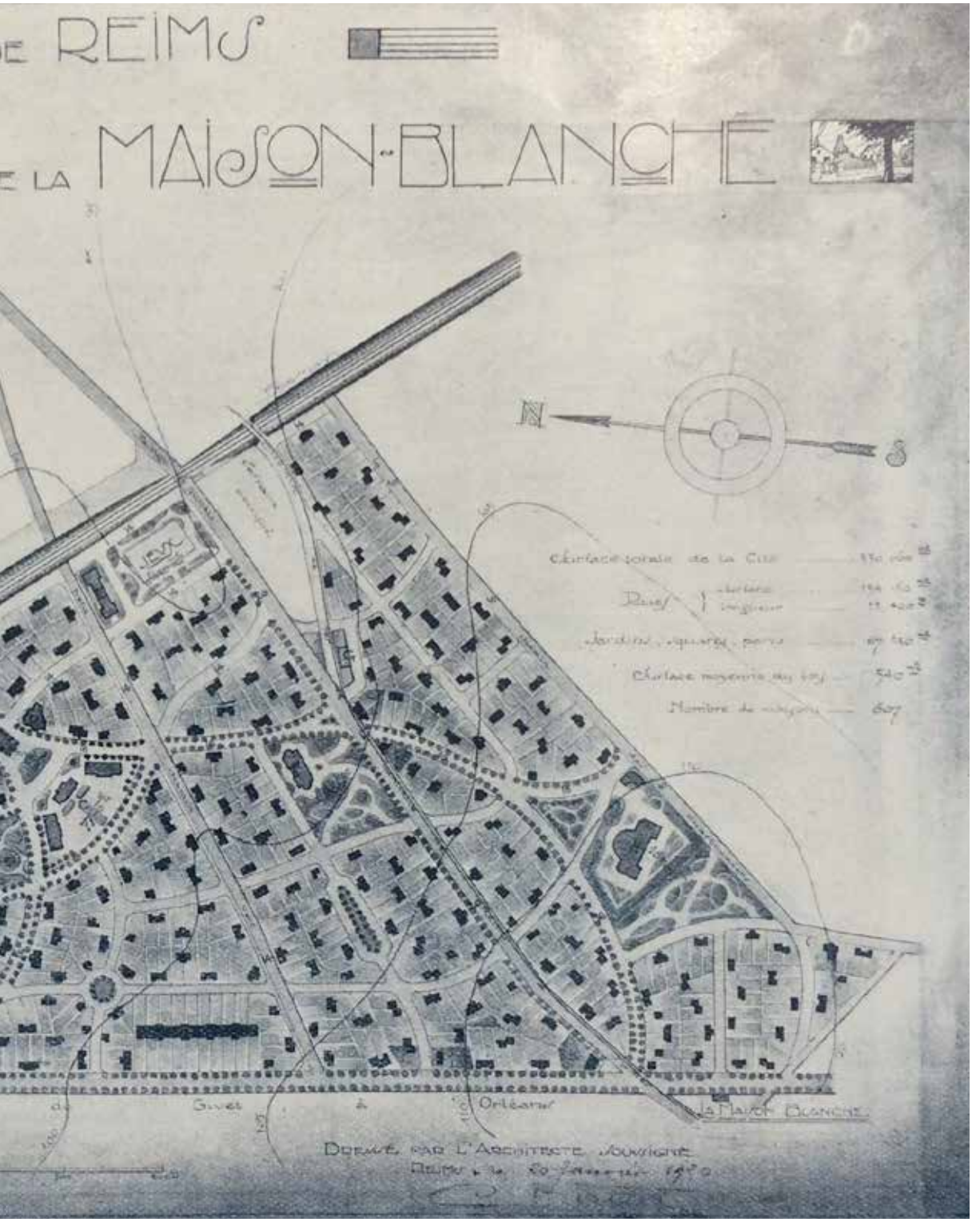
M9-C Building, *rue Chevaleret, Paris, France (2012),*
BP Architectures
Combine une école, un théâtre, un parking et des logements.

Sources iconographiques :
http://www.unjourdeplusaparis.com/paris-reportage/reconnaitre-immeuble-haussmannien
http://fr.wikipedia.org/wiki/Weißenhofsiedlung#/media/File:Weissenhof_Mies_1.jpg
http://www.businesspme.com/photos/129692/soler-francis.html
http://farm6.staticflickr.com/5258/5454483362_a05e3ea206.jpg
http://ekladata.com/a6raMBkSRn9VtKs1fmHVqJlL-Qjpg
http://fr.wikipedia.org/wiki/Louis_Dauvergne_(architecte)

Sources iconographiques :
http://fr.wikipedia.org/wiki/Familistère_de_Guise
http://fr.wikipedia.org/wiki/Ebenezer_Howard
http://www.cedz.org/templates/en/city.php
http://archiwebture.citechaillot.fr/fonds/FRAPN02_DUBJE/inventaire/vignette/document-25841
https://www.flickr.com/photos/25831000@N08/sets/72157640331250124/
http://www.caroun.com/Architecture/Architects/J-Wines/JamesWines.html

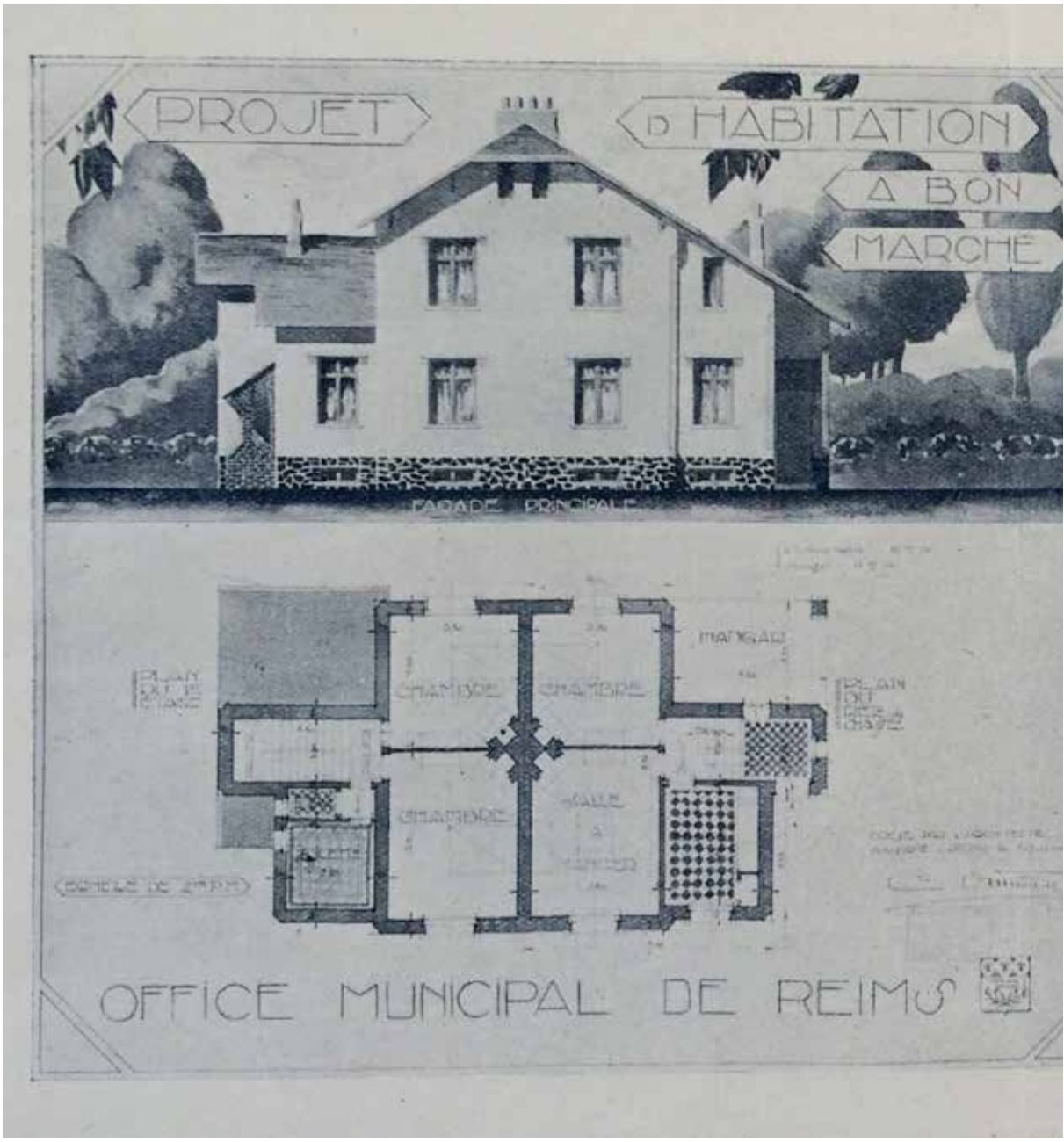
Elisabeth GENIN
Séminaire dirigé par Anna-Lisa VIATI

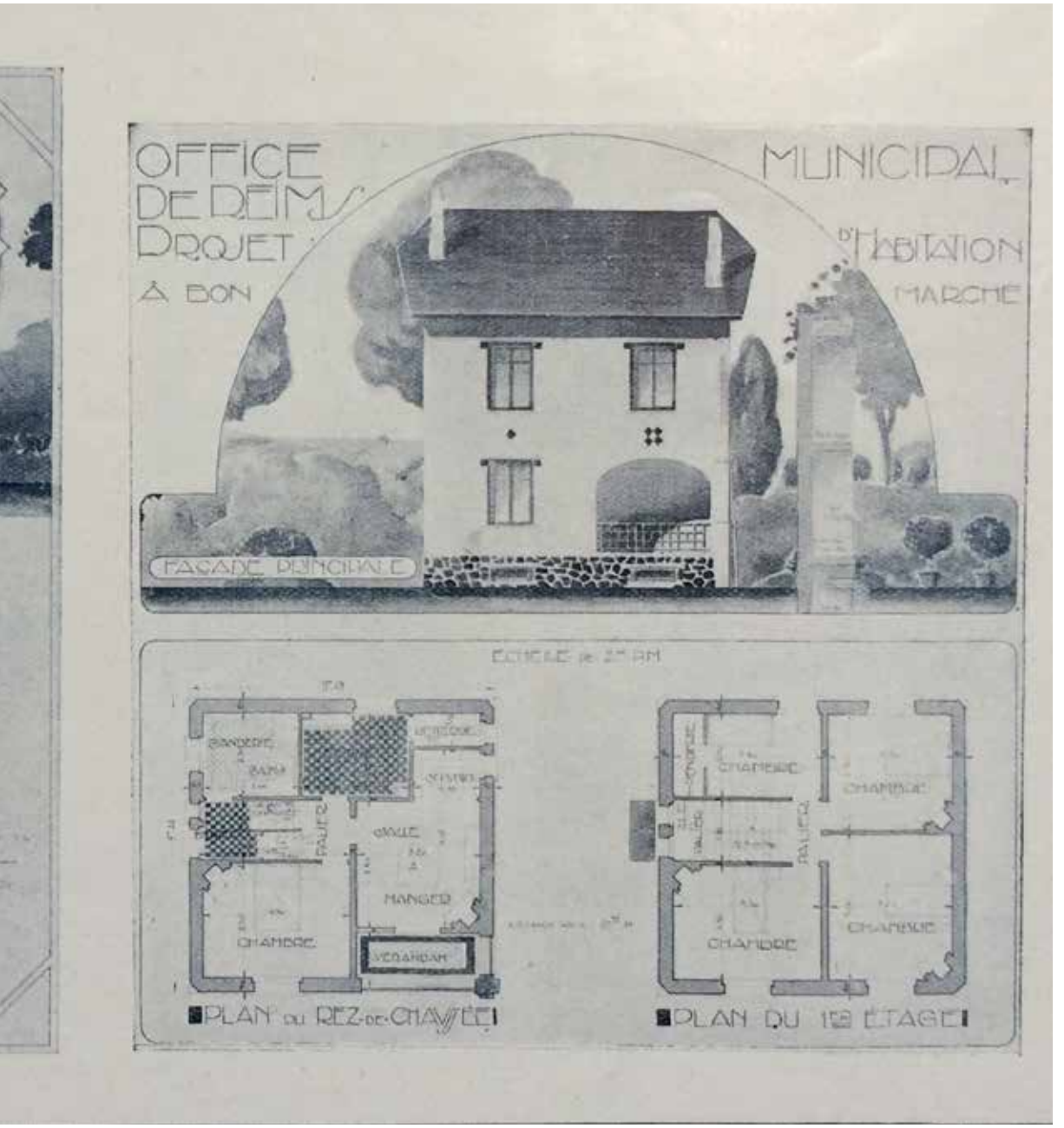

VILLE D
PROJET DE CITÉ-JARDIN D
PLAN-MASSE
LÉGENDE
FAUBOURG Ste ANNE
JEUX
Route nationale
ECHELLE 1/2500



Plan masse de la Cité-jardin Maison-Blanche proposé par Constant Ouvière au concours.

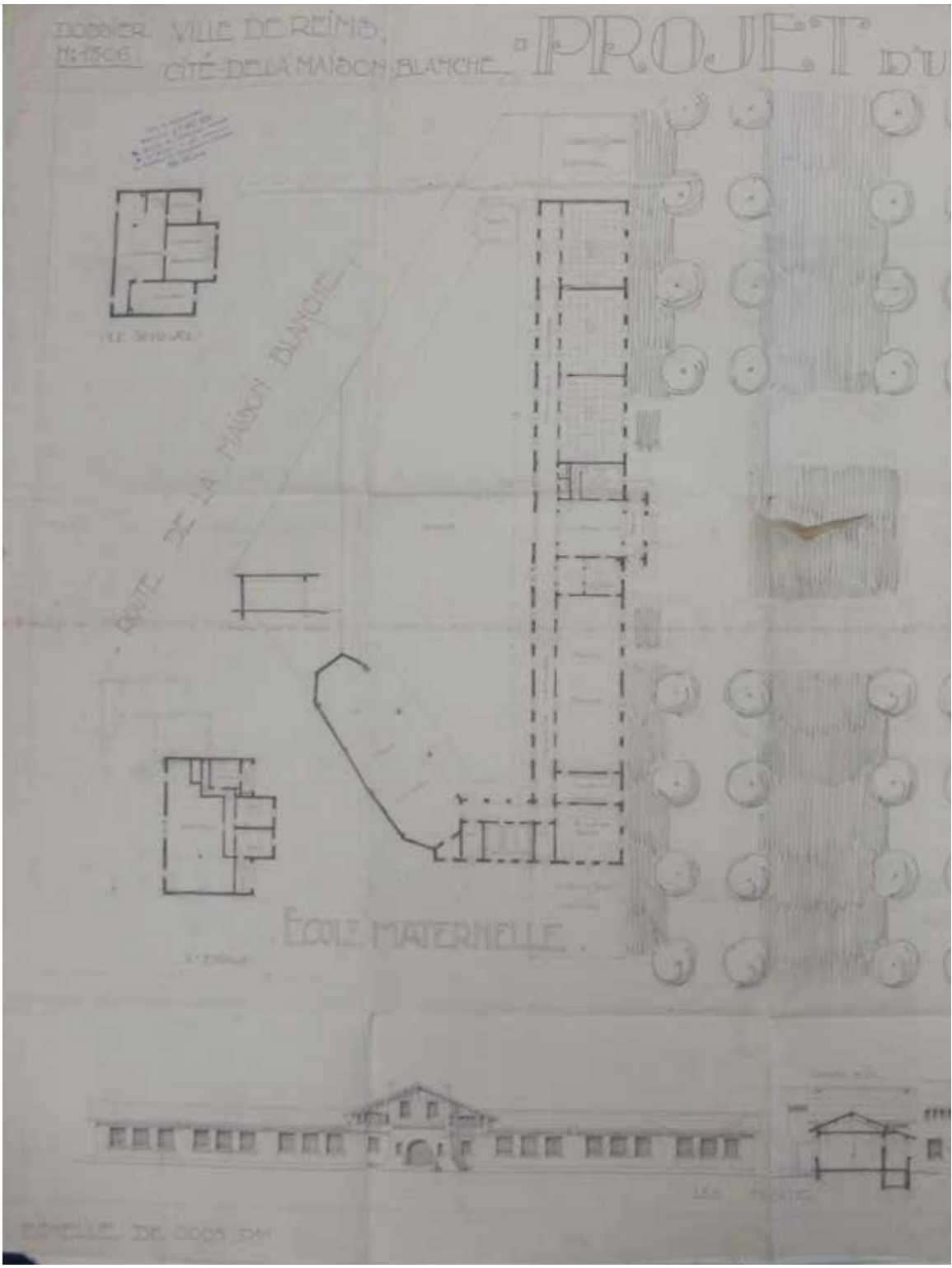
Planche 173, *La Construction Moderne*, 35ème année, le 1er août 1920.

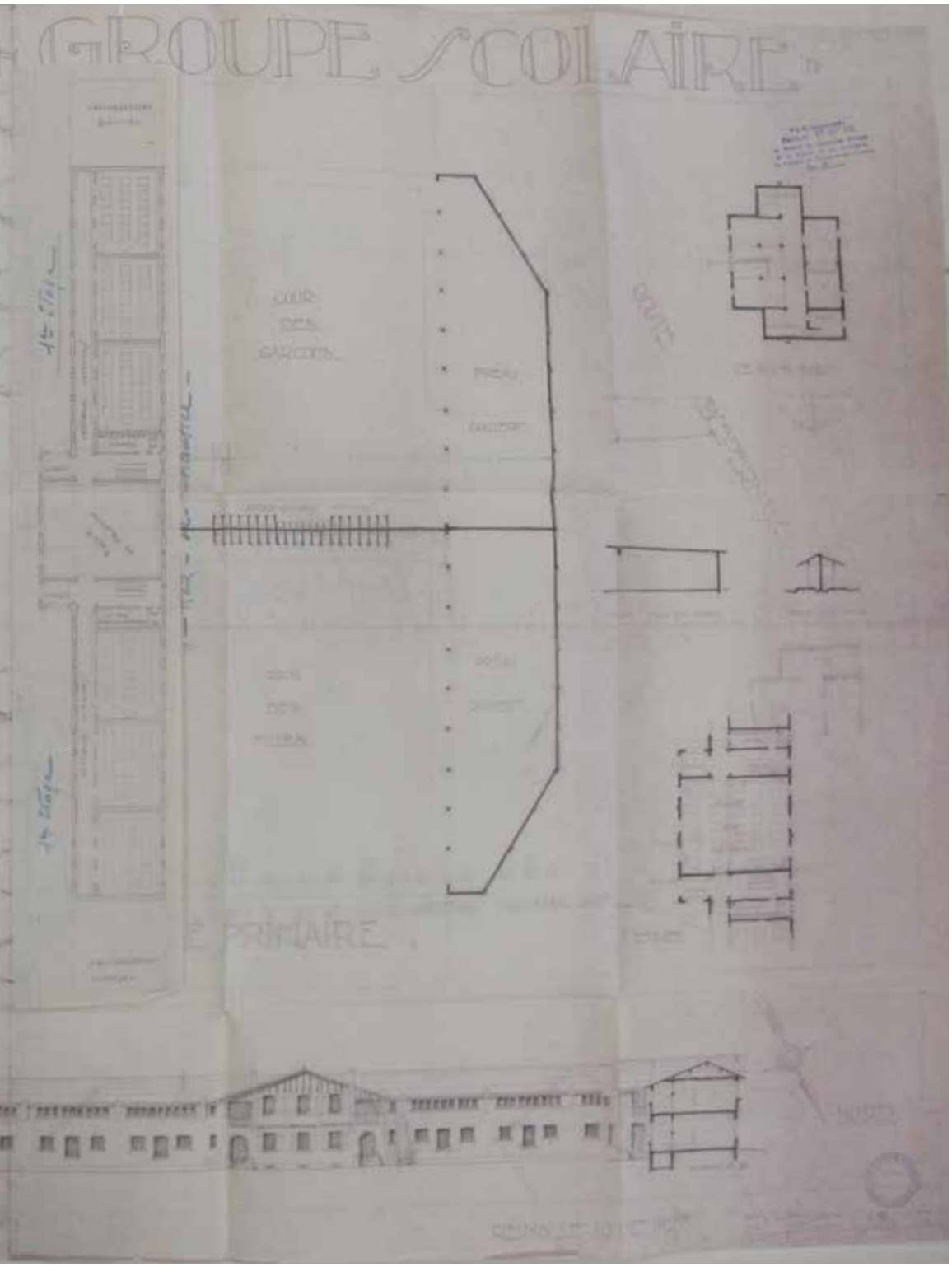

PROJET
D'HABITATION
A BON
MARCHÉ
FAÇADE PRINCIPALE
CHAMBRE
CHAMBRE
CHAMBRE
MANSARD
OFFICE MUNICIPAL DE REIMS



Maisons ouvrières pour la Cité-jardin Maison-Blanche proposées par Constant Ouvière au concours.

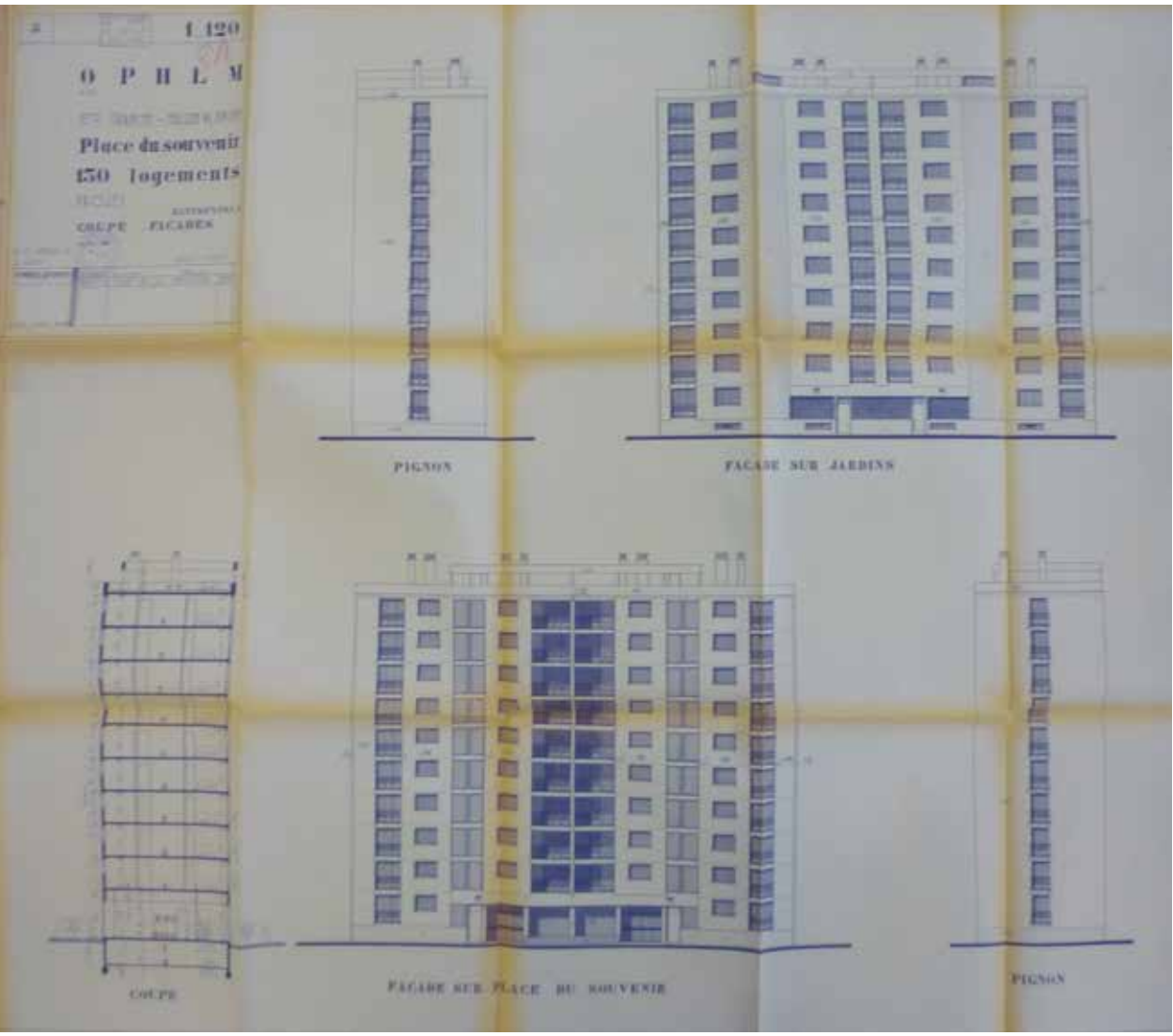
Planche 174, *La Construction Moderne*, 35ème année, le 1er août 1920.


DOSSIER
M:1506
VILLE DE REIMS
CITÉ DE LA MAISON BLANCHE
PROJET
ROUTE DE LA MAISON BLANCHE
ECOLE MATERNELLE

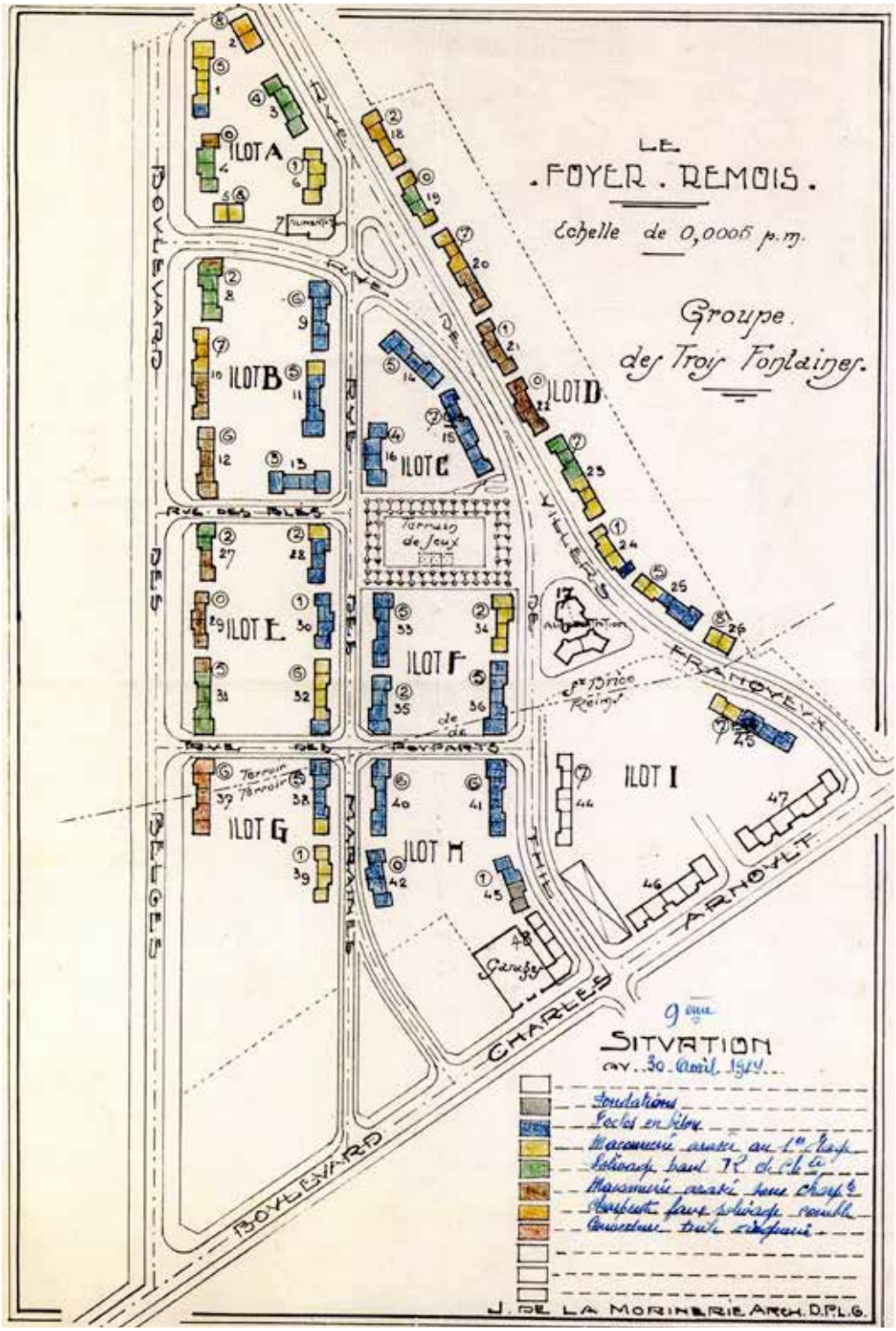


Plans et coupes du groupe scolaire de la Cité-jardin Maison-Blanche par Edmond Herbé, datés du 10 octobre 1927.

Archives municipales de Reims, 165W291

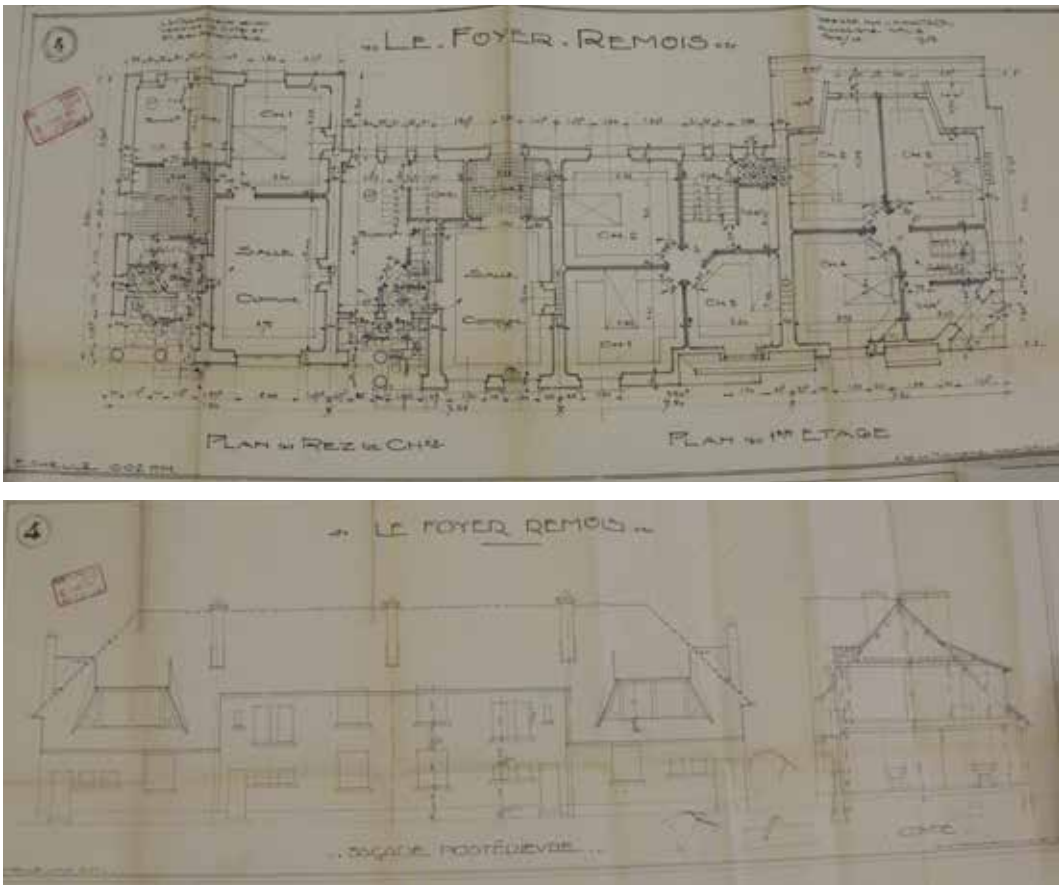


Coupes et élévation des quatre immebles de la place du souvenir, Cité-jardin Maison-Blanche, permis de construire daté du 22 mai 1969.
Archives municipales de Reims, PC n°41889



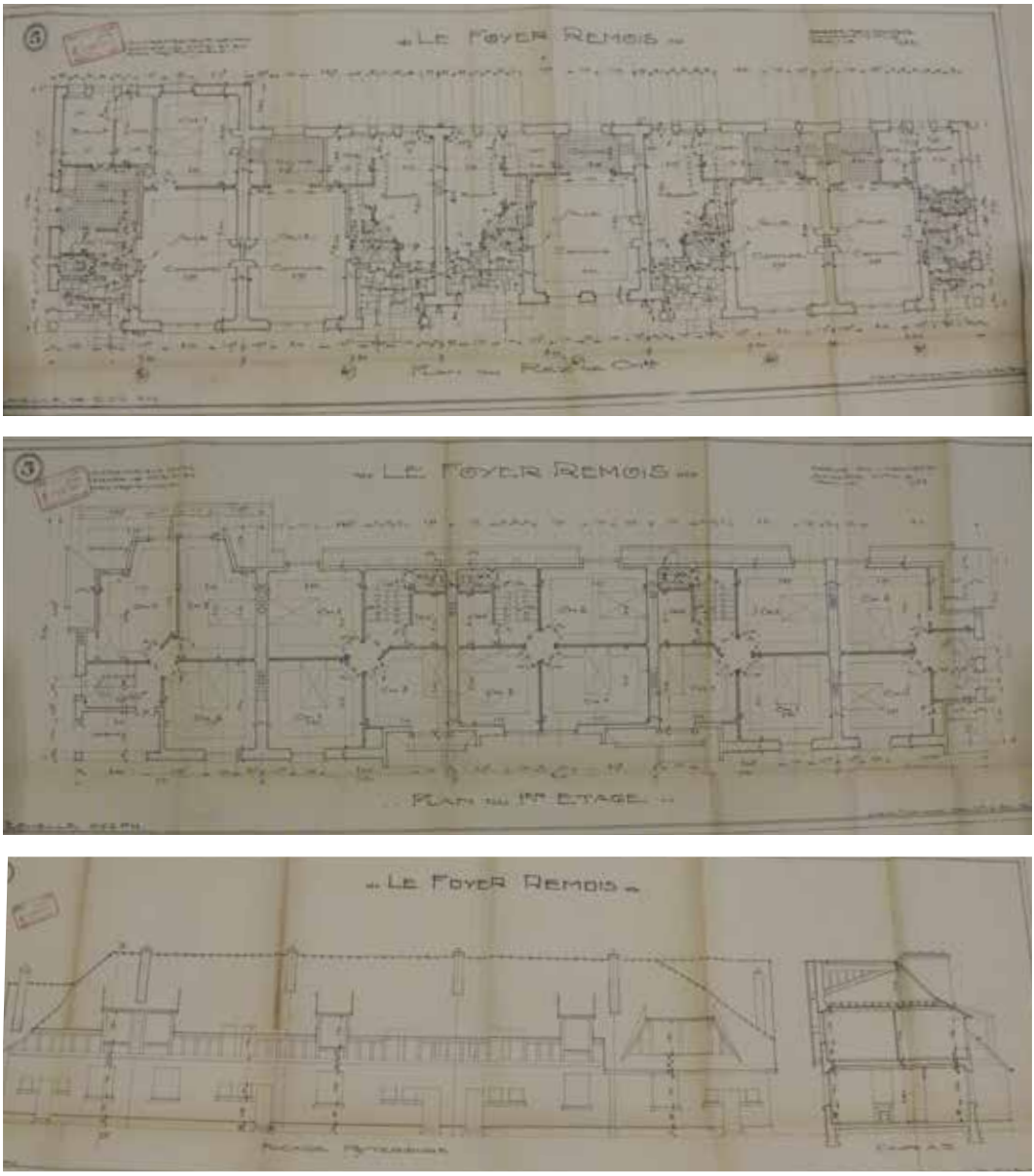
Plans de situation de la Cité-jardin Trois-Fontaines précisant les matériaux utilisés pour chaque maisons.

http://www.cite-jardin-reims.culture.fr



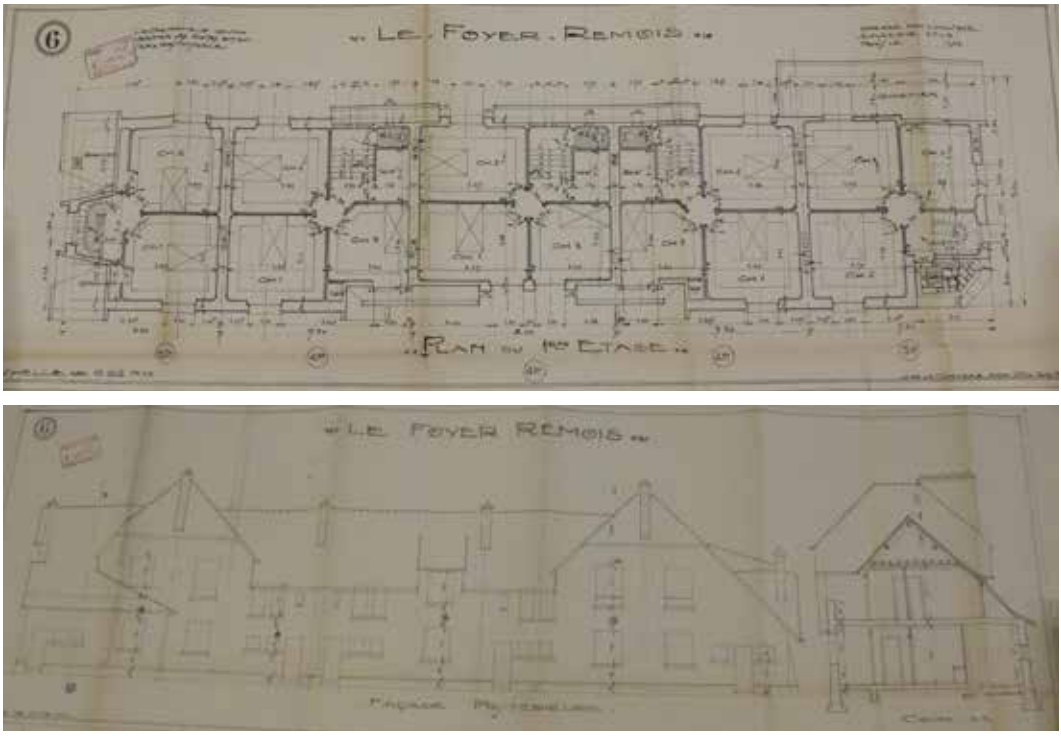
Plans et coupe et élévation du type n°4, Cité-jardin Trois-Fontaines, permis de construire daté du 1er mars 1924.

Archives municipales de Reims, PC n°4291



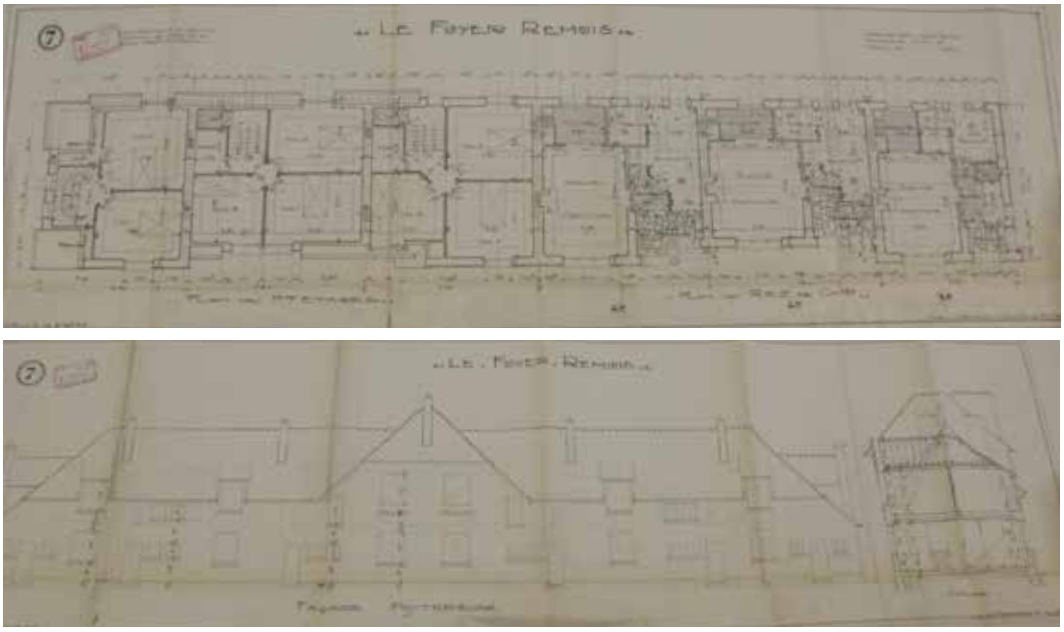
Plans et coupe et élévation du type n°5, Cité-jardin Trois-Fontaines, permis de construire daté du 1er mars 1924.

Archives municipales de Reims, PC n°4291



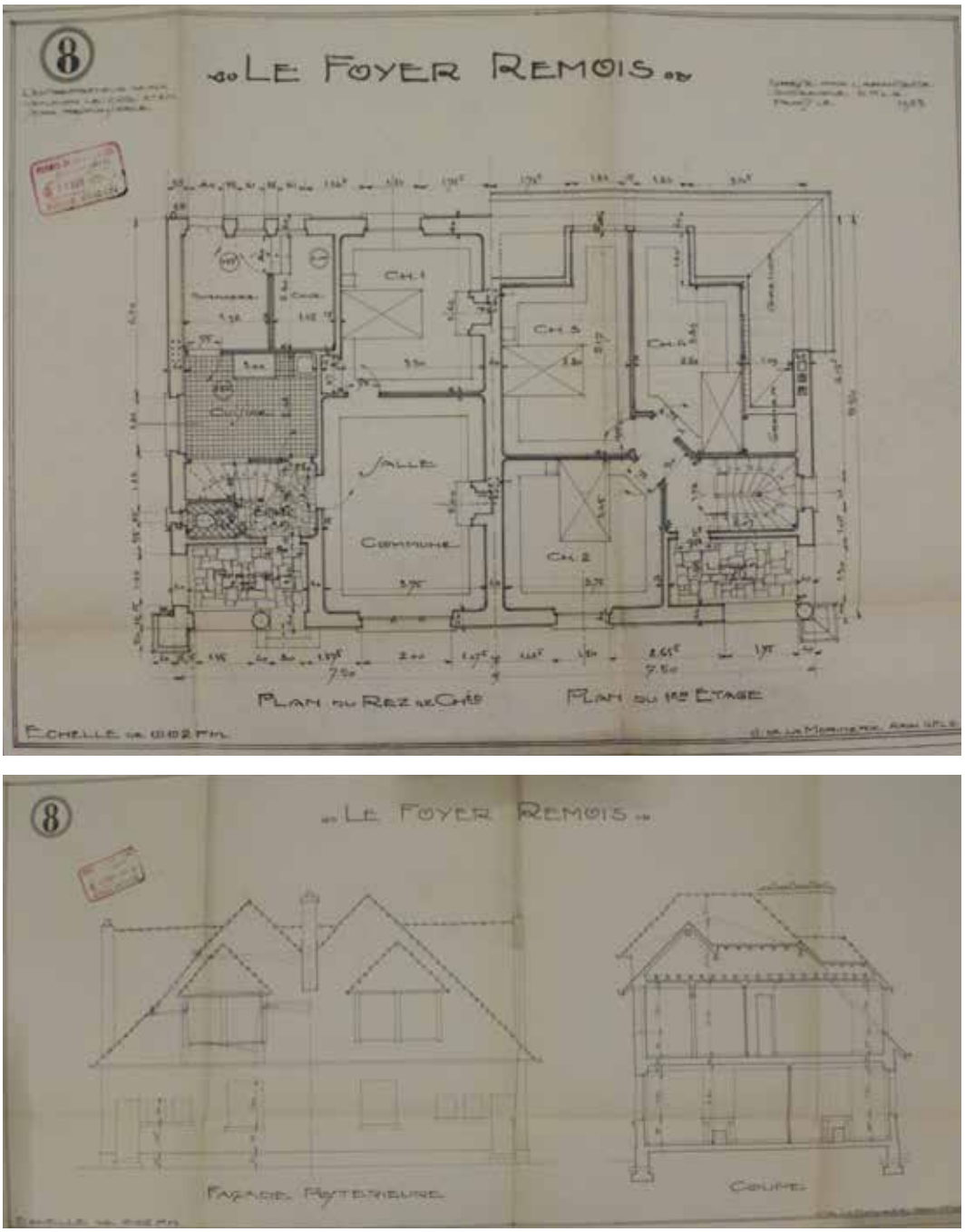
Plans et coupe et élévation du type n°6, Cité-jardin Trois-Fontaines, permis de construire daté du 1er mars 1924.

Archives municipales de Reims, PC n°4291



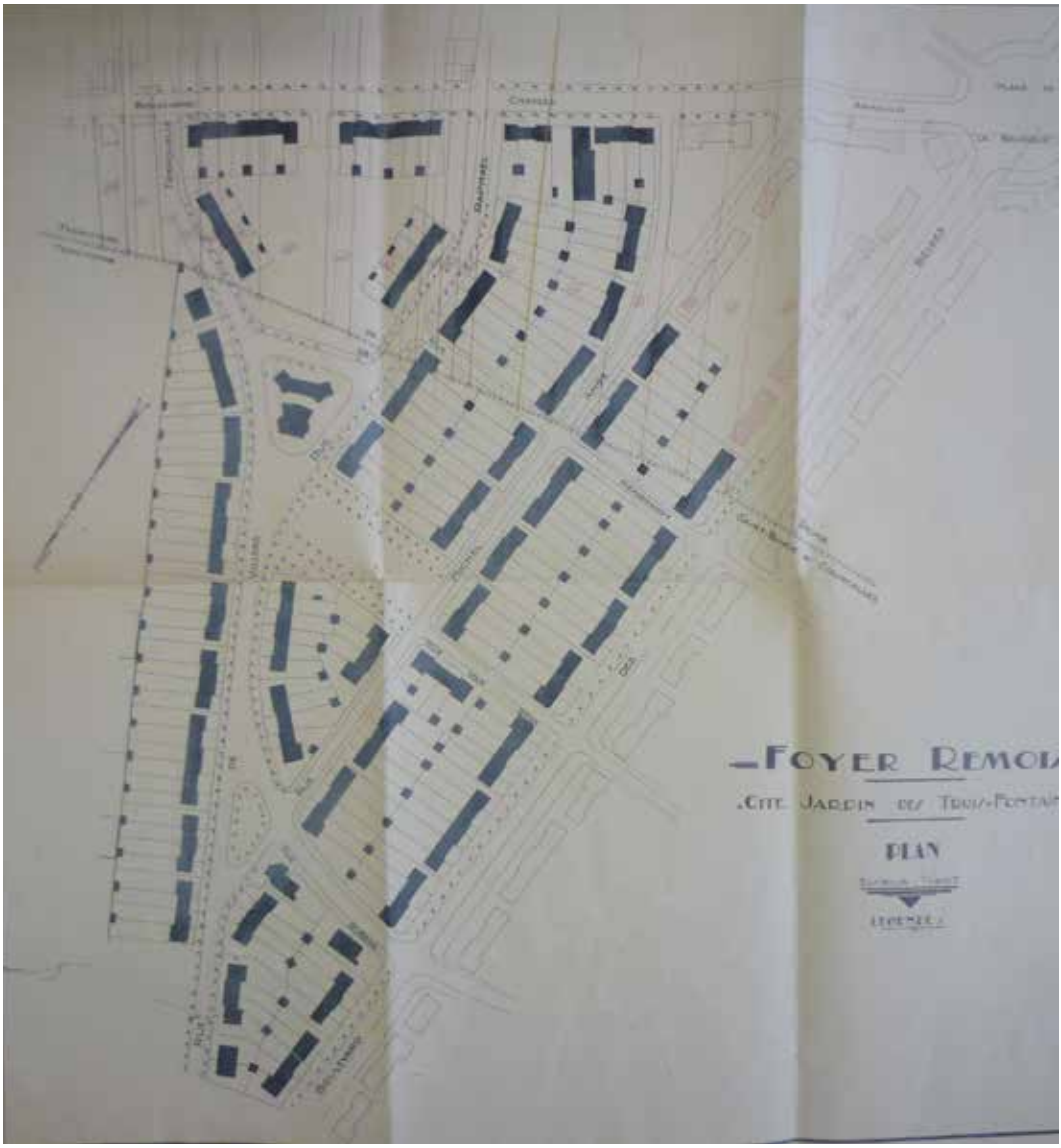
Plans et coupe et élévation du type n°7, Cité-jardin Trois-Fontaines, permis de construire daté du 1er mars 1924.

Archives municipales de Reims, PC n°4291



Plans et coupe et élévation du type n°7, Cité-jardin Trois-Fontaines, permis de construire daté du 1er mars 1924.

Archives municipales de Reims, PC n°4291



Plan pour l'agrandissement de la Cité-jardin Trois-Fontaines, en noir les bâtiments existants, en rouge les bâtiments en projet.
Archives municipales de Reims, 59W31

Ce mémoire a pour but de dégager une ou plusieurs conceptions de Cités-jardins « à la française ». Il se base sur trois exemples dans la ville de Reims qui est considérée comme un laboratoire pour l'habitat étant donnée la variété des typologies de logements que nous pouvons y trouver. Nous reconstituons les évolutions du concept à travers le XX^{ème} siècle, depuis les origines de la *garden-city* théorisée par Ebenezer Howard, en passant par les leviers législatifs qui, en France, ont permis le développement de la Cité-jardin. Les deux exemples rémois issus de la reconstruction de la ville après la Première Guerre mondiale, la Cité-jardin Maison-Blanche et la Cité-jardin des Trois-Fontaines divergent dans leurs objectifs, c'est ce que nous explicitons ici. Par la suite, nous montrons la réinterprétation du concept à l'aube du XXI^{ème} siècle avec l'étude de la Cité-jardin du Petit Bétheny, un quartier écologique. Les questions liées à l'avenir de cette typologie et de sa patrimonialisation sont soulevées.

Crédits photo en couverture : Google Earth