



**HAL**  
open science

# Une histoire de la mixité dans les politiques d'urbanisme et d'aménagement français : de la philanthropie hygiéniste aux utopies modernes, l'imposition progressive d'une mixité “ comme impératifs des politiques de la ville et du logement ”

Manuel Cerdan

## ► To cite this version:

Manuel Cerdan. Une histoire de la mixité dans les politiques d'urbanisme et d'aménagement français : de la philanthropie hygiéniste aux utopies modernes, l'imposition progressive d'une mixité “ comme impératifs des politiques de la ville et du logement ”. Sciences de l'Homme et Société. 2022. dumas-04079557

**HAL Id: dumas-04079557**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04079557v1>**

Submitted on 24 Apr 2023

**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.



## UNE HISTOIRE DE LA MIXITÉ DANS LES POLITIQUES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT FRANÇAIS

De la philanthropie hygiéniste  
aux utopies modernes,  
l'imposition progressive d'une  
mixité « *comme impératifs des  
politiques de la ville et du  
logement* ».

---

Présenté par : **CERDAN Manuel, Juin 2022**  
Numéro étudiant : **17010027**

Sous la direction de : **Ornella ZAZA**, Designer, docteure en aménagement et urbanisme,  
Maître de conférence associée.

---

# REMERCIEMENTS

---

En préambule de ce travail, je tiens d'abord à remercier très chaleureusement **Ornella ZAZA**, designer, docteure et chercheuse en aménagement et urbanisme, Maître de conférence associée et professeure à l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional d'Aix-en-Provence (I.U.A.R). Pour son travail d'encadrement motivant, la pertinence de ses remarques et la richesse de nos échanges, je lui suis particulièrement reconnaissant. Je salue plus généralement son implication dans le développement de mon cheminement intellectuel au cours de ces deux dernières années d'étude au sein de l'Institut.

Mes remerciements s'adressent également à l'ensemble de **l'équipe enseignante de l'I.U.A.R.** ainsi qu'à leurs **partenaires** qui ont tous contribué, de près ou de loin, à développer et alimenter ma réflexion sur des sujets aussi complexes et passionnants que celui de la mixité en urbanisme et aménagement.

Merci par ailleurs aux **membres et partenaires d'Euroméditerranée**, avec qui je me suis largement entretenue et dont les échanges ont été précieux pour réaliser cette étude. Leurs témoignages savants, leur intérêt pour mes travaux ainsi que leur regard critique sur la manière d'envisager et produire la ville contemporaine ont largement nourri mes travaux.

Ces remerciements s'adressent aussi à l'ensemble des **personnes rencontrés et interrogés dans le cadre de ce travail**. Je suis particulièrement reconnaissant de la bienveillance avec laquelle les **habitants et usagers**, tout comme les différents **acteurs du territoire** (bailleurs, associations, CIQ, commerçants, etc.), ont accepté de donner de leur temps et de leur expertise.

Merci enfin, à mon **entourage** et mes **camarades de classe**, dont les encouragements et le soutien ont largement été favorables à l'élaboration de ce travail. Merci plus généralement à l'ensemble de la promotion 2019-2022 pour l'ambiance de travail et de partage de ces deux dernières années d'études.

Bien à vous, et bonne lecture  
Manuel CERDAN



*Cher Syre,*

*Permettez que je me retire : en jurant fidélité au Roy, j'ai promis de soutenir la royauté. Or, votre Majesté me commande un acte pernicieux à la Royauté. Je refuse ! Je le répète à mon cher Maître et Souverain bien-aimé : c'est une malheureuse idée de bastir des quartiers à usage exclusif d'artisans et d'ouvriers. Dans une capitale où trône le Souverain, il ne faut pas que les petits soient d'un côté et les gros et dodus de l'autre. C'est beaucoup mieux et sûrement quand tout est meslangé. Vos quartiers povres deviendraient des citadelles qui bloqueraient vos quartiers riches. Or, comme le Louvre est la partie belle, il pourroit se faire que des balles vinssent ricocher sur votre couronne. Je ne veux pas, Syre, être le complice de ceste mesure. »*

**Lettre de démission F. Miron à Henri IV, 1603<sup>1</sup>** – Rapporté par E. Denormadie, temps passés, jours présents Hachette, 1900 – extrait de l'ouvrage Loi SRU et mixité sociale, le vivre ensemble en échec ? G. FAUCONNIER, 2020.



---

<sup>1</sup> Dans cette lettre de 1603, le prévôt des marchands et premier magistrat de Paris F. MIRON, adresse sa démission au roi Henri IV. Ce dernier lui avait alors confié l'aménagement de la place Dauphine, et y prévoyait l'installation de quartiers artisans et ouvriers au cœur de Paris, sur l'île de la Cité.

# AVANT-PROPOS

---

L'idée d'un métissage par le logement de populations aux appartenances et aux origines sociales mixtes, semble s'inscrire dans un temps particulièrement long. Historiquement envisagée comme garante de la *paix sociale*, ce que la **Loi LOV<sup>2</sup>** finira par nommer « *mixité sociale* », aura avec le temps, été associée à toutes les vertus. Ainsi, le discours politique dominant encourage aujourd'hui au « *développement d'espaces mixte, de brassage et de diversité, pour (...)* » (LENEL, 2011) *resserrer le lien social, aider au « vivre-ensemble », à l'élévation sociale des classes populaires, à un décroisement socio-spatiale de l'Urbain, ou à un rééquilibrage social ...* Dans le cadre de la **Loi LOV** (1991), puis de la **Loi SRU** (années 2000) et de la **Loi BORLOO** (2003), l'institutionnalisation des grands programmes de renouvellement urbain finissent alors par faire de la mixité un véritable « *remède aux problèmes sociaux* » (LELEVRIER, 2018). Sans qu'aucune définition ou stratégie consensuelle en la matière ne soit véritablement explicité par le législateur, une multitude d'outils et de financements voient alors le jour et équipent les collectivités. Très en vogue, la liberté d'interprétation et d'appropriation du concept semble quasi-infini tant il renvoie à de grandes idées, aussi généreuses qu'abstraites (G. FAUCONNIER, 2020). Ainsi, sans qu'aucune évaluation globale ne permette de mesurer l'efficacité concrète des stratégies de mixité actuellement portées, la majeure partie des projets urbains contemporains se saisissent de l'objet comme d'un outil de labélisation dont ils vantent les louanges.

Pourtant, de nombreux chercheurs et théoriciens de l'urbain alertent sur la question. Les discours d'évidence, tenus autant par des élus que les aménageurs et leurs partenaires, ne doivent pas faire illusion : « *la mixité en milieu urbain est loin de donner lieu à des relations de cohabitation toujours denses et harmonieuses* » (LENEL, 2011). Au-delà de la multiplicité des travaux de recherches menées sur le sujet depuis les trente dernières années, c'est la légitimité même d'une conception de la mixité comme d'un principe régent l'organisation urbaine contemporaine qui interroge. Reposant sur une série de postulats et d'évidences discutables, l'appréhension contemporaine du concept semble empêcher de se saisir entièrement de l'objet, qui sous certains aspects, pourrait pourtant bien nourrir une nouvelle manière d'envisager l'Urbain de demain.

Face à un tel « *concept-valise par excellence* » (HELLUIN, 2002), son approche se doit par essence d'être à la fois de transversale, théorique et pratique. Il semble ainsi « *tout à fait nécessaire, si ce n'est salutaire* » (LENEL, 2011) de revenir méthodiquement sur les grandes étapes de l'institutionnalisation du concept, sur la manière dont il s'est

---

<sup>2</sup> Loi d'Orientation sur la Ville du 13 juillet 1991.

historiquement matérialisé dans l'espace ainsi que sur la raison et l'origine de son portage. Au-delà d'une tentative générale de caractérisation, ce travail de mémoire cherche donc à proposer un socle conceptuel empirique, une boîte à outils, qui permettrait une approche critique de la mixité et ses traductions urbaines contemporaines.

# SOMMAIRE

---

REMERCIEMENTS ET AVANT-PROPOS  
INTRODUCTION

**PARTIE 1 - DE L'HYGIÉNISME D'HAUSSMANN AU PATERNALISME DES CITÉS-OUVRIÈRES ET CITÉS-JARDINS : LES PRÉMICES DE LA MIXITÉ URBAINE AU REGARD D'UN LOGEMENT SOCIAL NAISSANT :**

**CHAPITRE 1 - DES GRANDES OPÉRATIONS HAUSSMANNIENNES AUX HABITATIONS BONS MARCHÉS : UNE ABSENCE COMPLÈTE DE CONSIDÉRATION SUR LA MIXITÉ ?**

- 1.1 Le Paris de Napoléon III et du Baron Haussmann : entre hygiénisme et modernité, de premières opérations d'envergures à enjeux sociaux
- 1.2 De la Cité Napoléon à la LOI SIEGFRIED : des initiatives privées en faveur de l'habitat ouvrier à la mise en place du système des Habitations Bons Marchés (HBM)
- 1.3 Regard critique sur la Ruche, le premier ensemble HBM de l'Histoire du logement social

**CHAPITRE 2 - LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL, DES CITÉS-OUVRIÈRES ET DES CITÉS-JARDINS COMME PREMIER ACTE D'UNE REFLEXION AUTOUR DE LA MIXITÉ URBAINE ?**

- 2.1 Déploiement d'un arsenal législatif en faveur de l'habitat social, fondement d'un souci politique du logement qualitatif pour tous
- 2.2 Séquelles de la Grande Guerre : une crise sociale, économique et politique qui amorce une révolution des modes de conception et d'occupation du logement social
- 2.3 Une alternative à la ville industrielle ségrégante, l'utopie des cités jardins comme première expérience de mixité
  - 2.3.1 Les « garden cities » : fondement conceptuel d'E. HOWARD
  - 2.3.2 La cité de Suresnes : H. SELLIER et la cité-jardin à la française
- 2.4 Les débuts de la planification et l'effondrement du système HBM : amorce officielle d'une réflexion autour du « vivre-ensemble »

---

**PARTIE 2 - LOGIQUE FONCTIONNALISTE ET VALEUR DU « VIVRE-ENSEMBLE », LE MOUVEMENT MODERNE ET POST-MORDERNE COMME LABORATOIRE DE MIXITÉ :**

**CHAPITRE 3 - DU BAUHAUS À LA CITÉ-RADIEUSE, L'ARCHITECTURE MODERNE ET LA CONSTRUCTION STANDARDISÉE AU SERVICE DU PEUPLE ET D'UN « VIVRE-ENSEMBLE » ?**

- 3.1 Le Bauhaus et construction standardisée pour « aplanir les différences de classes »
- 3.2 Le Corbusier et la conception moderne d'un « système d'habitat où l'on peut se réaliser humainement et socialement » (CORBUSIER, 1923)
  - 3.2.1 Les unités d'habitations du Corbusier : un modèle avant-gardiste de programmes mixtes
  - 3.2.2 La « Maison du Fada », une expérience particulièrement développée en matière de mixité

## **CHAPITRE 4 - ZUP, ZAC ET GRANDS-ENSEMBLES FACE À L'URGENCE DE CONSTRUCTION, UN DÉSENCHANTEMENT PROGRESSIF DE LA MIXITÉ URBAINE ?**

### **4.1 Crise du logement et industrialisation de la construction**

**4.1.1** Crise du logement et facteurs aggravants : retour rapide sur un contexte à enjeux

**4.1.2** De l'urgence nationale à une nécessaire industrialisation de la construction

### **4.2 De projets d'ensembles qualitatifs à une logique productiviste : le désenchantement des Grands-Ensembles et de leur mixité**

**4.2.1** Mise en place des outils d'industrialisation de la construction programmatrice : ZUP, ZAC ou l'échec d'une volonté publique à produire de la mixité urbaine

**4.2.2** Les 10 Glorieuses et ses premières limites, RENAUDIE et l'architecture du complexe comme alternative à la production standardisée

### **4.3 Désenchantement des grands-ensembles : d'un symbole de modernité et de mixité à celui de l'obsolescence et de l'exclusion**

---

## **PARTIE 3 - POLITIQUE DE LA VILLE, PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET IMPÉRATIF DE MIXITÉ :**

## **CHAPITRE 5 - DE LA RÉFORME DU SYSTÈME HLM AUX POLITIQUES DE LA VILLE : UNE PRÉGNANCE PROGRESSIVE DE LA MIXITÉ URBAINE DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT ?**

### **5.1 Effets pervers d'une transition des aides à la pierre aux aides à la personne**

**5.1.1** Effets pervers d'une transition des aides à la pierre aux aides à la personne

**5.1.2** Droit au logement pour tous, d'une logique de mixité à celle de solidarité, la révolution à enjeux des modalités d'attribution aux HLM

### **5.2 De la naissance des politiques de la ville aux projets de renouvellement urbain : la mixité s'impose comme un impératif**

## **CHAPITRE 6 - LA MIXITÉ COMME LABEL D'UNE VILLE « INCLUSIVE ET DURABLE », QUELLES GARANTIES ? - ÉTUDE CRITIQUE DE LA MIXITÉ PROGRAMMATIQUE AU SEIN DE L'OPÉRATION D'INTERET NATIONAL (OIN) MARSEILLAISE – EUROMÉDITERRANÉE**

### **6.1** Euroméditerranée et la production urbaine contemporaine

### **6.2** De la mixité programmatique à une mixité de fait : quelles limites ?

CONCLUSION

BIBLIOGRAPHIE

TABLE DES FIGURES

TABLE DES MATIÈRES

ANNEXES



# INTRODUCTION

---

## Ville de marché, ville d'exclusion

Dans un contexte d'ultra-libéralisation des échanges marchands, l'urbain tend aujourd'hui à devenir le support d'une concurrence inter et intra-urbaine exacerbée. La « *ville néolibérale* » (HACKWORTH, 2007) désigne ainsi une ville « *entrepreneuriale* », tournée vers l'attraction des ressources, des emplois, du capital, et des innovations. Elle se définit plus généralement par l'application plus ou moins stricte des préceptes économiques néolibéraux dans l'espace urbain et sa gestion (HAYEK, 1960 : FRIEDMAN, 1970). Devenue bien-marchand, l'Urbain admet alors conjointement : des politiques urbaines qui attribuent une place toujours plus importante aux acteurs privés-marchands, et, un véritable travail de son image dont le « *marketing territorial* » (LUSSAULT, 1992 : CHEVALIER, 1997, ROSEMBERG, 1997) assure une entrée et un rôle dans la concurrence. En cohérence avec les thèses néolibérales qui prônent un désengagement relatif de l'État<sup>3</sup>, les politiques urbaines tendent ainsi à « *maximiser* » la mise en concurrence des territoires et de leurs acteurs, pour en favoriser le développement. À ce titre, et alors que « *l'urbanisme n'est plus conçu dans un but de redistribution et de lutte contre les inégalités* » (PINSON, 2020), les Villes et métropoles deviennent le théâtre d'inégalités et de processus d'exclusions toujours plus criants. En proie à de profonds bouleversements, c'est finalement *l'expérience même de l'Urbain*, de ce qui « *fait ville* », qui évolue et se transforme. La Ville, théâtre de tous les maux (ségrégation, sentiment d'injustice sociale, d'insécurité ou d'*asphyxie urbaine* (ROCHEFORT, 2001)) finit pour certains par adopter une allure monstrueuse, oppressante et anxiogène : on parle même de « *monstruopoles*<sup>4</sup> » (MONNET, 2000). Dans un tel contexte, « *la menace de pertes d'emplois ou du désengagement et de la fuite des capitaux (...) marquent une nouvelle donne dans l'orientation des politiques urbaines* ». On délaisse alors « *les questions d'équité et de justice sociale au profit de celles de l'efficacité, de l'innovation et de la hausse des taux réels d'exploitation* » (HARVEY, 2010).

Pourtant, paradoxalement, la majeure partie des projets urbains contemporains font de la « *mixité* » le mot d'ordre de politiques urbaines favorables à un *équilibre social*, et à la production d'une ville labellisée « *inclusive et durable* ». Comme si le développement capitaliste avait fini par trouver dans la mixité un nouvel

---

<sup>3</sup> Contrairement au modèle libéral, le système néolibéral assure le bon développement de la concurrence par un engagement relatif de l'État. Celui-ci qui doit s'envisager comme un agent au service du marché et de son bon fonctionnement.

<sup>4</sup> Le terme de « Monstruopole » apparaît dans le lexique journalistique des années 1990-2000. L'expression connaîtra un vif succès et sera utilisé pour pointer du doigt les revers tragiques de l'extrême urbanisation des métropoles et mégapoles mondiales dont la gestion est désastreuse voire impossible (insécurité, pollution, congestion, ségrégation, etc.).

outil de développement, d'attractivité et de plus-value, le concept devient alors progressivement un « *immanquable du discours urbain contemporain* » (LEGRAND, MEUNIER-CHABERT, 2008) : un « *impératif des politiques de la ville et du logement* » (KIRSZBAUM, 2015).

## La mixité, de quoi parle-t-on ?

La *mixité sociale* désigne selon H. SELOD, la cohabitation, en un même lieu, d'individus appartenant à des catégories socioprofessionnelles, des cultures, des nationalités, ou des tranches d'âge différentes. En matière d'habitat et de projet urbain, la *mixité urbaine* se traduit par des quartiers aux formes hétérogènes (mixité morphologique) où cohabitent des personnes et des activités d'origines et de nature variées (mixité sociale et fonctionnelle). Le concept peut alors s'appréhender à différentes échelles : au niveau de l'immeuble, d'un îlot, d'un quartier, etc.

La mixité s'impose aujourd'hui comme un référentiel de conception urbaine (ARPAILLANGE, AUGUSTIN ET MANDOUZE, 2016). Légitimée par le consensus entre hauts fonctionnaires chargés d'urbanisme, élus, et chercheurs, elle est envisagée comme la "meilleure" des réponses aux problématiques de ségrégation et d'insécurité. Un glissement conceptuel fondamental se produit alors. D'un concept complexe aux traductions plurielles (sociales, fonctionnelles, d'usages, etc.), se développe finalement une « *croyance en la bienfaisance de la dispersion* » (GENESTIER, 2010). La mixité sociale ne s'envisage alors non plus comme objectif, mais comme un argument et un outil politique. Cette « *forme urbaine de l'idéal républicain* » permettrait ainsi la « *cohabitation harmonieuse d'un éventail de catégories sociales* » (LEGRAND, MEUNIER-CHABERT, 2008). La mixité s'envisage dès lors comme un levier, permettant d'une part "(...) *d'enrayer la concentration territoriale de la pauvreté*", mais aussi, de faire contrepoids au repli sur soi des classes moyennes-supérieure (choix résidentiels et scolaires). Concrètement, cela se traduit aujourd'hui par le développement d'une nouvelle offre d'habitat, censée attirer à la fois des ménages modestes (logements sociaux), et d'autres, "*moins fragilisés*". Un double postulat est alors établi, celui d'abord d'une "*ségrégation qui tiendrait d'une part à l'inadéquation de l'offre de logement en général et de logement HLM en particulier*" (ARPAILLANGE, AUGUSTIN ET MANDOUZE, 2016) et puis, celui d'une équation parfaite entre mixité sociale et production d'une cohabitation vertueuse entre les populations. On fait alors le pari d'une mixité comme outil permettant de "*retisser un lien social*" que l'évolution des villes et des sociétés contemporaines aurait distendu ou fragilisé.

Si la mixité peut en effet permettre la constitution d'un environnement aux appartenances et aux usages pluriels, elle ne peut raisonnablement s'envisager comme l'unique réponse aux maux de la ville contemporaine. Alors que le concept

s'impose aujourd'hui à l'ensemble des acteurs du territoire et de son aménagement, on semble paradoxalement s'éloigner de son sens premier. La mixité est un concept complexe, n'admettant aucune définition collectivement établie et consensuelle. Il ne se définit justement que par la multiplicité de ses aspirations et de ses traductions (mixité fonctionnelle, mixité sociale, mixité de fait, etc.). Le concept n'a en réalité de consistance que dans son association avec un adjectif : sociale, fonctionnelle, morphologique, etc. L'appréhension de la mixité doit donc dépasser le simple credo résidentiel dans lequel il trouve aujourd'hui son application la plus développée (LELEVRIER, 2010). Dans sa conception contemporaine, la mixité semble n'être réduite qu'à la planification chiffrée d'une « coprésence » par le logement (plutôt qu'une cohabitation, CHARMES, BACQUÉ, 2016), de populations d'origines et de statuts socio-professionnels variés. Or, la mixité semble paradoxalement trouver historiquement ses traductions les plus fortes à l'extérieur du logement : dans ce qui fait « commun » (l'agora, le parc ou les écoles, ...). Se voulant « garante d'un équilibre social », elle devrait donc naturellement pouvoir s'envisager à diverses échelles, par les prismes fonctionnels, morphologiques ou d'usage.

## Institutionnalisation du concept et approche contemporaine de la mixité

S'intéresser à ce qui « fait la ville », tout comme travailler à ce qui conditionne la cohabitation durable des individus, implique d'abord un dépassement du sens commun actuel de la mixité. Nécessaire à l'appréhension complète du concept et à un regard critique sur ses applications contemporaines, l'un des premiers objets de ce travail sera donc celui d'un retour technique et critique sur différentes « expériences de mixité ». Celles-ci nous offriront une vue d'ensemble sur la diversité des conceptions, des formes et des traductions que le concept a pu admettre au cours du temps. On s'attardera par la même occasion, à étayer la relation privilégiée qu'entretient la notion avec celle de l'Habitat. Il s'agira en effet de questionner le lien entre l'Habiter et l'habitat, entre l'architecte, son produit et les habitants (SERFATY-GARZON, 2003 : ELEB, 1980). Par-là, j'entends questionner les modes d'appropriations, d'investissement et de représentation de l'espace bâti. L'objectif étant, de décrypter ce qui se joue à la fois sociologiquement, anthropologiquement et architecturalement, dans l'appropriation d'un « chez-soi » d'abord, puis dans la constitution d'un « vivre ensemble » et d'une mixité ensuite. Finalement, ces travaux aspirent à interroger les échelles de conception de la mixité. À l'heure d'une privatisation et d'une standardisation de la production urbaine par « morceaux de villes<sup>5</sup> » (JAROUSSEAU, WATKIN, 2021), la programmation de mixité tend aujourd'hui à se faire à des échelles toujours plus fines (non plus à échelle de quartier, mais d'îlot

---

<sup>5</sup> Expression utilisée pour désigner la manière dont les villes contemporaines néolibérales qui tend à se construire « pièce par pièce » par succession de projets urbains sectorisés, parfois sans schéma d'ensemble et répondant à des intérêts et des aspirations divergentes.

voir d'immeuble). Interrogeant sur la capacité à « forcer » la mixité à des échelles aussi fines, ce travail vise donc aussi à questionner sur la traduction architecturale et programmatique de cette mixité. Concrètement, peut-on, raisonnablement, envisager une forme bâtie qui « conditionne » la mixité ? À quelle échelle se joue-t-elle réellement ? Selon quelles modalités ? Que nous disent les expériences historiques de mixité sur le sujet ? Et de manière plus générale, comment envisager les espaces communs, ces espaces de « friction », qui sont les premiers supports d'une « mixité de fait » ?

Catalysant l'ensemble des interrogations qui nous sont propres, ce travail essaiera donc de répondre à la problématique suivante :

En urbanisme et aménagement français, que nous enseigne le retour historique sur l'institutionnalisation progressive du concept de mixité jusqu'à la manière contemporaine de produire et concevoir une ville labellisée inclusive et durable ? Concrètement, la « mixité programmatique » prévue dans les opérations contemporaines d'aménagement comme celles de l'EPA-Euroméditerranée, conditionne-t-elle, in-fine, l'installation d'une mixité de fait au sein des quartiers ?

Partant d'un questionnement personnel sur les programmations de mixité inhérentes aux opérations contemporaines d'urbanisme, ce mémoire pose d'abord l'hypothèse d'une mixité que l'on ne peut raisonnablement pas réussir à créer artificiellement. Au regard de la multiplicité de ses acceptations, et d'un regard historique sur les espaces en ayant été les supports fondamentaux, je pose d'abord l'hypothèse d'une mixité qui ne se fait et ne se vit pas à échelle du logement ou de l'îlot, mais au-delà, au sein de ce qui constitue « l'Urbanité » (LÉVY, LUSSAULT, 2003) : le quartier et ses espaces publics (les écoles, les parcs et espaces verts, les espaces publics, etc.). Ainsi, la seule mixité programmée à échelle des logements et des îlots (généralement concédée aux opérateurs et promoteurs) ne suffirait pas à l'installation viable et durable d'une cohabitation entre populations et activités mixtes. En réalité, le rapprochement, toujours plus intensif (du quartier, à l'îlot, puis à l'immeuble), de populations aux origines et aux appartenances sociales plurielles ne conditionnerait pas la mixité, et participerait au contraire, d'un enclavage toujours plus important des fractures socio-spatiales. L'une des hypothèses serait donc de constater, en pratique, les effets pervers d'une « mixité de papier » suscitant davantage l'exacerbation des tensions entre les habitants que leur cohabitation. Par ailleurs, si le décroisement de quartiers sans mixité est aujourd'hui identifié comme un indispensable pour la ville de demain, la mixité devrait nécessairement s'envisager dans un cadre plus large que celui du logement ou de l'îlot. Je pose donc ici l'hypothèse d'une mixité programmatique qui ne pourrait être effective, que si elle est accompagnée par un travail particulièrement rigoureux (notamment sur la forme architecturale et les modalités de concertation et de consultation habitante) des « espaces de frottements » qui participent selon moi plus activement à une mixité réelle dans

les quartiers et à la projection socio-symbolique d'un « chez-soi » par les habitants (espaces publics, centres-commerciaux, lieux culturels, entre autres). Enfin, ce mémoire pose l'hypothèse d'une appréhension faussée de la mixité. Celle-ci s'envisageant, dans la majeure partie des théories portées depuis les 40 dernières années, comme une solution miracle aux maux de l'Urbain et du « vivre-ensemble ». Cette acceptation fausse le débat, et semble empêcher un changement de paradigme complet sur la manière, si ce n'est de produire, au moins de questionner et d'envisager une ville mixte et apaisée. La mixité devrait en ce sens ne plus être envisagée comme un outil (mixité programmatique), mais bien comme un objectif pour lequel il n'y n'existe aucune recette répliquable et standardisée.

## **Appréhender la mixité par un retour historique, critique et appliqué, sur l'institutionnalisation du concept et l'évolution de ses traductions en urbanisme et aménagement français**

Dans l'appréhension d'un concept embrassant à la fois les champs de la sociologie, de la politique de la ville, ou de l'urbanisme et l'aménagement, il a d'abord été capital de collecter et étudier la littérature et l'ensemble des productions relatives à la mixité : à sa définition et à ses traductions urbaines (études de cas) et législatives (rapports, lois, etc.). La constitution de cet état de l'art entend ici nous éclairer, à la fois sur les différentes approches du concept selon les champs d'étude et de recherche, mais aussi et surtout, sur l'évolution de ces conceptions dans le temps. Cherchant à proposer une analyse à la fois théorique et pratique du sujet, cet état de la littérature est essentiel au développement de nos propos. Il est ici question de réaliser un retour historique, critique et appliqué, sur l'institutionnalisation du concept de mixité et sur l'évolution de son appréhension et de sa traduction en urbanisme et aménagement français. La définition du concept de mixité étant l'un des enjeux premiers à ce sujet, je cherche ici à constituer à la fois un cadre et un point de départ conceptuel à la notion. L'objectif affiché est donc d'abord celui de réaliser un socle conceptuel établi sur la notion, mais aussi de mettre en exergue les formes, les objectifs et les enseignements que peuvent porter les différentes expériences historiques de mixité que nous aborderons. Enfin, ce travail cherche à faciliter une appréhension pérenne de l'objet par les aménageurs ou les théoriciens qui tendent aujourd'hui plutôt à envisager la mixité comme une contrainte, un argument de vente ou une recette miracle, « garante de la paix sociale » (LELEVRIER, 2018). Accompagnant notre développement théorique du concept de mixité, ce retour historique à vocation à éclairer sur les grandes étapes de l'institutionnalisation et la standardisation d'un concept aujourd'hui transversal aux projets d'urbanisme et d'aménagement contemporain. En ce sens, j'organiserai mon propos en trois grands temps respectivement attachés à des périodes essentiels de l'histoire que nous constituons ici.

Nous commencerons ainsi par envisager les opérations d'envergure de Napoléon III et de ses préfets de Seine, comme un point de départ à nos propos. Entre hygiénisme, modernité et urbanisme radical, nous reviendrons sur ces premières opérations d'envergure qui produisent, dès le milieu XIXème, un modèle de conception urbain interrogeant déjà sur la mixité urbaine. Puis, l'histoire de la mixité ayant été intrinsèquement liée à celle du logement social, nous reviendrons sur l'institutionnalisation de l'habitat populaire, à la fois d'un point de vue juridique et réglementaire, mais aussi par le biais d'étude critique des premières initiatives privées et publiques en matière de logement – la Cité Napoléon et l'ensemble HBM de la Ruche à Paris. Premières véritables expressions d'un souci pour la mixité urbaine, nous nous attarderons finalement plus particulièrement sur l'utopie des cités-jardins et sur sa traduction française la plus aboutie : la Cité de Suresnes. Nous constaterons enfin combien l'évolution juridique et pratique de la production de logements populaires, puis « *bon marché* », mèneront à l'émergence conceptuelle d'une mixité alors envisagée comme aussi souhaitable que vertueuse pour pallier aux travers de la ville industrielle et à l'éducation des classes populaires. Dans un second temps, nous reviendrons sur le mouvement moderne et ses différents courants d'applications comme le Bauhaus ou le fonctionnalisme. Nous nous attarderons alors sur la manière dont s'envisage les grandes opérations d'habitat qui, face à une crise inédite du logement, tendent à se standardiser et s'industrialiser. Nous nous attarderons alors, plus spécifiquement, sur le travail avant-gardiste du CORBUSIER et son « *unité d'habitation* » avec la Cité Radieuse marseillaise. Finalement, nous reviendrons sur l'avènement des grands-ensembles et du système les ayant érigés, avant d'analyser ce que nous dit leur désenchantement en matière de mixité. Ici, nous reviendrons sur les opérations aussi innovantes qu'avant-gardiste de RENAUDIE, à Ivry-sur-Seine, et nous développerons son modèle complexe d'architecture qu'il envisage comme un « *système d'habitat* » mixte, versatile et vertueux (vivre-ensemble, mixité des fonctions et des formes). Enfin, il sera finalement question d'atterrir sur des applications plus contemporaines de la « mixité » et toucher à ce qui encadre, conditionne et régleme la standardisation de ce concept dans les projets actuels. Nous reviendrons alors d'abord sur la naissance des politiques de la ville et l'émergence d'un véritable souci d'« *agir sur / faire avec l'existant* ». Nous verrons alors combien à la fois politiquement et administrativement, la mixité s'imposera définitivement comme un impératif aux projets urbains. Nous illustrerons finalement le propos par une étude de cas nettement plus développée que les précédentes puisqu'elle concernera mon terrain d'étude : le périmètre d'intervention de l'EPA Euroméditerranée. Notons ici que le choix de ce terrain s'inscrit d'une part dans le prolongement de travaux d'ateliers réalisés en équipe durant mon M2<sup>6</sup>, puis du stage réalisé durant 6 mois au sein de l'Établissement Public d'Aménagement.

---

<sup>6</sup> La commande, passée par l'EPAEM, avait pour intitulé : « Étude critique de la mixité programmatique des îlots M5 - ZAC Joliette, 3BMiM - ZAC CIMED, et Smartseille - ZAC Littorale ».

Pour porter l'ensemble des propos et des hypothèses précédemment étayées, je cherche ici à développer une méthodologie que j'entends la plus sensible et qualitative possible. Il est ainsi question d'un travail conjoint entre pratique régulière de mes environnements d'études et recueil exhaustif de la littérature à leur sujet. Il s'agit concrètement d'une implication transversale dans l'histoire et la vie (CIQ, syndicats, écoles, commerces, usagers, etc.) de mes études de cas. Soucieux d'identifier des objets d'études pertinents, leur sélection aura fait l'objet d'un travail long et méticuleux. Après avoir constitué une grille d'analyse transversale, j'ai en effet constitué un large corpus de document duquel aura in-fine découler ladite sélection. Finalement, par soucis d'une comparaison nous éclairant sur l'évolution pratique du concept de mixité urbaine en aménagement, cette sélection entend confronter des programmes plus ou moins récemment livrés et servant des objectifs et des intérêts pluriels. Au-delà d'un état de l'art sur les différentes traductions urbaines de la mixité, ce travail entend aussi revenir sur l'histoire juridique et administrative de la notion. J'ai en ce sens constitué un second corpus, cette fois uniquement destiné aux lois, rapports et allocutions ayant joué, de près ou de loin, un rôle dans l'institutionnalisation du concept de mixité en urbanisme et aménagement. Par ailleurs, pour s'imprégner au mieux des usages, des ambiances et des rapports de forces dans l'espace, j'ai d'abord, pour chacun des objets d'études, réalisé un recueil photographique et technique (plan, croquis, photos d'ambiance). Pour les terrains me le permettant (l'étude critique des opérations d'Euroméditerranée, Cité Radieuse du Corbusier), un arpentage de terrain régulier a ensuite donné lieu à la réalisation de balades urbaines photographiques (assemblage d'une succession de photos réalisées dans l'unique objectif de transmettre un message, une idée ou une ambiance). Enfin, souhaitant toucher le plus fidèlement aux perceptions et aux pratiques des écosystèmes locaux, j'ai cherché à multiplier les témoignages, les échanges et les entretiens avec les habitants et les usagers des lieux. Dans le cadre plus spécifique de l'étude de cas sur les opérations livrées par l'OIN Euroméditerranée, j'ai alors largement sollicité mes travaux d'enquêtes réalisées en équipe durant exercice d'atelier de Master 2 au sein de l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional d'Aix-en-Provence. Particulièrement structurant à mon propos, j'ai cherché à poursuivre un maximum des entretiens semi-directifs déjà réalisés avec les différentes parties prenantes de la conception, la réalisation et de la pratique des opérations (37 entretiens dont 21 en groupe d'atelier de M2, et 16 durant mon stage). Désirant mettre en regard les expertises opérationnelles, théoriques et d'usage sur la mixité, il était selon moi question de confronter ces témoignages d'architectes-urbanistes, de concepteurs-programmistes ou de chefs de projets, avec celle des habitants et des usagers (50 entretiens informels majoritairement réalisés durant nos enquêtes d'atelier de M2).

# PARTIE 1 - DE L'HYGIÉNISME D'HAUSSANN AU PATERNALISME DES CITÉS-OUVRIÈRES ET CITÉS-JARDINS : LES PRÉMICES DE LA MIXITÉ URBAINE AU REGARD D'UN LOGEMENT SOCIAL NAISSANT :

---

## CHAPITRE 1 - DES GRANDES OPÉRATIONS HAUSSMANNIENNES AUX HABITATIONS BONS MARCHÉS : UNE ABSENCE COMPLÈTE DE CONSIDÉRATION SUR LA MIXITÉ ?

« L'évolution d'une ville dans le temps : que ce soit dans le dessin de ses voies, la répartition de son peuplement ou dans l'espace occupé par ses diverses fonctions, est le produit d'un déséquilibre permanent entre des forces, des tendances et des intérêts (...). » (FAURE, 2004). Ainsi, de manière plus ou moins violente, plus ou moins rapide, s'actent les grands axes de développement et de révolution de l'urbain. Dans l'histoire française, ce sont sûrement les opérations réalisées sous le Second Empire, par Napoléon III et son préfet de Seine, le baron Haussmann (de 1853 à 1870), qui marqueront le plus intensément la mémoire collective. Pour revenir sur l'histoire de la mixité, c'est justement cette période qui marquera notre point de départ. Notifiant pour beaucoup le début des opérations urbaines d'envergures, ces opérations de « modernisation et d'hygiénisme » portent en elles de vifs enjeux sociétaux (sociaux, économiques, ...), qui ne sauraient rappeler ceux propres aux grandes opérations contemporaines d'aménagement.

### **1.1. Le Paris de Napoléon III et du Baron Haussmann : entre hygiénisme et modernité, de premières opérations d'envergure à enjeux sociaux**

Le bouleversement structurel de Paris sous le préfet Haussmann a fait l'objet d'une multitude d'analyses historiques, politiques et sociologiques très contrastées. Pour prendre la mesure de ce projet pharaonique, et réussir à en appréhender l'ensemble des enjeux, un rapide regard contextuel s'impose. Dans les premières décennies du XIX<sup>ème</sup>, Paris connaît un profond bouleversement industriel. Le développement de nouvelles sources d'énergies (vapeur, gaz hydrogène) et de nouvelles techniques de production seront, entre-autres, à l'origine d'une croissance démographique exceptionnelle (de 400 000 habitants en 1845 à 1 000 000 en 1849). Le rayonnement de la capitale est tel que la ville sera « submergée » par sa propre immigration. Largement composée d'ouvriers<sup>7</sup>, cette vague d'immigration viendra saturer les quartiers centraux de Paris, déjà particulièrement congestionnés et précaires et où les activités industrielles avaient historiquement élu domicile. Les formes du bâti, l'organisation des quartiers et leurs équipements (espaces communs, voiries, etc.) seront alors complètement dépassés par le phénomène, ce qui finira par faire le jeu

---

<sup>7</sup> Une immigration ouvrière notamment expliquée par l'exode rural française des années 1850.



des épidémies. Le **rapport du département de la Seine**, face à la recrudescence du choléra en 1832, qualifiera le centre de Paris « *d'obscurs quartiers où la moitié de la population végète (...), où l'air est si infect, les rues si étroites, et la mort si active qu'elle frappe là plus que partout ailleurs (...)* » (Rapport du département de la Seine, 1832). De manière générale, la ville se caractérise par une densité telle que la circulation y est presque impossible, on y étouffe, et l'idée de traverser un quartier pour en rejoindre une autre, relève de l'impossible<sup>8</sup>. Cette « *crise urbaine* » que décrit Jeanne GAILLARD en 1997 prend racine bien en amont des opérations haussmanniennes. Le « *Paris malade de sa propre croissance* », que développera largement l'historien Louis CHEVALIER en 1958, raconte l'histoire de ces quartiers dont le « *formidable entassement d'hommes* » était tel que leur insalubrité et leur insécurité appelait inmanquablement à une intervention politique de grandes ampleurs.

**Figure n°1** : Plan de Paris avant les opérations haussmanniennes - 1851, MAILLARD, domaine public.



<sup>8</sup> Les ouvrages de Balzac en témoignent. On y est frappé par la mobilité particulièrement réduite des personnages, contraint par un Paris « monstrueux » de densité.

Pour autant, nous serions dupes de ne voir dans ces premières opérations (tout comme dans celles du Baron Haussmann plus tard), que l'application stricte de préconisations sanitaires magnanimes. Dans ses travaux sur la modernisation et l'aménagement des bords de Seine à la fin de l'Ancien Régime, Isabelle BACKOUCHE (2000) montre bien les aspirations propres à ces quartiers dont le rôle économique central<sup>9</sup> conditionnera finalement le développement de premiers « projets urbains d'embellissement ». Par cela, on entend alors bien l'élargissement des rues et la destruction de bâtisses pour améliorer les systèmes de circulation (piéton, flux commerciaux, air, eau, lumière), mais on constatera surtout une rationalisation de l'espace et de ses occupants, avec l'implantation sur ces rues plus larges, des premiers logements bourgeois (hôtels particuliers et immeubles de rapports). Installés sur des parcelles aux emprises nettement plus importantes, ces logements répondent à des formes, des exigences et une organisation nouvelle : fonctionnelle, hygiéniste... moderne (– cf. annexe, *plan des immeubles de rapports et des hôtels particuliers*) : « la bourgeoisie urbaine avait trouvé la maison adaptée à son mode de vie » (FAURE, 2004). La direction que prendra alors l'aménagement urbain se retrouvera jusque dans sa dénomination. On passe de « travaux sectorisés d'embellissement » à de véritables « opérations urbaines d'assainissement ».

En 1850, le Programme de la Commission de Prévoyance et d'Assistance, au côté de Victor HUGO et son célèbre « discours sur la misère », feront voter une loi sur les logements insalubres (la **Loi MELUN**). Cette loi, qui sera qualifiée en 1950 par Jeanne HUGUENEY de « première loi française d'urbanisme », actera la genèse de l'intervention public en matière urbaine et plus particulièrement de logement. Complétée par le **décret du 26 mars 1852** « relatifs aux rues de Paris », cette loi deviendra « l'arme absolue des décideurs pour agir » (BOURILLON, 2000). Bien qu'il n'en soit pas le seul auteur<sup>10</sup>, Haussmann orchestrera alors (ou intensifiera) les transformations de Paris à partir de 1853 sous l'égide de l'Empereur (qui l'exempta gracieusement de toute lourdeur administrative ou contrôle démocratique sur ses opérations). Si les enjeux de modernisation étaient alors nombreux (fluidification des réseaux, aération du tissu, lutte contre le développement des épidémies, etc.), les aspirations hygiénistes du projet trouvaient aussi appui sur des motivations politiques et sociales aujourd'hui largement décriées. L'hygiène devint rapidement « l'instrument de la spéculation, l'une des armes pour remodeler la ville avec bonne conscience, en mettant en avant un prétexte louable » (FAURE, 2004). On envisageait alors la salubrité comme un levier pour « faire sauter le verrou juridique du foncier » et de la propriété, qui avait pourtant été érigé en essentiel depuis la Révolution (Code Civil). La transformation des tissus historiques de Paris se fit donc aussi, au coût d'un évincement autoritaire des classes les plus modestes vers les faubourgs et banlieues.

---

<sup>9</sup> Du fait de leur proximité immédiate au quai de Seine, haut-lieu des échanges et des flux commerciaux d'époque.

<sup>10</sup> Haussmann s'appuya sur les plans établis par le Commission Simon dirigé par Henri Comte Siméon (1803-1874). Les travaux débutèrent d'ailleurs sous la responsabilité de deux préfets de Seine avant lui : le comte de RAMBUTEAU et J.J. BERGER.

Des franges urbaines sur lesquels on projetait d'ailleurs historiquement la relégation du « nuisible » (ici : les activités industrielles et leurs ouvriers réputés particulièrement pauvres et indignes). Sans cesse relégués, ces grands perdants des opérations haussmanniennes connaîtront l'annexion répété de leurs quartiers par élargissement progressif des enceintes de fortifications (de l'enceinte des fermiers généraux et jusqu'aux fortifications Thiers – cf. annexe, *Plan de Paris, limites du Mur des fermiers généraux et des Fortifications de Thiers*). Il a par ailleurs été démontré que la mutation du vieux Paris servait aussi une vocation tacite : celle d'une « stratégie contre-révolutionnaire » (RÉAU, 1958). Organisant « l'éventrement » - pour reprendre les termes d'Hausmann dans ses *Mémoires* - des foyers de contestation les plus virulents (Île de la Cité), les grandes percées haussmanniennes auraient aussi été pensées comme un moyen, pour les soldats, de mieux circuler et « mieux canonner la foule en cas de troubles » (RAVAL, 1943). Par l'expropriation, les grands travaux et les mécanismes de spéculation foncière, se tramait donc bien une véritable révolution sociale des usages, des pratiques et des populations historiques du centre-historique parisien ...le tout, sous couvert d'utilité publique (hygiénisme et modernisation).

Il n'est pas ici question de proposer une nouvelle lecture de la transformation de Paris sous le Second Empire. Mais bien de se saisir du sujet comme d'un point de départ pour notre retour historique sur l'évolution du concept de mixité en aménagement français. Si, nous le sentons bien, les opérations haussmanniennes ne prévoient, et n'organise pas, la cohabitation douce et vertueuse des différentes classes sociales au sein de ses quartiers, elles posent à d'autres égards, les jalons d'une réflexion aujourd'hui standardisé sur l'espace public et ce que l'on pourrait aujourd'hui qualifier de « mixité urbaine ». Napoléon III a largement fondé ses aspirations pour Paris dans ses expériences anglaises et américaines<sup>11</sup>. Ce sont des modèles urbains très normés, agencés autour de grandes percées plantées, de petits parcs et de squares. Sous la houlette du Baron, ces grands principes seront appliqués aux quartiers historiques du centre parisien. Cohérents avec les exigences modernistes et hygiénistes, les grands boulevards s'accompagneront d'un travail particulièrement poussé sur le bâti et l'espace public. Si l'objectif est d'abord à la circulation<sup>12</sup> (de l'air, des eaux, des hommes et des capitaux), l'ensemble des opérations mettront aussi l'accent sur une multitude d'équipement et d'espaces publics de grande qualité qui sont alors déjà considérés comme essentiel au développement d'une ville prospère et équilibrée. Les gares, tout juste édifiées, sont envisagées comme les « nouvelles portes de Paris », un réseau d'égout sans égal européen est aménagé, les boulevards sont particulièrement aérés et prévoient la cohabitation des différents modes de mobilité ainsi que leur développement, la lumière et l'air pénètre enfin le centre historique parisien, les bois de Vincennes et de Boulogne, tout comme l'ensemble des parcs et

---

<sup>11</sup> Napoléon III séjourna une partie de sa vie au Royaume-Unis et en Amérique. Il y admira les grandes percées, l'amplitude des avenues et la multiplicité des espaces verts de proximité (square, parc).

<sup>12</sup> « Avec Hausmann et Napoléon III, un maître mot : « Circulez ! » (PINON, 2017) »

squares, sont envisagés comme de véritables balades arborées, poumons pour la ville, des places généreuses se dessinent autour de monuments que l'on cherche à valoriser (monumentalisation)... (– cf. annexe, *Plan de Paris en 1871, après les grandes opérations haussmanniennes*). Bref, l'espace commun regagne en noblesse (en supposant que la ville historique, dense et populaire, était dépourvue de toute qualité...) et retrouve, dès la conception, sa vocation première<sup>13</sup> : la circulation et les interactions sociales (rencontre, commerce, flânerie, parade, etc.). Se posent donc ici les jalons d'une réflexion sur un espace public devenant, progressivement, une extension directe du logement sur laquelle il fait désormais bon vivre.

Dans ce cadre des opérations haussmanniennes, on ne constate pas de réflexion faite à proprement dit autour de la « mixité » (si ce n'est une mise à mal de la mixité historique du centre ancien parisien d'avant Haussmann). Pour autant, la question n'est pas à éluder une fois nous attardons-nous sur la réalité pratique des quartiers réhabilités. L'immeuble haussmannien, qui a été l'un des éléments clef de ces opérations d'envergure, en est le symbole. Avec ses façades à cinq étages et sa toiture d'ardoise ou de zinc, il participe à l'unité architecturale et esthétique des nouveaux quartiers (– cf. annexe, *Les grandes caractéristiques de l'immeuble haussmannien*). Ici, et sans qu'il ne soit réellement projeté de « mixité sociale à l'immeuble », les immeubles prévoient bien la cohabitation de populations aux origines sociales plurielles. Dès la conception, on dessine ainsi des « maisons à louer » destinées, selon l'étage, à : « de belles fortunes bourgeoises » (étage noble), « de moyennes fortunes (2ème et 3ème étages), mais aussi, de « petites fortunes » (étages supérieurs) jusqu'aux domestiques et aux plus pauvres dans les combles. Cette répartition sociale du logement sera d'abord soulignée par un travail plus ou moins développé selon l'étage sur les façades, puis par des accès différenciés aux logements (escalier de service ou de parade), ainsi que par le gabarit des pièces et leur décoration (– cf. annexe, *Les grandes caractéristiques de l'immeuble haussmannien*). Au-delà du logement, on note l'amorce d'une réflexion autour de ce que l'on identifierait aujourd'hui comme de la mixité « fonctionnelle », ou du moins, d'un travail qualitatif de l'espace public, qui permettrait, dans sa versatilité, une mixité d'usage, et l'amélioration générale du cadre de vie (hygiène, circulation, capitaux, etc.).

## **1.2. De la Cité Napoléon à la LOI SIEGFRIED : des initiatives privées en faveur de l'habitat ouvrier à la mise en place du système des Habitations Bons Marchés (HBM)**

Lors de son exil à Londres, et de sa captivité au fort de Ham (1840 – 1846), Napoléon III portera un vif intérêt pour les questions sociales. Il publiera en 1844 un essai : « De

---

<sup>13</sup> Birkner, Nina, et York-Gothart Mix. « Qu'est-ce que l'espace public ? Histoire du mot et du concept », Dix-huitième siècle, vol. 46, no. 1, 2014, pp. 285-307.

*l'Extinction du paupérisme* » dans lequel il exposa ses idées pour sortir les classes populaires de « *l'ignorance, du vice et de la misère* ». À Londres, il fera la rencontre d'Henry ROBERT, un architecte spécialiste du logement populaire anglais, auteur du premier ouvrage théorique d'un maître d'œuvre sur le logement social urbain<sup>14</sup>. Ayant exigé sa traduction en français, il s'en inspira largement dans ses projets parisiens. Sans doute par opportunisme – « *on pourrait parler aussi de populisme électoraliste* » (STÉBÉ, 2009) - au regard du contexte politique d'époque (février 1848 et fin de la monarchie de Juillet – grande répression ouvrière de 1848), Napoléon prévoit dès son arrivée au pouvoir (1848) un programme d'habitation ouvrière moderne. Il souhaite voir se construire dans chaque quartier de Paris "un *familistère assez considérable pour loger environ quatre cents familles d'ouvriers, dont chacune aurait son appartement séparé (...) et offrant des commodités (...) de consommation, en matière de nourriture, de loyer, de chauffage, d'éclairage, (...).*" En 1849, après avoir envoyé une mission d'étude en Angleterre, pays pionnier en matière de création de cités ouvrières, Napoléon acte la création de la **Société des Cités ouvrières de Paris**. Les travaux pour un modèle-pilote de familistère destiné aux populations ouvrières commencent alors : c'est la Cité Napoléon (largement inspirée par les travaux de FOURIER ou CONSIDÉRANT et son concept de *Phalanstère*<sup>15</sup>). Malgré le confort (toilettes, cheminé, cuisine, loyer modéré, cour-jardin) et les services offerts (crèche, visite gratuite d'un médecin, lavoir et séchoir, chauffage, salle des bains), l'expérience ne sera pas reconduite dans Paris. Pour cause, la cité ne répondait pas qu'à un objectif philanthropique, il était aussi question de contrôler, dans un lieu fermé et maîtrisable, des populations susceptibles d'insurrection. Des règles fermes régissent ainsi la vie de ses occupants et un inspecteur public était chargé de surveiller le comportement des habitants et le respect du couvre-feu intégral de 22h. En 1867, Charles DÉTAIN écrit d'ailleurs « *Cet ensemble est satisfaisant au point de vue de la propreté générale et de la salubrité, mais son aspect rappelle trop la caserne, l'hôpital ou le cloître.* » (– cf. *Plans Cité Napoléon, 1849-51*).

**Figure n°2** : *Dessin de la Cité Napoléon par son architecte Marie-Gabriel VEUGNY - 1850, domaine public.*



<sup>14</sup> « *Des habitations des classes ouvrières* » - 1850

<sup>15</sup> Le Phalanstère est un concept élaboré par Charles FOURIER. Il sera particulièrement plébiscité dans les milieux intellectuels du XIXème siècle. C'est un ensemble de logement organisés autour d'une cour centrale et qui est équipé en l'ensemble des éléments (services et espaces communs) nécessaire à la vie harmonieuse de communauté.

*Figure n°3 : Photographie du cœur de la Cité Napoléon, photographe anonyme, musée HLM.*



Si l'expérience ne sera pas réitérée, elle reste pertinente à notre réflexion puisqu'elle va dans le sens d'un souci politique croissant du logement des classes les plus précaires. Cet ensemble, en rupture avec la production haussmannienne de logement d'époque, pose les bases d'une nouvelle façon d'envisager le logement populaire et son intégration. Si les motivations n'étaient ici pas uniquement philanthropiques, cette première tentative de « logements sociaux » nous éclaire sur l'institutionnalisation progressive d'un intérêt, politique et social, au développement de logement ouvriers qualitatifs. Or, c'est un temps essentiel pour notre réflexion puisqu'il acte la naissance et la multiplication de programmes en logement populaires qualitatifs qui, avec le temps, deviendront le refuge pour un éventail particulièrement large de populations, et donc les supports premiers d'une « mixité ». Après la Cité Napoléon, plusieurs projets de cités ouvrières et de familistères se développeront partout sur le territoire et témoigneront, petit à petit, d'un souci croissant pour le logement de ce qui constituera plus tard les premières « classes moyennes » - parmi les plus réputées : le familistère de Godin<sup>16</sup>, à Guise, les Cités ouvrières textiles de Mulhouse<sup>17</sup> ou encore, les différentes Cités ouvrières autonomes de Schneider<sup>18</sup>.

<sup>16</sup> Inspiré du phalanstère de Charles Fourier, le familistère de Guise (département de l'Aisne) est pensé pour l'hébergement qualitatif d'ouvriers. L'industriel J.B. André Godin en est à l'origine. Les travaux se dérouleront de 1859 à 1884. Le site est aujourd'hui classé au titre de monument historique.

<sup>17</sup> **La Société mulhousienne des cités ouvrières (SOMCO)** est créée en 1853 à l'initiative de l'industriel J. Dollfus. Elle a pour objectif de répondre à la pression démographique alsacienne induite de l'essor industriel.

<sup>18</sup> Schneider et Cie était une société française d'abord basée sur des activités minières et sidérurgiques puis de matériels et d'équipement. Fondée en 1836 au Creusot (Saône-et-Loire), c'est le premier groupe industriel français

Beaucoup de notables, d'hommes politiques et de penseurs sociaux se mobiliseront en faveur d'une production d'habitations de qualité, témoignant souvent d'une véritable mixité fonctionnelle<sup>19</sup>, à proximité immédiate des lieux de travail. Si les aspirations hygiénistes et philanthropiques sont toujours de rigueur, il est aussi souvent question de « *contrôle social* » (gardiennage, couvre-feux, fermeture, interdiction aux jeux et l'alcool, etc.) et « *d'optimisation économique* » (en limitant les ruptures de charge). Les industriels voient en effet d'un « *assez bon œil le regroupement de leurs ouvriers à proximité de l'entreprise* », à la fois du fait de la plus grande ponctualité de leurs salariés, mais aussi parce que cette proximité permet « *d'exercer un contrôle social et de fidéliser les employés à leur entreprise* », et infine, un meilleur rendement - (STÉBÉ, 2009).

Parmi les différentes réalisations qui succéderont à celle de Napoléon III, il se jouera un débat de fond essentiel. D'abord, entre ceux qui défendent les vertus du logement collectif ouvrier et ceux qui s'y opposent (« *car considéré comme un danger pour l'ordre moral* ») et préconise plutôt le pavillon individuel. Et puis, entre ceux qui prennent position pour l'accession à la propriété des classes populaires (« *jugée comme le seul véritable statut social* ») et ceux qui, au contraire, s'en méfie ou s'en offusque. L'amplitude des débats, tout comme la place qu'ils prendront dans le paysage politique, démontra l'importance et « *le rôle que prend l'habitat comme facteur de progrès et d'intégration sociale* » - (STÉBÉ, 2009). Ainsi, se développe progressivement l'idée d'une nécessaire intervention publique sur les questions de logement et le 30 novembre 1894, par le vote de la Loi **SIEGFRIED**, le législateur actera finalement le point de départ d'une démarche de production qualitative et « *d'humaniste* » de logement pour tous. On théorise alors pour la première fois la notion « d'Habitat » et le logement devient plus qu'un simple espace pratique de transit, il devient un objet majeur des politiques publiques. C'est là une étape cruciale pour l'institution progressive d'un souci de « *mixité* » en urbanisme et aménagement français. Le législateur pose en effet les bases d'un système « *partenarial* »<sup>20</sup> de production en « *maison salubres et à bon marché destinées à loger des personnes qui, n'étant pas propriétaires, vivent principalement de leur travail ou de leur salaire* » (extrait **Loi SIEGFRIED**)<sup>21</sup>. Ainsi, il n'est ici plus seulement question du logement des classes ouvrières, mais bien d'amorcer une production qualitative de logements pour tous. Or, c'est là les premiers jalons d'un système qui sera finalement à l'origine des premières véritables expériences de mixité sociale par le logement : c'est la naissance

---

significatif au niveau international. Le groupe a développé une multitude de cité-ouvrières et jardins autour de ses usines (Creusot et Champagne-sur-Seine principalement).

<sup>19</sup> Un travail toujours plus important sera réalisé sur les espaces communs, les équipements et les commodités modernes. Pour certaines cités-ouvrières comme celles de Schneider ou Mulhouse, on finit par constituer de véritables petites villes industrielles autonomes.

<sup>20</sup> Entre l'État qui régit, aide à financer et coordonne, et les organismes privés qui investissent et construisent.

<sup>21</sup> Concrètement, on pose les jalons d'un système qui cherche, par l'exonération fiscale et la possibilité de contractualisation des prêts à la Caisse des dépôts et Consignations, à encourager la production privée de logement bons marchés.

du système des Sociétés d'Habitations à Bons Marché (H.B.M.), ancêtre du système des Habitations à Loyers Modérée (H.L.M.).

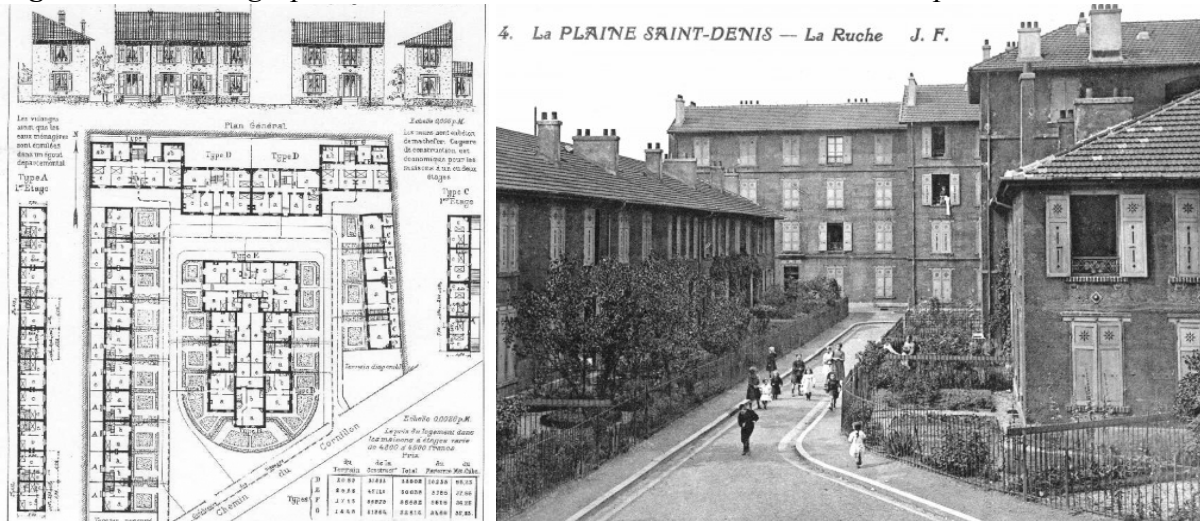
### **1.3. Regard critique sur La Ruche, premier ensemble HBM de l'Histoire du logement social**

Premier produit de ce système, la cité - *La Ruche (1893-1896)* - de La-Plaine-de Saint-Denis à Paris, est le premier ensemble d'habitations à bon marché de l'histoire du logement social. En étroite collaboration, l'État, l'Office Public d'HBM et l'académie d'architecture lanceront un concours pour le projet. Sur 48 architectes répondant à l'appel, c'est finalement Georges GUYON (1850 – 1915) qui en dessinera les plans. Il envisage lors l'ouvrage comme « *un projet philanthropique et hygiéniste offrant un confort inédit pour la classe ouvrière* » (GUYON, 1893). Ainsi, 67 logements dont 21 pavillons avec jardins seront réalisés à La Ruche, le tout, aidé par le béton armé, fraîchement popularisé par l'industriel Jean-François COIGNET (1814-1888). Au-delà des économies qu'il représente, le nouveau matériau ne nécessite que très peu de savoir-faire et fait preuve d'intéressantes propriétés d'isolations thermiques. Un travail particulièrement important sera réalisé sur les espaces de circulation et de déambulation piétonne du cœur d'îlot (pavage, végétation fleurissante, accès à l'eau, etc.). Allant de pair avec la qualité des logements proposés, la Ruche offrira à ses habitants un cadre de vie particulièrement moderne et confortable pour son temps.

Ici, comme avec la Cité Napoléon, l'idée d'un brassage de population ou d'un vivre ensemble n'est pas intégré à la conception même du produit. Au contraire, l'ensemble prévoit plutôt une concentration d'ouvriers et d'employés dans des formes architecturales relativement standardisées autour d'un même modèle de pavillon (– cf. ci-dessous, *Plan de La Ruche à Saint Denis*). Si nous cherchions à évaluer la mixité urbaine de telles opérations, celle-ci se jouerait sans doute à une échelle plus importante comme celle du quartier de la Plaine-Saint-Denis qui est alors un quartier paisible autant concerné par l'industrie et les ouvriers que les maisons individuelles et l'aristocratie. Quoi qu'il en soit, ces premières « *habitations bons marchés* » actent surtout les premiers pas d'un système de production de logement sociaux cherchant, par aspiration hygiéniste ou philanthropique, à la constitution d'un environnement urbain sain et qualitatif pour les classes moyennes et populaires.



**Figure n°4 : Photographie de La Ruche à Saint Denis – Archives municipales de Saint-Denis.**



**Figure n°5 : Photographie du cœur de La Ruche : les HBM ont bien vieilli ! – photographies anonymes, Le Parisien 2016.**



## CHAPITRE 2 - LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL, DES CITÉS-OUVRIÈRES ET DES CITÉS-JARDINS COMME PREMIER ACTE D'UNE RÉFLEXION AUTOUR DE LA MIXITÉ URBAINE ?

### 2.1. Déploiement d'un arsenal législatif en faveur de l'habitat social, fondement d'un souci politique du logement qualitatif pour tous

Indépendamment des motivations et des aspirations propres au patronnât, leur action en faveur du logement pour les classes ouvrières mérite une attention toute particulière. Car c'est bien cette initiative qui a été essentielle à la prise de conscience collective sur le sujet. In-fine, c'est de cette même action qu'aboutira la définition concertée d'une politique urbaine et sociale en matière de logement pour tous, et de mixité. L'Histoire de la mixité étant intrinsèquement liée à celle du logement sociale, l'analyse critique de ces premiers jalons (à la fois juridique et pratique) de logements sociaux, disent beaucoup de la manière dont s'est progressivement institutionnalisé l'idée d'une intervention publique en faveur d'un logement populaire qualitatif d'abord, puis celui d'un logement social pour tous ensuite, et celui d'un *vivre-ensemble* enfin. Voici donc un rapide retour contextuel sur l'évolution juridique et réglementaire en matière d'habitat social.

Avec le cadre législatif et les premiers outils réglementaire posés par la **Loi SIEGFRIED**, l'habitat social commence, à la veille du premier conflit mondial, à se structurer. Pourtant, en 1903, le constat est mitigé. Pour G. PICOT (1838 – 1909)<sup>22</sup> et les grands défenseurs de l'initiative privée libérale qui, comme P. LEROY-BEAU-LIEU<sup>23</sup>, « pensent que l'initiative privée se suffira pour résoudre l'intégralité des problématiques sociales induites de la révolution industrielle » (STÉBÉ, 2009), il faut se rendre à l'évidence. La **Loi SIEGFRIED** ne produit pas les résultats escomptés. Les comités HBM sont peu actifs et le recensement général de la population, tout comme la première enquête sur les conditions de logement français, témoignent dans le sens d'une crise généralisée de l'Habitat. L'appareil législatif et réglementaire doit impérativement être étoffé : à la fois pour répondre aux injonctions hygiénistes toujours aussi prégnantes (**Loi relative à la protection de la Santé Publique, 1902**<sup>24</sup>) mais aussi, pour réussir à développer un système de production en logements bons marchés pérenne (**Loi STRAUSS, 1906**<sup>25</sup>). Historiquement au cœur du débat autour du

---

<sup>22</sup> Juriste et historien français, G. PICOT est le bras droit de J. SIEGFRIED lors de la réalisation de la loi éponyme.

<sup>23</sup> P. LEROY-BEAU-LIEU est un économiste et essayiste français. Représentant d'une nouvelle génération d'économistes, il devient chef de file des économistes libéraux dans les années 1860-1870.

<sup>24</sup> La loi du 15 février 1902 cherche à remédier aux problématiques d'insalubrités et de surdensité urbaine. Elle prévoit l'élaboration de règlements sanitaires et de « *permis de salubrité* » délivrés par les Maires avant construction. La municipalité peut désormais prononcer des « interdiction d'habiter ». Des conseils d'hygiène départemental et des bureaux d'hygiène sont mis en place pour toutes agglomérations de plus de 20 000 habitants.

<sup>25</sup> La Loi STRAUSS du 12 avril 1906 est portée par P. STRAUSS un radical-socialiste succédant à SIEGFRIED et PICOT. Il est question de réformer et réaffirmer les dispositions prises par la loi SIEGFRIED en élargissant les

logement populaire, la question de la primo-accession progresse et le législateur « a compris l'importance capitale du problème, non pas seulement du point de vue de la santé publique (...), mais aussi au point de vue du progrès moral et de la pacification des esprits » (RIBOT, 1908). La **Loi RIBOT<sup>26</sup> de 1908**, institue ainsi les premiers Prêts à Taux Aidés distribués par les Sociétés de Crédit immobilières (SCI) pour les ménages modestes en désir d'accession ou de construction d'une maison salubre. Conjointement, les travaux de l'Abbé J. LEMIRE<sup>27</sup> (1853 – 1928) et de sa Ligue française du Coin de Terre et du Foyer (LCTF) – future Fédération nationale des jardins familiaux et collectifs - aboutissent à l'institution officielle des jardins ouvriers dont on reconnaît déjà la « valeur salvatrice du travail de la terre à l'opposé du travail industriel » (CABEDOCE – PIERSON, 1996) et le rôle dans l'appropriation habitante et l'installation d'un vivre-ensemble au sein des quartiers bons marchés. Finalement, avec la création de l'**Union Syndicale des Locataires Ouvriers et Employés** (USLOE) en 1910, le logement locatif social devient un véritable « objet de conquête sociale » (extrait **rapport Union Sociale pour l'Habitat**). C'est là un temps essentiel pour notre réflexion puisqu'il marque le moment où le logement social devient progressivement l'objet d'une convoitise transversale, pour un large éventail de population. C'est donc l'amorce d'un changement de paradigme actant la transition depuis une politique de production en logements ouvriers vers une politique de production en logement modernes et qualitatifs, à destination des classes modestes et à ce que l'on commence à identifier comme des classes « moyennes voir moyennes-supérieures » (c'est donc une première étape vers la constitution d'ensembles d'habitations mixtes). Sous pression populaire et sous la houlette d'un orateur confirmé – G. COCHON<sup>28</sup> - la gauche française se saisit du sujet et presse le vote de la **Loi BONNEVAY** le 22 décembre 1912. S'acte alors un véritable tournant pour l'interventionnisme d'État en matière de logement, les pouvoirs publics ont désormais « non seulement le droit, mais le devoir d'intervenir » (BONNEVAY, 1912). Les premiers Offices Publics communaux et départementaux d'HBM voient le jour et témoignent des limites d'une « initiative privée (en matière de logement) défendue par le libéralisme orthodoxe (qui) s'érode » (STÉBÉ, 2009).

À la veille de la Grande Guerre, le cadre législatif et réglementaire des questions de logements populaires, quoique toujours perfectible, est en place. Tout semble fin-prêt pour amorcer une véritable politique urbaine de logement social. Les expériences qualitatives de logements (du point de vue hygiénique, architectural et en termes d'habitabilité) se multiplient et suscitent l'intérêt de classes moyennes alors

---

champs de compétence de la puissance publique et à favoriser l'accession par des ménages. La loi rend obligatoire la constitution de comité de patronage HBM par département.

<sup>26</sup> A. RIBOT est un magistrat, conseiller d'État français. Chef du parti républicain conservateur, ministre des Finances en août 1914 et Président du Conseil en 1917, il est un grand défenseur de l'accession à la propriété.

<sup>27</sup> L'Abbé LEMIRE est une figure essentielle de la démocratie chrétienne et du catholicisme social d'abord, puis de la Gauche Radicale en 1924. Élu 7 fois députés, il développe l'idéologie du « terrianisme » et sera un éminent défenseur des HBM et des mécanismes d'aide à l'accession.

<sup>28</sup> G. COCHON est un syndicaliste français, dirigeant de l'Union syndicale des locataires ouvriers et employés.

émergentes qui y trouvent un confort relativement inouï pour l'époque. Avec l'institution des Offices Publics d'HBM, l'État finit légitimement par trouver sa place dans une intervention forte sur les questions d'habitat : la production de logement HBM atteint près de 40.000 logements.

## **2.2 Séquelles de la Grande Guerre : une crise sociale, économique et politique qui amorce une révolution des modes de conception et d'occupation du logement social**

Au lendemain de la Grande Guerre (novembre 1918), les indicateurs sociodémographiques sont au rouge. Avec un déficit des naissances sur la période de 1 400 000 individus<sup>29</sup>, la courbe démographique est descendante. Le conflit a, au-delà des 1 350 000 hommes morts au combat, chargé la nation de 1 100 000 invalides. Le secteur agricole, particulièrement touché par la guerre (10% des actifs agricoles sont mort), peine à se relancer et accélère l'exode rural au point d'atteindre approximativement le million de départs entre 1919 et 1930. Pour le secteur industriel c'est difficilement mieux. Consacré presque exclusivement à l'armement sur la période, la production peine à se restructurer et trouver de la main d'œuvre ailleurs que dans l'immigration (entre 1921 et 1931, elle sera à l'origine des trois quarts de l'augmentation de la population française). Finalement, à ces facteurs s'ajoutent la destruction et l'endommagement, quoique relativement localisées sur le territoire, de plusieurs dizaines de milliers de logement qui rendent la pression sur le secteur toujours plus intense. Après la Grande Guerre, la crise est donc totale, à la fois démographique (crise des naissances, vieillissement), que sociale (chômage, multiplication des situations de précarité, crise du logement) et économique (inflation). Alors que les enquêtes d'avant-guerre témoignaient déjà d'une « crise de l'Habitat », en 1919 la situation est plus alarmante que jamais. Il n'est ici plus seulement question du mal-logement des classes populaires, mais bien d'une pression socialement transversale sur le logement, et pour laquelle l'initiative privée comme publique peinent à trouver des réponses. Les députés iront jusqu'à voter une loi gelant les loyers qui, dans le contexte inflationniste d'après-guerre, étaient en forte hausse. S'il est d'abord question d'aller dans le sens d'une lutte contre la précarisation des locataires, les effets pervers seront multiples, notamment sur la construction de logements neufs. Devenu moins rentables, les capitaux se reportent sur les secteurs industriels et financiers et la promotion privée de logements populaires bons marchés freine alors que l'état général du parc privé n'a de cesse de se dégrader, faute d'entretien par les propriétaires.

Si les politiques du logement avaient jusque-là eu pour objectif, par souci philanthropique, hygiéniste ou politique, de loger les populations populaires entre-

---

<sup>29</sup> Les chiffres de l'ensemble de cette partie proviennent de l'ouvrage de J. BAROU, - J.-P. FLAMAND : et du numéro hors-série d'HLM aujourd'hui, « Un siècle d'habitat social : 100 ans de progrès », au n°13, mai 1989.

elles au sein de structures d'habitations salubres et modernes, nous assistons dans l'après-guerre à une révolution de la manière d'envisager le logement social et son occupation. D'abord, parce qu'avec le déploiement d'un arsenal juridique en matière d'habitat social, le législateur fait de l'HBM un objet de conquête sociale qui suscite l'intérêt de populations moins précarisées. Puis, parce que le premier conflit mondial aggrave la situation de crise dans laquelle était déjà plongé l'Habitat français et force ainsi une conjoncture économique, sociale et politique propice au développement d'un besoin et d'un intérêt de tous pour le logement social. Ainsi, nous le sentons bien ici, se mettent en écho un ensemble de facteurs socio-éco-politiques, qui ensemble, amène à la constitution de premières véritables expériences palpables de mixité.

### **2.3. Une alternative à la ville industrielle ségrégante, l'utopie des cités jardins comme première expérience de mixité**

Malgré un contexte d'après-guerre plutôt défavorable à une production soutenue en logements bons marchés, l'arsenal législatif développé avant 1914 reste aussi efficace que pertinent. L'État, dont l'interventionnisme semble pour la première fois faire l'unanimité, se saisit des outils à sa disposition et équipe le territoire d'une multitude d'offices municipaux et départementaux HBM<sup>30</sup>. Parmi les interventions ambitieuses qu'entreprendront ces offices, certaines prennent racines sur les théories utopiques d'époque : c'est le cas des cités-jardins et de certaines cités-ouvrières. Parmi ces réalisations, nous retrouvons les premières applications concrètes de la révolution des modes de conception et d'occupation du logement social que nous évoquions précédemment. Pour la première fois donc, sans qu'elle ne soit encore identifiée et nommée comme telle, de véritables expériences de mixité sont entreprises via le logement social, et participeront plus généralement, de l'amorce d'une réflexion autour du *vivre-ensemble* et de ses vertus. Avant de porter un regard critique sur l'une des réalisations les plus abouties en matière de cité-jardin, je reviendrai d'abord ici sur le fondement conceptuel de cette utopie, dont le fondement même, pose la question d'une cohabitation vertueuse entre populations d'origines socio-professionnelles distinctes.

#### **2.3.1. Les « garden cities » : fondement conceptuel d'E. HOWARD**

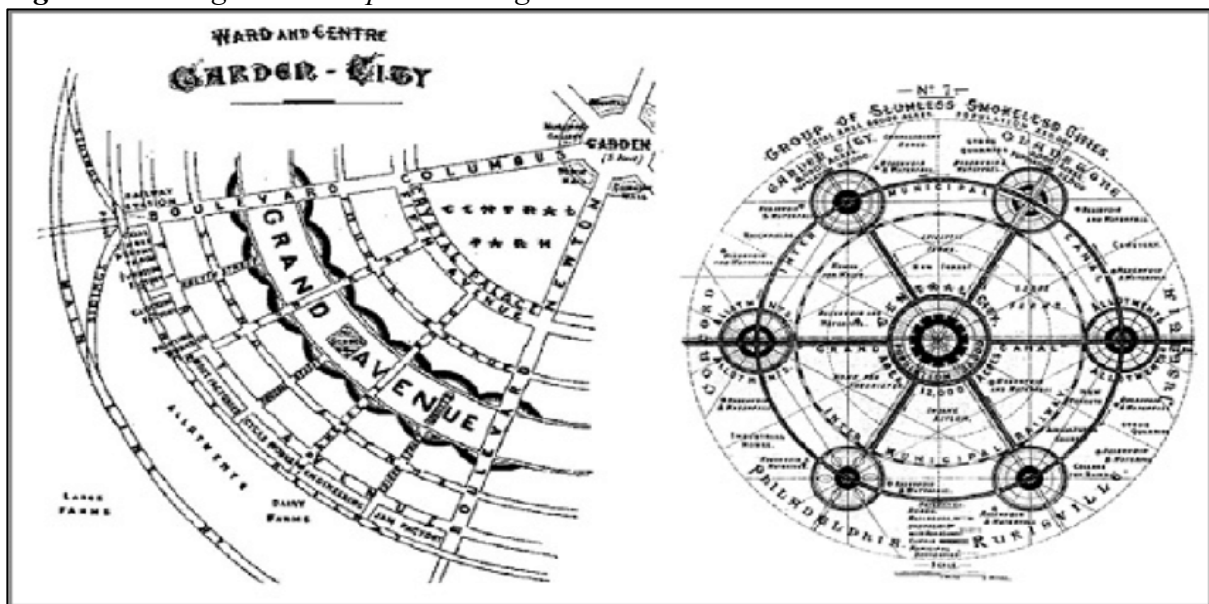
Déjà à la Renaissance, l'idée d'une « *nature en ville* » faisait vivre le débat public. Face au surpeuplement de Milan et à ses épidémies meurtrières, L. DE VINCI projette et dessine la *Ville Idéale*. Il proposera ainsi la construction d'une dizaine de « *villes nouvelles* » dans la campagne milanaise pour lesquelles il envisageait, entre autres, une multitude de jardins irrigués, une séparation totale entre circulation piétonne et véhiculée et un travail qualitatif de la voirie et de l'organisation des bâtis. Déjà, il

---

<sup>30</sup> Alors que l'on ne comptabilisait que 169 Offices en 1920, cinq ans plus tard, on en dénombra presque 300.

identifie ces différents éléments urbains comme essentiel à la constitution d'une ville hygiénique, ordonnée et équilibré (socialement notamment). À la fin du XIXème, Londres est la capitale la plus peuplée du monde (6 millions d'habitants), la Grande Bretagne atteint à l'époque son niveau maximal d'urbanisation avec 80% de sa population vivant en ville (A. SUTCLIFF, K. BURLIN, 1987). Comme à Paris, la ville se confronte à sa propre croissance et lutte contre l'extrême précarité d'une partie de ses habitants et de leurs logements (insalubrité). Soucieux de la situation foncière et immobilière de la ville, E. HOWARD (1850-1928) reprend alors les thèses du génie italien et imagine un programme de réforme de l'urbain qui proposerait *une alternative à la ville industrielle insalubre et à l'espace rural économiquement faible*. En 1898 parait son ouvrage synthèse - *To-Morrow : A Peaceful Path to Real Reforms*<sup>31</sup> - au travers duquel l'auteur revient sur ses idées phares pour la ville idéale : il théorise alors les « *garden cities* ». Rapidement plébiscité par les politiciens libéraux de l'époque (notamment ceux proches du Liberal Party), HOWARD obtiendra les financements et l'accord pour réaliser deux cités-jardins dans la périphérie londonienne : ce sont les cités de Letchworth et de Welwyn<sup>32</sup>.

**Figure n°6** : Organisation spatiale des garden cities – Plans d'E. HOWARD.



Concrètement, HOWARD dessine un modèle urbain satellitaire projetant la recomposition intégrale de la trame urbaine autour de cités-jardins de 30 000 habitants, elles-mêmes organisées autour de noyau urbain de 50 000 habitants. La cité-jardin est alors pensée comme moins dense que la ville traditionnelle<sup>33</sup>, plus verte,

<sup>31</sup> Demain : une voie pacifique vers la réforme sociale. L'ouvrage sera réédité en 1902 sous le titre « Garden Cities of To-Morrow » : les cités-jardins de demain.

<sup>32</sup> Howard lance en 1903, la construction de sa première cité-jardin, à Letchworth, à une cinquantaine de kilomètres du centre londonien. Après la Grande Guerre, ce sera celle de Welwyn, à 30 km de la capitale.

<sup>33</sup> Selon E. HOWARD, la cité-jardin doit accueillir une moyenne de 75 personnes à l'hectare contre 142 en moyenne dans le centre traditionnel londonien d'époque.

et surtout, plus fonctionnelle (mieux équipée : pour des usages et des pratiques plus mixtes). La cité doit ainsi comprendre :

- D'importantes surfaces boisées et aménagées (3,6 ha de parcs et squares pour 1 000 habitants).
- Une « *ceinture permanente de terrain non-bâti* » destiné à développer une importante activité agricole de proximité et à limiter l'étalement urbain.
- Un réseau de transport intégré, rapide et accessible ainsi qu'une multitude d'équipements publics en centre-ville.
- Des polarités urbaines nouvelles, distinctes aux cités-jardins, où loge un appareil industriel moderne et capable d'employer l'ensemble de la population locale.

Plus qu'un plan urbanistique moderne et avant-gardiste, HOWARD théorise jusqu'à l'organisation sociale et politique de sa ville idéale<sup>34</sup>, il parle de constituer des « *cités sociales* ». Il développe ce que K. BURLIN dénommera plus tard « *un personnalisme communautaire* » : à *chacun sa maison dans un cadre régi par des règles librement consenties* » (BURLIN, 1987). Avec ce modèle, on assiste pour la première fois à ce que l'on pourrait aujourd'hui identifier comme un « *projet de mixité* ». La proximité spatiale d'individus aux origines et appartenances socio-professionnelles distinctes (par le logement ainsi que les services et équipements) s'assume alors comme vertueuse puisque essentielle à l'éducation des classes populaires, ou plus exactement, à « *l'acculturation des ruraux à la vie urbaine* ».

### **2.3.2. La cité de Suresnes : Henri SELLIER et la cité-jardin à la française**

En France, G. BENOIT-LEVY est l'un des premiers à s'investir du concept et en proposer une traduction « *à la française* ». Juriste de formation, il est associé à la **Ligue du Coin de Terre et du Foyer** porté par l'Abbé LEMIRE. Après avoir été missionné par le Musée Social pour étudier les villages industriels anglais, il se confronta aux réflexions de E. HOWARD et créera, de retour en France, l'**Association des Cités-Jardins de France** (ACJF). Reprenant les théories anglaises, Il théoriserà à son tour la réunion fonctionnaliste et hygiéniste du secteur agricole et industriel au sein d'un urbain moderne : ce sont les « *banlieues-jardins* ». Première approche française du concept, il introduira le sujet au cœur des débats urbanistiques parisiens de l'époque. Finalement, ce sera par l'intermédiaire du directeur de l'Office Public HBM de la Seine<sup>35</sup>, le socialiste H. SELLIER<sup>36</sup>, que la France trouvera sa traduction la plus fidèle des *garden cities*.

---

<sup>34</sup> HOWARD va jusqu'à imaginer une organisation sociale mi-collectiviste (les terrains sont propriété de la société coopérative, loués pour quatre-vingt-dix-neuf ans), mi-individuelle (chacun décide du style de sa maison).

<sup>35</sup> Un Office Public crée pendant la guerre, le 6 juillet 1916, pour prévenir des efforts de relogements d'après conflits.

<sup>36</sup> Homme politique accompli (conseiller général à Puteaux en 1910, maire de Suresnes en 1919, sénateur en 1935, puis ministre de la Santé Publique en 1936), H. SELLIER sera tout au long de sa carrière, un défenseur de l'habitat social et un modernisateur des questions urbaines.

Au lendemain de la Grande Guerre, H. SELLIER engagera l'Office Public HBM de la Seine dans une politique particulièrement ambitieuse en faveur du logement social. Le 14 mars 1919, la **Loi CORNUDET** vient, à la suite de 10 années de gestation et de débats parlementaires sur les questions d'hygiénisme et d'encadrement du développement urbain, contraindre les villes de 10 000 habitants (et plus) à se doter d'un **Plan d'Aménagement, d'Embellissement et d'Extension (PAEE)**. H. SELLIER s'en saisira pour définir un programme urbain de « *création de nouvelles zones d'habitation satellitaires de Paris* ». Il est pour lui question de mener au mieux la mission et les objectifs de l'OPHBM de la Seine, à savoir : « *assurer aux travailleurs, et aux conditions économiques les plus favorables, le maximum d'habitations salubres : et [de] créer, par une série d'exemples, un mouvement en faveur de l'aménagement urbain* » (SELLIER, 1921). En s'appuyant à la fois sur les impératifs hygiénistes et modernistes de l'époque et sur l'essor progressif d'une classe moyenne, SELLIER orchestre « *la création en banlieue de groupes d'habitations pour ouvriers et classes moyennes* » (STÉBÉ, 2009). Sous la forme « *des garden-cities anglaises et américaines qui ont permis à nombre de villes étrangères de donner l'air et la lumière à la fleur humaine qui, selon le mot de Michelet, "est celle qui a le plus besoin de soleil"* » (SELLIER, 1914), ces quartiers incarneront ainsi les premières expériences françaises de planification à grande échelle d'une « *mixité* ». Faisant l'unanimité chez les conservateurs sociaux comme les réformistes, son projet aboutira en effet à la réalisation d'une quinzaine de « *banlieues-jardins* » (« *la ceinture rose de Paris* ») qui fleuriront autour de la capitale (Drancy, Stains, Champigny, Châtenay-Malabry notamment<sup>37</sup> – cf. annexes – *Cartographie des HBM parisiens et de leurs périodes de production*).

Pour SELLIER Il s'agira d'abord de « *refuser l'utopie des phalanstères de Fourier, comme celles des cités ouvrières des socialistes, et plutôt d'œuvrer à la mise au point d'un prototype expérimental d'habitat urbain, à valeur d'idéal-typique* » (STÉBÉ, 2009). Par soucis pratique et économique, SELLIER fera ainsi le choix d'adapter le concept de cité-jardin à la réalité pratique du contexte régional. Loin des politiques de tabula-rasa ou de villes-nouvelles initialement associés aux théories d'E. HOWARD, il sera ici plutôt question de se greffer autour de l'existant, pour le viabiliser et le moderniser. Avec le temps, les impératifs économiques et budgétaires, tout comme la montée en puissance du mouvement moderne, auront raison du modèle de cité-jardin (dans leur forme esthétique et architecturale comme organisationnelle)<sup>38</sup>. La cité de Suresnes, commune pour laquelle H. SELLIER aura été maire de 1919 à 1941, sera la réalisation la plus importante et la plus aboutie de « *cité-jardin à la française* ». Elle constitue en ce sens l'objet de notre analyse.

---

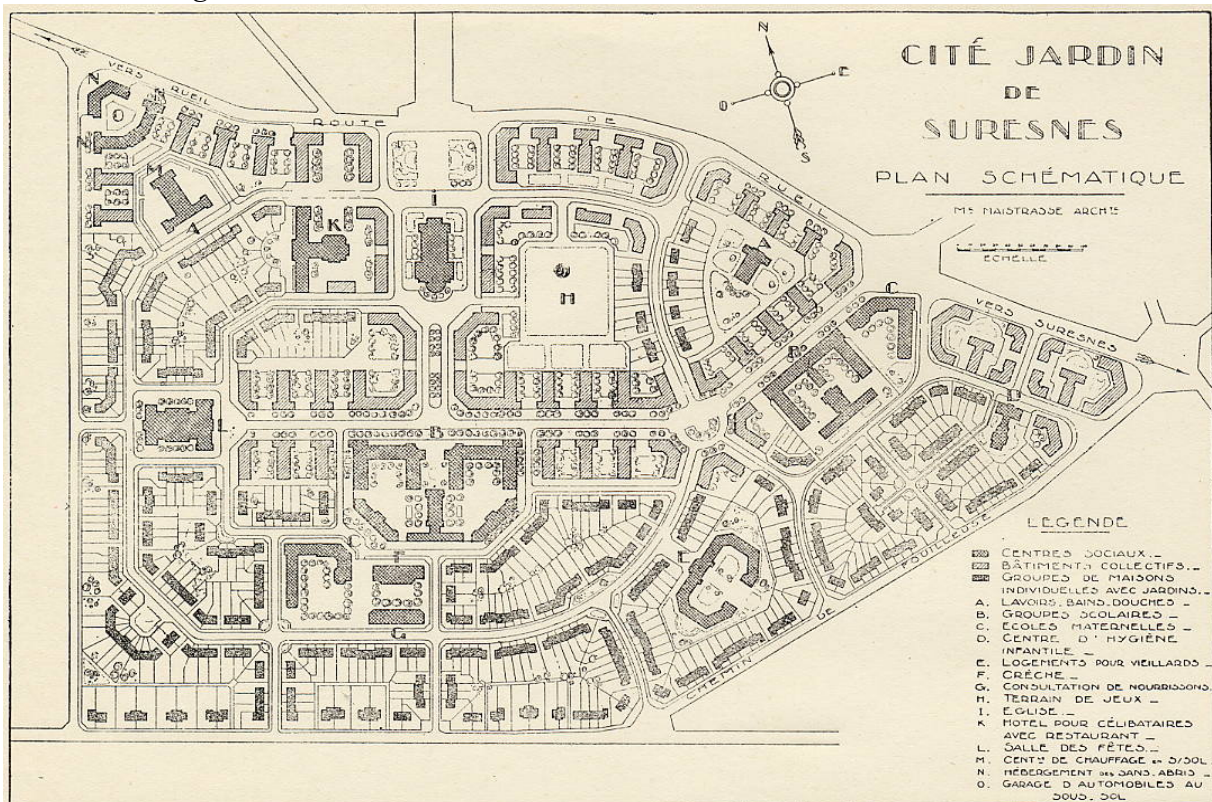
<sup>37</sup> L'ensemble de ces réalisations offriront un total de 10 704 logements collectifs et de 2 549 pavillons.

<sup>38</sup> Avec des objectifs de modernisation et de rentabilisation toujours plus importants, la « cité-jardin » de la Muette à Drancy (1935) n'aura finalement plus rien à voir avec le concept premier de la cité-jardin au sens de HOWARD.



Projetée dès 1915, la construction de la cité-jardin de Suresnes se déroula de 1921 à 1956. Sa réalisation est confiée, en 1917, à l'ingénieur-architecte A. MAISTRASSE<sup>39</sup>. Celui-ci concevra alors un plan où les immeubles collectifs de quatre étages côtoient les pavillons individuels, le tout, habillage agencé autour d'espaces verts et d'équipements publics généreux. La direction prise est alors simple : la cité doit, par l'innovation urbanistique et architecturale, allier un accueil qualitatif du grand nombre (entre 8 000 et 10 000 habitants), aux atouts d'une ville moderne (hygiénisme, confort, nature, mobilité, culture, etc.). Pour ce faire, une réflexion est d'abord menée pour donner un style pittoresque à la réalisation, et en cela, favoriser son appropriation par l'habitant. C'est le modèle du cottage anglais qui sera retenu pour le projet : les toits sont donc pentus, les cheminées hautes, et les ouvrages fait de brique ou de pierre (– cf. annexes – photographies de la cité-jardin de Suresnes). Par ailleurs, un jeu sur les ruptures de perspectives est entrepris et un jeu sur les courbes, les ornements végétaux ou encore les bassins et fontaines d'eau, permettent la constitution d'un espace ouvert et pourtant intimiste.

**Figure n°7 :** Organisation spatiale de la cité de Suresnes – Plans de A. MAISTRASSE, Association Régionale des Cité-Jardin d'Île-de-France.



<sup>39</sup> A. MAISTRASSE ne sera pas le seul à avoir en charge l'aménagement de la cité, J. QUONIAM (1927) et F DUMAIL (1938) et Léon Bazin lui succéderont.

*Figure n°8 : La cité-jardin à la française, photographies d'une utopie – photographies anonymes, Haut-de-Seine Habitat*



Dans cette cité de 3 300 logements, l'objectif n'est pas seulement celui d'un programme classique d'aménagement de banlieues avec construction de logements pour classes populaires. Il est désormais question de produire un cadre de vie à la

fois saint et moderne où la cohabitation de profils mixtes (ruraux et urbains, ouvriers et fonctionnaires, etc.) participe d'une éducation populaire et d'un *vivre-ensemble*. H. SELLIER, tout comme GODIN ou FOURIER avant lui, croit profondément aux bénéfices et à l'intérêt de ces questions sur le développement de tous. Dans une optique donc d'élévation sociale, mais aussi d'hygiène et de vivre-ensemble, il conceptualisera dans chacune de ses cités un ensemble mixte d'équipements collectifs et de commerces de proximité. À Suresnes, on retrouve ainsi : des jardins ouvriers, un réseau de places et placettes publiques arborées, un dispensaire, une crèche, un groupe scolaire, plusieurs équipements sportifs, un lieu de culte, un théâtre, des bains, des magasins coopératifs et autres commerces, des foyers pour jeunes travailleurs, une maison pour tous et une autre, pour personnes âgées. Si SELLIER envisage ces espaces comme de véritable support d'un brassage vertueux des populations résidentes, notons que cette mixité n'est pas projetée à échelle du logement. De grands logements collectifs sont par exemple destinés aux « très ruraux » alors que les maisonnettes sous modèle de cottage anglais seront plutôt destinées aux populations moins précarisées.

Pour la première fois dans nos retours historiques sur des opérations d'aménagement et d'urbanisme français, l'idée d'un « *vivre-ensemble vertueux* » est développée à Suresnes dès la conception des opérations. Si le concept de mixité n'est toujours pas à proprement dit nommé comme tel, on en retrouve toutes les vertus présumées. Ainsi s'officialise un nouveau temps essentiel à notre réflexion : celui d'un souci progressif d'une cohabitation entre classes populaires et « moyennes »<sup>40</sup> (voir moyenne supérieur) au sein d'opérations d'ensemble. Cette évolution significative de la manière d'envisager le projet urbain n'est pas seulement propres aux cités-jardins. Nous observerons en effet les mêmes dynamiques et principes d'aménagement au sein des cités-ouvrières produite sur la période<sup>41</sup>. La proximité socio-spatiale, tout comme le travail des espaces communs et des équipements prévus au sein des cités est alors envisagé à la fois comme supports d'une éducation populaire vertueuse, mais aussi comme permettant une meilleure appropriation et cohabitation habitante.

La cité de Suresnes, tout comme l'ensemble de celles aménagées à la même époque autour de la capitale, marquent les débuts d'une véritable prise en main de l'État en matière de logement bon marché<sup>42</sup>. Si ces différentes réalisations d'envergures font preuve d'un travail toujours plus fin sur le logement et son

---

<sup>40</sup> Le concept de « classe moyenne » est plutôt daté des Trente Glorieuses, elle désigne ici l'ensemble des « nouvelles » strates sociales intermédiaires qui tendent sur la période à connaître un développement particulièrement important (petits fonctionnaires, employés du tertiaire, etc.).

<sup>41</sup> Dans les cités Scheinder, comme à Bataville, on observera par exemple la constitution de véritable villes-usines, complètement autonomes en équipements et services, et qui proposeront des offres de logements mixtes, destinées à chacune des catégories socio-professionnelle de l'entreprise (du manutentionnaire au patron, en passant par l'employé ou l'ingénieur).

<sup>42</sup> Notons malgré tout, que certaines initiatives privées – quoique se faisant toujours plus rares – continuent de voir le jour (ce sera le cas avec la ville-usine - Bataville).

environnement immédiat, elles ne résultent souvent que de l'initiative et du portage d'un homme, ou d'une commune ambitieuse. Les efforts de production de logements sont donc bien trop minimes pour subvenir à un besoin en logement pourtant toujours plus important, et pour des sociologies de populations désormais nettement plus variées. De plus, les nouveaux OPHBM semblent dépossédés de réels moyens d'actions. Faute de moyen, ils sont largement tributaires de l'engagement et la « bonne volonté » des collectivités qui décident, ou non : de céder du foncier, accompagner les opérations HBM, etc. Finalement, les collectivités territoriales étant les seules en charge du portage et de l'autorisation d'implantation de tels projets, nous constaterons rapidement une forte dispersion et une hétérogénéité criante des projets urbains réalisés sur le territoire français. Pour répondre au développement de cette « *urbanisation sauvage* », et face à l'urgence de la situation du logement, le législateur doit impérativement intervenir avant que la crise urbaine et sociale ne continue de s'accroître : ce sont les débuts de la planification.

#### **2.4. Les débuts de la planification et l'effondrement du système HBM : amorce officielle d'une réflexion autour du « vivre-ensemble »**

La Loi LOUCHEUR du 13 juillet 1928 mettra finalement un terme aux 10 ans de débats autour de l'intervention d'État en matière de logement et de financement des OPHBM. Portée par l'un des ténors de la gauche républicaine d'époque : L. LOUCHEUR (1872 – 1931), elle complète la Loi SARRAUT et étend les champs d'intervention et de compétence de l'État en matière de logement. Celui-ci prendra dès lors à charge la moitié des frais d'aménagements des productions de logement bon marché et on élargit par la même occasion le rôle de la Caisse des dépôts qui prévoit désormais des prêts à 2% sur une très longue durée pour favoriser l'accession à la propriété des ménages. Face à l'ampleur des besoins en logements que révèlent les enquêtes réalisées pendant les années 1920, et pour faire face à une crise du logement qui touche désormais à l'ensemble du corps social, le législateur programme alors pour la première fois une stratégie d'intervention à grande échelle. Il identifie les OPHBM pour assurer la production soutenue d'habitations bon marché qui doivent désormais s'adapter à une tranche large de la population. En ce sens, l'institution d'une nouvelle catégorie de logement est actée : les logements locatifs intermédiaires. Plus spacieux, plus confortables et à « *loyers moyens* », cette nouvelle offre de logement s'envisagera généralement comme un complément de l'offre en logement populaire. Un objectif de 260 000 logements bon marché (locatif ou accession) produit sur 5 ans et de 60 000 logements à loyer moyen est alors fixé. Jusqu'aux années 1930, les opérations d'envergure de logements bon marché se multiplieront donc et feront progresser le souci d'un logement social support d'une cohabitation vertueuse entre population mixtes. C'est le temps d'un développement

accéléral des cités-ouvrières et jardins, mais aussi celui des premiers gratte-ciel<sup>43</sup>, de l'accession aidée à la propriété ou des débuts du développement pavillonnaire en banlieues<sup>44</sup>. Finalement, le programme de la **Loi LOUCHEUR** remplira ses objectifs chiffrés mais ne sera pas reconduit. La crise économique mondiale liée au krach boursier d'octobre 1929 finit par toucher la France à partir des années 1931-1932 et les gouvernements se désengageront alors successivement des questions de logement<sup>45</sup>. Ainsi, le système de subvention, quoique particulièrement efficace du point de vue de la production en logement, sera jugé trop onéreux et supprimé à partir de 1935. Ainsi, et malgré des résultats plutôt honorables<sup>46</sup>, c'est tout le système HBM qui s'enlise et l'effort de construction s'effondre.

Il s'opère ici un changement fondamental de paradigme : la question du « logement bon marché » n'est officiellement plus l'apanage des classes populaires. C'est, au regard de la mixité, un temps majeur pour notre réflexion. Bien qu'elle ne soit pas encore définie comme l'un des objectifs premiers des opérations d'aménagement, la crise généralisée du logement vient forcer la cohabitation, au sein de programmes ambitieux, de population, de formes bâties et d'usages particulièrement diversifiés. Si nous constatons très tôt (opérations haussmanniennes et Cité Napoléon) les prémices d'une réflexion autour d'une « *mixité fonctionnelle* » aux vertus présumées (hygiénisme, socialisation, insertion, éducation des classes populaires), la conjoncture singulière des années 1920 fait émerger, face à une crise du logement généralisée à l'ensemble du corps social, la question du « *vivre-ensemble* » (mixité sociale). À ce titre, les projets d'envergures, comme ceux de la « *ceinture parisienne* » évoqués plus haut, représenteront de véritables opportunités d'expérimentations urbanistiques, architecturales et techniques (hygiénisme fonctionnaliste, pré-modernisme, béton-armé.). Au regard de la monotonie des immeubles d'habitat social des années post-1945, « *tous les artifices de la composition urbaine et architecturale ont ici été déployés pour éviter la répétitivité des façades (bow-window : tourelle au faite dans les angles : mélange de pierre, de brique et de carreaux de faïence...)* » (STÉBÉ, 2009), participant de fait à une véritable mixité morphologique. Pour la première fois dans nos retours historiques sur des projets d'aménagement et d'urbanisme français, et bien qu'aucune d'elle ne soit encore nommée comme telle, le triptyque conceptuel de la mixité urbaine semble établi : mixité sociale – mixité fonctionnelle – mixité morphologique.

---

<sup>43</sup> Les premiers gratte-ciels sortent de terre à Villeurbanne. Portés par E. HERRIOT (1924), maire de Lyon de l'époque, leur l'architecte T. GARNIER les inclura dans un projet d'ensemble, la « *cité industrielle* ».

<sup>44</sup> Dès les années 1930, les banlieues et périphéries urbaines se couvrent d'une première vague de pavillons : « les pavillons Loucheur ».

<sup>45</sup> Quand l'économie fléchissait à hauteur de 14%, pour l'industrie du bâtiment c'était 40%.

<sup>46</sup> En 1939, la France aura réalisé 300 000 HBM, dont 50% en accession. C'est 900 000 personnes, soit 2% des français qui auront in-fine profité du système HBM.

## PARTIE 2 - LOGIQUE FONCTIONNALISTE ET VALEUR DU « VIVRE-ENSEMBLE » : LE MOUVEMENT MODERNE COMME LABORATOIRE DE MIXITÉ URBAINE :

---

### CHAPITRE 3 - DU BAUHAUS À LA CITÉ RADIEUSE, L'ARCHITECTURE MODERNE ET LA CONSTRUCTION STANDARDISÉ AU SERVICE DU PEUPLE ET D'UN « VIVRE-ENSEMBLE » ?

Si nous constatons, au lendemain de la Grande Guerre, les prémices d'une rationalisation et d'une industrialisation de certains secteurs économiques à enjeu (métallurgie, automobile, etc.), cette dynamique ne trouvera qu'une application à la marge dans le secteur du bâtiment. Pourtant, un consensus intellectuel et technique en faveur d'une appréhension *moderne, fonctionnaliste et hygiéniste* de la construction commence déjà à se former. On identifiera alors rapidement le nom de personnalités politiques et techniques engagées dans une restructuration du secteur comme A. THOMAS<sup>47</sup>, L. LOUCHEUR ou LE CORBUSIER. Si certains architectes (R. MALLET-STEVENSON, A. LURÇAT, A. PERRET, etc.) auront sur la période déjà recours aux outils et méthodes modernes de construction (béton armé, structure en acier, préfabrifications structurelles, ...), ils ne resteront en France qu'une minorité d'avant-gardistes. Au-delà d'une volonté de restructuration technique du secteur de la production de logement, le mouvement moderne semble aussi acter une révolution franche dans la manière d'envisager et concevoir cette idée de « vivre-ensemble » que les années 1920 et les cités-jardins comme celle de Suresnes ont mise en lumière. Face à un élargissement progressif du spectre sociologique aspirant à l'habitat social, le mouvement moderne semble en effet faire la promesse d'une construction standardisée en logement qualitatif où toutes les classes trouveraient à la fois de quoi « *se réaliser humainement et socialement* » (Le CORBUSIER, 1923). C'est bien là, les prémices conceptuelles de la mixité au sens contemporain du terme.

À contrepied d'une initiative moderniste française timidement accueillie, l'Allemagne d'après-guerre qui se confronte pourtant à la même crise du logement, se positionnera en faveur d'une introduction officielle des principes et des propositions faites par les aînés de la pensée moderne : le *mouvement Bauhaus*. Au-delà de jouer un rôle essentiel dans la reconstruction allemande, ces avant-gardistes participeront de l'institutionnalisation du mouvement moderne et de ses préceptes, notamment en matière de mixité dans les opérations d'urbanisme et d'aménagement.

---

<sup>47</sup> A. THOMAS (1878 -1932), est un homme politique français qui se distingua pendant la Grande Guerre comme organisateur de la production d'armements et du travail ouvrier. Syndicaliste et socialiste confirmé, il adoptera toujours très engagé en faveur d'une production industrialisée et standardisée du logement des classes populaires.

### 3.1 Le Bauhaus et la construction standardisée pour « aplanir les différences de classes »

Le Bauhaus, ou *Staatliches Bauhaus*, est une école d'architecture et d'arts appliqués fondée en 1919, à Weimar, par l'architecte W. GROPIUS<sup>48</sup>. L'école et l'ensemble des grands noms européens<sup>49</sup> s'y étant illustrés, donneront lieu à la constitution d'un mouvement particulièrement populaire dans l'entre-deux-guerres : le mouvement *Bauhaus*. Ce courant touchera principalement à l'architecture et au design, mais aussi au cinéma, la danse, la sculpture ou encore la photographie. Mouvement pré-moderniste, il constituera l'un des premiers fondements de *l'architecture moderne* et du *style international*. Pendant les 14 années d'entre-deux-guerres, l'école bouleversera les codes en redéfinissant la modernité. Porté par les idéaux utopiques de ses membres, elle cherchera d'abord à abolir les frontières entre l'architecture et les arts majeurs et appliqués. L'idée est celle d'une « étroite collaboration entre l'artiste et l'artisan » qui servent ensemble un seul et même objectif : produire / construire. W. GROPIUS, alors directeur de l'école, affirmera : « construire aplanit les différences de classe et rapproche aussi le peuple et les artistes » (M. DROSTE, 1993). S'appuyant sur un idéal socialiste, le Bauhaus assimilera la standardisation, l'industrialisation et la rationalisation de la production de logement, à des outils permettant une réduction substantielle des coûts de construction et in-fine, au développement de l'accessibilité au logement digne pour le plus grand nombre. L'appréhension modernistes des formes et des modes d'habiter y prévoit alors la cohabitation vertueuse de population socialement mixtes. Ce sera (entre autres) les positions d'H. MEYER, second directeur de l'école, qui travaillera toute sa vie au développement d'une « façon dont l'architecture peut participer à l'amélioration des rapports sociaux » (M. DROSTE, 1993). À titre d'exemple, il proposera sur certains de ses projets, de larges couloirs vitrés (à l'image des rues-galeries déjà présente dans les modèles de *phalanstères* du XIXème puis chez Le Corbusier) distribuant les appartements et ouvrant sur des espaces extérieurs calmes et verdoyants. Il projette ainsi des larges espaces de circulation, pensés pour inviter à l'interaction, la rencontre, ou la discussion. C'est là, la définition historique que nous donnions plus tôt à l'espace public. C'est un moment charnière pour notre réflexion sur l'institutionnalisation du concept de mixité. En cohérence avec ce que nous commençons à observer dans la cité-jardin de Suresnes, la manière d'envisager et de concevoir le logement intègre officiellement l'idée d'un « vivre-ensemble » vertueux. On n'est alors plus seulement question de loger les classes ouvrières, mais bien d'envisager d'autres manières de produire la ville et de penser son organisation. Le Bauhaus (et le mouvement modern après lui) va à ce titre plus loin encore que les cités-ouvrières ou jardins, et amorce

---

<sup>48</sup> W. GROPIUS (1883 – 1969) est un architecte, designer et urbaniste allemand. Naturalisé américain pour fuir les nazis, il est le premier directeur et fondateur du Bauhaus. Théoricien du design, il promeut le rationalisme, le fonctionnalisme et la standardisation.

<sup>49</sup> Parmi eux, les plus célèbres étant P. KLEE, W. KANDINSKY ou M. BREUE.

une véritable révolution des modes de produire et de concevoir le logement collectif, pour tous. Pour la première fois, on y projette même l'intégration d'espaces et d'équipements communs au sein même des immeubles collectifs. Ils y seront envisagés comme les premiers support de socialisation et de *vivre-ensemble*.

S'appuyant sur des procédés de construction modernes et relayant des conceptions avant-gardistes de la ville et du logement, l'école du Bauhaus fermera finalement ses portes en 1933 sous le poids de la censure nazi. Le régime allemand n'y voyait là qu'une école profane ou seul « *l'art dégénéré* » pouvait être enseigné. Il été par ailleurs établi que, « *par principe, l'architecture moderne était non allemande, étrangère et bolchévique* ». Après dissolution, un grand nombre d'artistes, de professeurs et de penseurs rattachés à l'école et au mouvement s'exileront aux États-Unis pour poursuivre leurs travaux et échapper aux représailles nazies. Ainsi, un grand nombre des représentants de l'école et du mouvement, finiront par s'illustrer dans le mouvement moderne et ses différents courants (style international, etc.).

### **3.2 Le Corbusier et la conception moderne d'un « système d'habitat où l'on se réaliser humainement et socialement » (CORBUSIER, 1923)**

C-E. JEANNERET-GRIS (1897 – 1965), que l'on surnommera Le Corbusier à partir des années 1920, est une figure essentielle du début de XXème siècle. Auteur, architecte, urbaniste, décorateur, sculpteur et artiste-peintre de renom, Le Corbusier s'illustrera comme l'un des éminents représentants du *mouvement moderne*. Au côté de L. MIES VAN DER ROHE, W. GROPIUS, A. AALTO et T. VAN DOESBURG ou R. MALLET-STEVENS, il participera à une véritable révolution des modes de conception et de production du logement. Auteur et penseur prolifique<sup>50</sup>, Le Corbusier sera à l'origine d'une multitude d'ouvrages étayant sa conception du logis fonctionnel et hygiénique d'une part, et d'autre part, celle de la ville moderne idéale - la « *Ville Radieuse* ». Ces travaux et sa vie ayant fait l'objet d'une multitude d'analyse et de travaux, il ne s'agit pas ici de revenir sur la vie, l'œuvre ou les controverses du Corbusier. Il est plutôt question d'une interrogation sur la manière dont les éléments constitutifs de son projet urbain et architectural ont pu participer à une institutionnalisation du concept de mixité dans les opérations de logement et d'urbanisme français.

#### **3.2.1 Les unités d'habitation du Corbusier : un modèle avant-gardiste de programmes mixtes**

En matière de logement et de conception urbaine, les positions et proposition du CORBUSIER prennent racines dans des modèles de pensée déjà présentés plus tôt : nous y retrouverons ainsi une multitude d'applications directes des principes utopistes socialistes, phalanstériens ou de ceux des philosophes sociaux. À des temporalités

---

<sup>50</sup> Le CORBUSIER a consigné ses recherches et théories au sein de 35 ouvrages écrits entre 1912 et 1966.



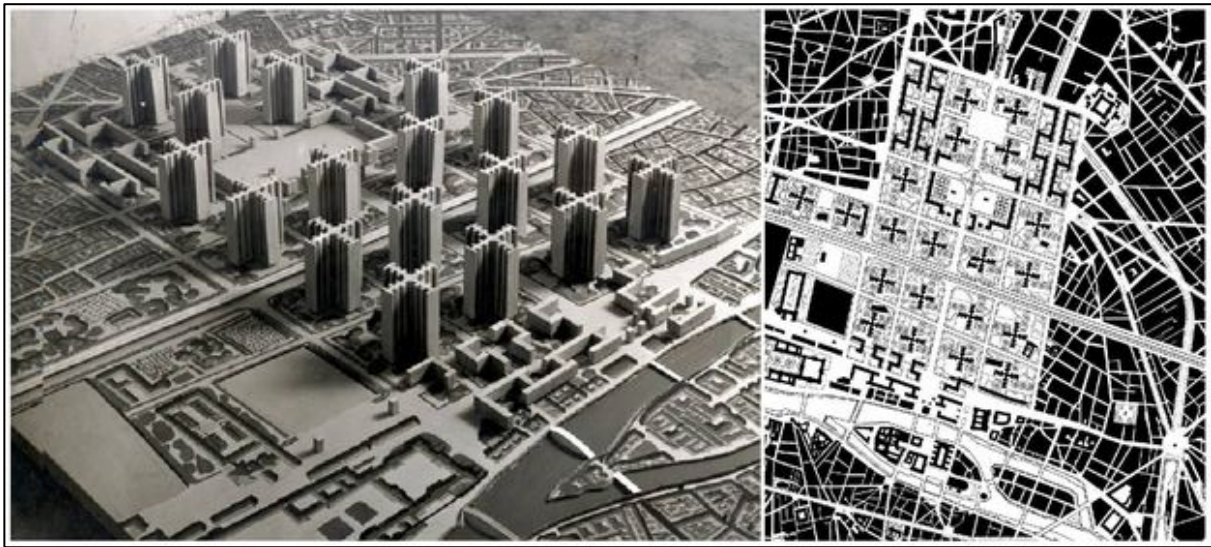
distinctes, mais face à des enjeux relativement similaires, ces différents mouvements partagent un objectif commun : celui de concevoir un logement digne, fonctionnelle, pratique et hygiénique. Pour se saisir au mieux du cas pratique que nous traiterons par la suite (la Cité Radieuse de Marseille), nous commencerons ici par revenir sur les grands principes qu'édicte Le CORBUSIER sur le logement et la ville moderne. Nous verrons alors combien les préceptes fonctionnalistes de *zoning*, qui s'opposent par principe à une mixité fonctionnelle à échelle urbaine, finissent par reconduire, sur le plan architectural, un travail poussé sur la mixité urbaine.

L'œuvre du CORBUSIER se nourrit d'abord d'une forte aspiration hygiéniste. Alors que la question du logement digne s'est imposée comme une problématique urbaine incontournable dès le XIXème, Le CORBUSIER s'engagera dans la production de logements dignes, qualitatifs, et dans lesquels on « *se réaliser humainement et socialement* ». Il résumera sa politique par un slogan emprunté au mouvement Bauhaus « *du Soleil, de l'Espace et de la Verdure pour tous les logis* ». Particulièrement critique sur les centres-villes anciens qu'il juge « *obtus, fermé, étouffant* » (LE CORBUSIER, 1922), il militera pour un « *urbanisme-bulldozer* ». Cohérent avec ses aspirations hygiénistes, Le CORBUSIER témoignera d'un souci tout particulier pour les questions de circulation et de mobilité. S'il s'agit d'abord de « *faire circuler l'air, l'eau et la lumière* », il sera aussi question d'anticiper (et profiter) du développement fulgurant que connaît le secteur automobile sur la période. Conscient de la révolution à la fois sociale et urbaine que représente l'essor du « *véhicule pour tous* », il s'appliquera à anticiper et faciliter la mobilité et l'accessibilité du logis. En outre, Le CORBUSIER adoptera une approche fonctionnaliste de la ville et du logement. Au sein de sa publication référence « *La Charte d'Athènes* »<sup>51</sup> (LE CORBUSIER, 1933), il énumère les grands principes du fonctionnalisme en architecture et urbanisme. Comptabilisant 95 points sur la planification et l'organisation des villes modernes, la charte identifie quatre fonctions essentielles dont l'architecte-urbaniste se veut garant à échelle de la ville, comme du logement : *habiter, travailler, se divertir, circuler*. Pour garantir « *l'ordre et le bonheur de tous* », ces fonctions doivent être planifiées et respecter un zonage distinct dans l'espace, elles ne doivent pas rentrer en concurrence ou interférer les unes sur les autres. À titre d'exemple, le plan Voisin, dessiné entre 1922 et 1925, illustre particulièrement bien les objectifs et ambitions fonctionnalistes que porte Le Corbusier. Alors supporté par un industriel automobile de renom (G. VOISIN), il projettera ainsi de raser le centre historique de Paris (à l'exception de rares bâtiments historiques de renoms) pour y aménager une « *ville moderne* » de trois millions d'habitants.

---

<sup>51</sup> Les principes de la Charte d'Athènes feront références dans l'urbanisme et l'aménagement post-1945 (crise du logement, reconstruction, retour des colonies, etc.). L'urbanisme de zonage sera par la suite largement décrié (années 1975) pour l'étalement urbain, le « tout-automobile » ou l'isolement des ensembles HLM.

**Figure n°9 :** *Maquette et programmation du plan VOISIN – Le Paris moderne selon Le CORBUSIER - 1925, Nouveau Esprit Pavilion, Archives de Paris.*



Aujourd’hui largement décriée, cette conception d’une ville aux fonctions segmentés nous interpelle du point de vue de la mixité. Pour les fonctionnalistes, la modernité, le bonheur des citoyens et l’équilibre économique et social de l’Urbain ne peut s’envisager qu’en rejetant l’idée d’une mixité fonctionnelle à échelle urbaine. Pour autant, et contrairement à ce que la vision contemporaine de la mixité tend à démontrer, les fonctionnalistes ne pensent pas que cette fragmentation fonctionnelle de l’espace se traduise systématiquement par un fractionnement social des populations. Ainsi, et sans que la mixité ne soit encore nommée comme tel, le mouvement moderne pose le postulat qu’une absence de mixité fonctionnelle à échelle urbaine ne se traduit pas nécessairement par une négation de la mixité sociale. Pour la première fois, une véritable question sur les échelles de mixité semble se poser. Dans le référentiel fonctionnaliste et moderne du Corbusier, ces réalisations témoigneront, à échelle de l’immeuble ou de l’appartement, d’un travail particulièrement développé sur la mixité urbaine. Militant en faveur du logement collectif et pour sa standardisation, Le CORBUSIER défend aussi l’idée d’une révolution des modes de conception du logement collectif pour le rendre hygiénique, fonctionnelle et adaptées à toutes les bourses et tous les usages. Digne héritier du mouvement Bauhaus, il envisage en ce sens les nouveaux procédés techniques de construction (béton armé ou banché, structures métalliques, préfabrications structurelles, etc.) comme une opportunité de produire plus, plus vite, et pour un peu grand nombre<sup>52</sup>. En 1933, alors au cœur du Congrès International d’Architecture Moderne (CIAM) d’Athènes, il affirmera : « *Les matériaux de l’urbanisme sont le soleil, l’espace, les arbres, l’acier et le ciment armé, dans cet ordre et dans cette hiérarchie* » (R. BAUDOÛI, 2020).

<sup>52</sup> Dès 1914, Le Corbusier imaginera un système de construction répliquable : le Domino. C’est un modèle avec structure et plancher portants en béton armé permettant de supprimer les murs porteurs, libérer l’espace, y faire pénétrer la lumière, ouvrir largement sur l’extérieur, etc.

Si les positions du CORBUSIER étaient partagées par un certain nombre de ses pairs, celui-ci échouera à les voir se réaliser avant le début du second conflit mondial. Déjà sujet à controverses, Le Corbusier manquera souvent d'un support politique, financier et technique nécessaire à la réalisation de ses projets. C'est finalement à la Libération, et alors même que sa position vis-à-vis du gouvernement de Vichy pendant l'occupation fait débat, que Le CORBUSIER s'illustrera avec la réalisation des « *Cités Radieuses* », dont celle de Marseille en est la traduction la plus aboutie.

### **3.2.2 La « Maison du Fada », une expérience particulièrement développée en matière de mixité**

Au lendemain du second conflit mondial, la France accuse un sérieux déficit en logement. Pour autant, cette crise n'est pas nouvelle et l'arsenal législatif en faveur du logement bon marché a continué de s'étoffer depuis 1914. Ainsi, et même si le secteur du bâtiment ne s'est pas restructuré dans le sens d'une productivité accrue en logement, « *la France possède un potentiel empirique d'expériences d'habitations à bon marché et des ressources théoriques sur le logis et la ville, qui devraient lui permettre de s'engager favorablement dans une politique ambitieuse du logement* » (STÉBÉ, 2009). À Marseille, les destructions hérités du conflit (quartier de l'Opéra et du Panier principalement) et la situation démographique de la ville appellent à une intervention publique forte sur le secteur de la construction et du logement. C'est dans ce cadre que l'État français passera commande au CORBUSIER, en 1946, pour l'une de ses « *unité d'habitation de grandeur conforme* », un concept d'habitat collectif autonome sur lequel il travaille depuis les années 1920. Supporter des premières heures, E. CLAUDIUS-PETIT<sup>53</sup>, alors Ministre de la Reconstruction du gouvernement gaullien, affirmera du CORBUSIER qu'il « *apporte une solution nouvelle au problème du logement et transforme l'habitat en un véritable service public* ». Situé dans le quartier de Sainte-Anne, au cœur du 8<sup>ème</sup> arrondissement marseillais, les travaux de la cité commenceront le 14 octobre 1947 et l'unité d'habitation sera inauguré 5 ans après, en octobre 1952. Aujourd'hui inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO (depuis 2016) et aux monuments historiques, la « *Maison du Fada* » est une construction expérimentale avant-gardiste qui développe aujourd'hui un nouvel attrait touristique et immobilier (cadres et professions intellectuelles). Elle fait ici l'objet de notre étude car elle illustre la manière dont le mouvement moderne a, par l'expérimentation passionnée d'architectes-urbanistes, révolutionner les modes de conception de la mixité urbaine.

---

<sup>53</sup> Eugène Petit est une figure importante de la Résistance, de la IV<sup>ème</sup> puis de la V<sup>ème</sup> République. Il est l'une des figures d'un centrisme moderniste et social. Nommé ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme en 1948, il mènera une véritable politique d'équipement et de planification cherchant à réparer les dégâts du conflit et faire face à la pénurie de logements.

Les Cités Radieuses sont envisagées par Le CORBUSIER comme des laboratoires pour son nouveau système d'habitat moderne. Première d'une série de cinq, la cité marseillaise fait 37m de long sur 56m de haut (pour 18 étages) et se distinguera par un travail particulièrement poussé sur le logis et son « *prolongement* ». Avec une implantation Nord-Sud et une structure sur pilotis (36 piliers de 7 m), la Cité est conçue comme un véritable « *village vertical* » de 2000 habitants. Avec 337 appartements de 23 types différents, le postulat initial du CORBUSIER est celui de former un « *système d'habitat à grandeur conforme* ». Un ensemble, évolutif et autonome, de cellules logis et d'espaces communs à tailles humaine (théorie du Modulor<sup>54</sup>). L'ensemble s'insèrent dans une *ossature portante* faite de béton et qui permet de dégager un maximum de volume et d'ouverture sur l'extérieur. Le CORBUSIER commence par définir un module souche qu'il duplique « *en miroir* », et imbrique ensemble. (– cf. *Modèle d'appartement pour la Cité Radieuse et organisation structurelle de l'immeuble*).

**Figure n°10** : Balade photographique de la « maison du fada » : la Cité Radieuse marseillaise – CERDAN Manuel, 2022.



---

<sup>54</sup> Le Modulor est un système de mesures à échelle humaine théorisé par Le Corbusier à partir du « *nombre d'or* ». C'est un outil pensé pour définir une échelle, unique et universelle, conçue pour créer un espace fonctionnel et optimisé pour l'homme. Un logis créé avec les dimensions Modulor a pour but de s'adapter à l'habitant et lui proposer un cadre de vie aussi qualitatif que moderne.



*De l'ombre des couloirs déambulatoires à la lumière du parc environnant*

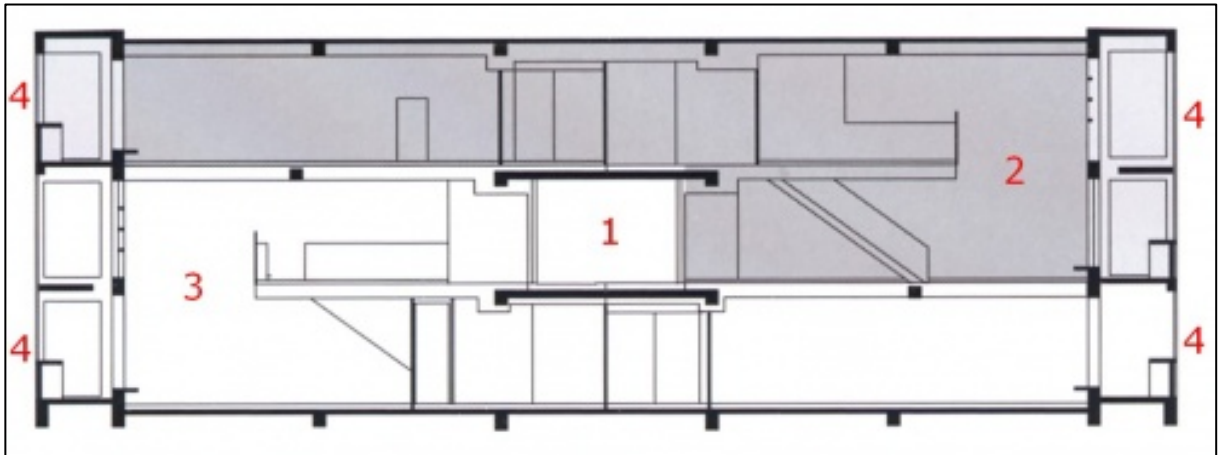
*Un bâti sur pilotis, la mobilité douce reprend le pas sur l'automobile*



*Le toit-terrasse, support d'une mixité morphologique, fonctionnelle et d'usage*

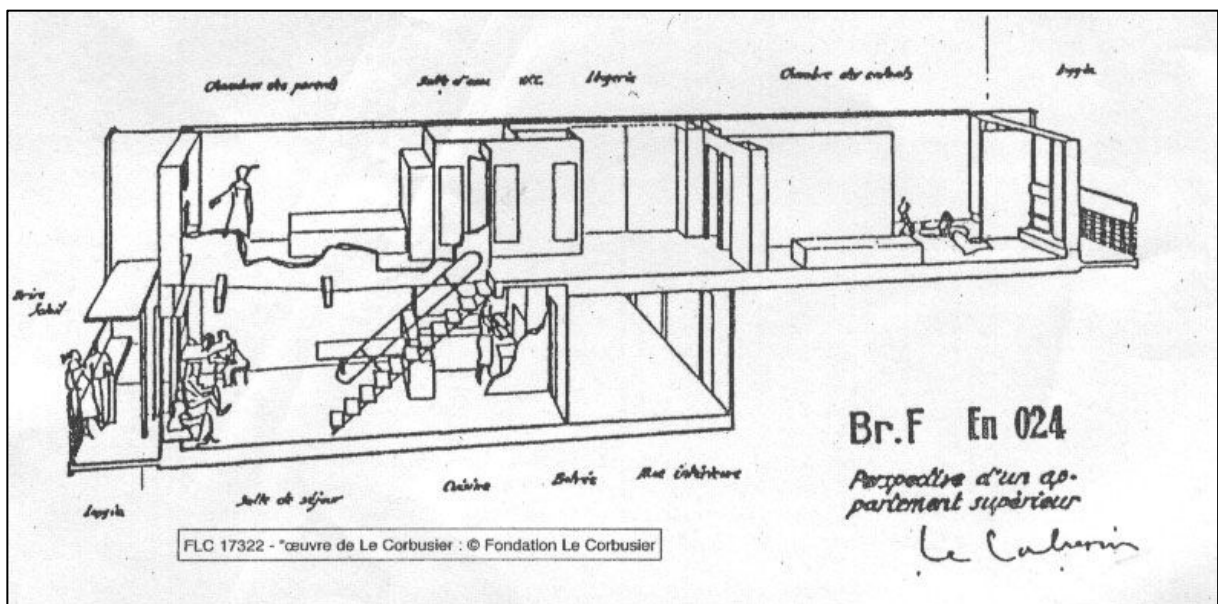


**Figure n°11** : Organisation structurelle de l'immeuble et modèles d'appartements pour la Cité Radieuse – Plan de Le CORBUSIER, Fondation Le Corbusier et CERDAN Manuel, 2022.



Organisation structurelle des appartements au sein de l'immeuble

Le modèle de logement duplex traversant, typique de la cité radieuse





*Un appartement et sa loggia, vu depuis l'étage du duplex*

*Le logement depuis l'entrée, de la lumière assurée du soir au matin*





Au-delà d'un confort et d'une modernité assez exceptionnelle<sup>55</sup>, chaque appartement de la Cité s'agence autour de couloirs pensés comme des « *rues intérieurs* ». Ces galeries de déambulation et de rencontre s'envisagent comme des « *prolongements* » aux espaces individuels et sont conçus pour stimuler les interactions, l'appropriation et la vie au sein de l'unité d'habitation. Le CORBUSIER soutiendra qu'au sein de ses logements collectif, l'individu peut à la fois « *s'isoler et se réaliser socialement* ». Selon la même logique, il ira jusqu'à prévoir une offre en équipements et services particulièrement généreuse au sein de l'immeuble. On y retrouve ainsi : des commerces (pâtisserie, restaurant communautaire, kiosque à journaux, un cinéma communautaire), des chambres communautaire (en accès libre, elles sont prévues pour l'accueil exceptionnel d'amis / familles des habitants), une crèche, une laverie, une librairie spécialisée et sa maison d'édition, des bureaux, une école maternelle, une bibliothèque, des espaces de rencontre, un toit-terrasse libre d'accès avec équipements (la cour de récréation de l'école maternelle, piste d'athlétisme, jeux d'eaux pour enfants, un auditorium/théâtre en plein air, ainsi qu'un gymnase). De plus, en cohérence avec la politique menée sur l'intérieur de la structure, Le Corbusier fera de « *l'extra-muros* » un nouvel espace support d'interaction et de vivre-ensemble. La Cité sera en sens apposée au cœur d'un large parc boisé, à la fois envisagé comme un espace de respiration et de proximité à la nature, mais aussi et surtout, comme un haut-lieu de socialisation pour les résidents. On y retrouve ainsi une multitude de petits aménagements prévu à ces effets (chemins de balade, tables de repas, jeux pour enfants, etc.).

Dans sa conception du logement et de la ville moderne, Le CORBUSIER s'emploie à produire un habitat collectif qui, comme GODIN et son Familistère, permettrait « *l'équivalence des richesses* <sup>56</sup> ». Dans ce qu'il appellera « *une machine à habiter* »<sup>57</sup>, il prévoit et organise un système d'habitat dans lequel la fracture des classes n'a pas sa place. On suppose alors que l'équilibre entre un logement (standardisé, moderne) et un cadre de vie de grande qualité (nature, équipement, modernité) permettent la constitution d'un immeuble collectif attrayant pour toutes les classes, et dans lequel, il fait particulièrement bon vivre. Ainsi s'organise le report d'une mixité fonctionnelle proscrite par le mouvement moderne à échelle urbaine au sein même des ouvrages collectifs. C'est là de nouveau un temps essentiel pour notre réflexion puisqu'il dénote du moment et de la manière dont se standardise l'idée

---

<sup>55</sup> Tout équipé (plaques de cuisson, four, hotte d'aspiration, etc.), les logements, généralement en duplex (n°2 et 3), sont traversant d'Est-Ouest et garantissent une entrée en lumière naturelle matin et soir avec une multitude de baies vitrées et de puits de lumières (n°4). Ils sont par ailleurs équipés en loggia avec brise-soleil, conçues pour ouvrir complètement le logement vers l'extérieur (n°4).

<sup>56</sup> Expression théorisée par GODIN, les équivalents de la richesse désignent trois grands groupes d'éléments de première nécessité pour un logement qualitatif (l'air pur, la lumière et l'espace libre d'une part, la propreté, la salubrité et l'hygiène d'autre part et, enfin, la subsistance et le vêtement).

<sup>57</sup> Le CORBUSIER dans L'Esprit nouveau, 1923 : « *De la même manière qu'une auto est une machine à rouler et qu'un avion est une machine à voler, une maison est une machine à habiter* ».

selon laquelle la mixité fonctionnelle tendrait à favoriser le développement d'un vivre-ensemble et d'une cohabitation vertueuse des résidents.

---

## CHAPITRE 4 - ZUP, ZAC ET GRANDS-ENSEMBLES FACE À L'URGENCE DE CONSTRUCTION, UN DÉSENCHANTEMENT PROGRESSIF DE LA MIXITÉ URBAINE ?

### **4.1 Crise du logement et industrialisation de la construction**

#### **4.1.1 Crise du logement et facteurs aggravants : retour rapide sur un contexte à enjeux**

Après la Seconde Guerre mondiale, la situation du logement en France est particulièrement alarmante. Les années de conflits ont détruit ou endommagés à hauteur d'1/5<sup>ème</sup> du parc existant (avec 460 000 immeubles entièrement détruits et 1 650 000 immeubles plus ou moins gravement endommagés)<sup>58</sup>. Au-delà de ces dommages de guerres plutôt concentrés autour des communes urbaines (plus de 30 000 habitants), c'est la dégradation naturelle des logements qui s'ajoute à la balance et accroît le déficit en logement disponible sur l'ensemble du territoire. On dénombre quelque 2,7 millions de logements vétustes à la Libération contre seulement 150 000 en 1914. En outre, sur les 13,4 millions de résidences principales que compte la France en 1946, seules 1,2 million disposent du « confort moderne » (eau courante, W.-C., douche ou baignoire, électricité et chauffage central). Le tableau dressé par l'ensemble des études réalisées à la libération est consternant : 45% des logements sont surpeuplés, 10% de la population vit dans de l'insalubre et le confort reste exceptionnel (90% de la population n'a ni baignoire ni douche, 80% pas de WC intérieurs et 48% pas d'eau courante). Cette crise généralisée du logement traduit enfin, l'insuffisance historique de l'offre en logement que nous avons déjà abordé plus en amont. Alors que la France manquait déjà d'un demi-million de logements en 1923, ce sera, en comprenant les 2 millions détruits ou endommagés durant les combats, près de 4 millions de logements manquant au lendemain de la Seconde Guerre mondiale.

Si nous aurions légitimement pu attendre une réponse franche et rapide de l'État, plusieurs facteurs, à la fois démographique, politique, et socioculturel, viendront perturber et ralentir son action en faveur du logement. La crise du logement n'en sera alors que plus profonde. D'abord, les 565 000 pertes pendant les conflits, le déficit de 530 000 naissances et les 320 000 émigrants définitifs font passer la France d'approximativement 42 millions d'individus en 1936 à tout juste 40,5 à la Libération. En réponse, une politique nataliste<sup>59</sup> se développe conjointement à une forte

---

<sup>58</sup> Les données chiffrées de la partie proviennent de J.C. CROIZÉ - POLITIQUE ET CONFIGURATION DU LOGEMENT EN FRANCE (1900-1980).

<sup>59</sup> Le régime général de la Sécurité Sociale (1945) naît et le système de prestations familiales s'élargit (1946).

politique d'immigration<sup>60</sup>. Associée aux progrès de la médecine, une reprise démographique se dessine alors. En l'espace de 8 ans d'abord, la population progresse de 2 millions (1946-1954), puis en 20 ans, de 1954 à 1975, elle passera de 42,5 millions à 52,6 millions<sup>61</sup> : c'est le « *BabyBoom* ». Conjointement, la structure de population évolue fortement. Après 1945, la concentration des populations urbaines double passant de 21,6 millions en 1946 à 29,4 millions en 1962. Alors que les villes se gorgent de monde et que les campagnes tendent à se dépeupler, ce sont finalement les trois-quarts de la population qui deviendront « urbains ». Parmi ces nouveaux citoyens, des nouvelles naissances, des étrangers, des rapatriés donc... mais aussi 1,8 million d'agriculteurs venus des campagnes. Autant d'individus qui viennent peser sur un marché du logement vieillissant, déjà saturé, insuffisamment équipé pour produire du neuf ou pour réhabiliter de l'ancien.

#### **4.1.2 De l'urgence nationale à une nécessaire industrialisation de la construction**

Au regard de la situation, et d'une crise qui ne se cantonne plus au seul mal-logement des plus démunies mais aussi à celui des classes-moyennes, l'État essaye, non sans peine, de relancer la construction de nouveaux logements. E. CLAUDIUS-PETIT, premier ministre de la Reconstruction, définit alors trois grandes priorités d'action : la remise à niveau des loyers et l'amélioration du patrimoine ancien, la reprise de l'initiative privée dans le secteur du bâtiment et l'industrialisation des techniques de construction. Afin de restructurer et relancer la construction, l'État commence par lancer des concours pour architectes, ingénieurs et entreprises de 1947-1949. Ces concours visent d'abord à tester et se saisir des avantages (gain de manutention, de temps, de productivité, d'argent) propres aux nouveaux outils et procédés de construction (préfabrication en béton et en métal, chemins de grues, etc.)<sup>62</sup>, d'autre part, ils cherchent à définir une manière de développer une nouvelle offre en logement collectif moderne et qualitatifs. L'une des réponses alors identifiées sera celle d'un nécessaire réinvestissement du secteur privé sur le secteur. La **Loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948** crée ainsi l'allocation logement et réorganise le marché du logement pour y favoriser la rentabilisation des capitaux d'investissement immobilier. On espère alors rendre le domaine de la construction plus attrayant pour le privé et ses investisseurs qui ont déserté le secteur depuis l'entre-deux-guerres. Quelques années plus tard, dans le sens d'une action jumelée entre production de logement neuf et action sur le parc ancien, la **Loi du 21 juillet 1950** crée le **Fonds National pour**

---

<sup>60</sup> Au début des années 1950, on dénombre 1,5 million d'étrangers en France (3,6 % de la population totale) en 1975, il y en aura 1,9 million de plus, soit 6,5 % de la population totale.

<sup>61</sup> Dont plus de 1,2 million de rapatriés d'Afrique du Nord, venus sur le territoire métropolitain entre 1961 et 1963, à la suite de l'indépendance de l'Algérie.

<sup>62</sup> Deux chantiers issus de ces concours marqueront une étape importante pour la rationalisation et la standardisation des procédés de construction : le premier de 200 logements, à Boulogne-Billancourt en 1949 : et le second de 800 logements, à Strasbourg, en 1951. Ils populariseront le recours au chemin de grue, futur essentiel de la production des grands-ensembles.

**l'Amélioration de l'Habitat**, ancêtre de l'ANAH. On assiste alors à une tentative d'accélération de la construction de logements par un système de primes et de prêts à long terme par le Crédit Foncier. Enfin, les Habitations Bons Marchés (HBM) deviennent Habitations à Loyers Modéré (HLM). Au regard de notre discours sur la mixité, il semblerait que nous assistions ici à l'amorce d'une montée en puissance d'une nécessité, pour la puissance publique d'une remobilisation du secteur privé dans les projets d'urbanisme et d'aménagement. Une dynamique qui finira, à l'heure des projets contemporains d'aménagement, par poser de sérieuses questions, notamment sur la manière de produire et envisager la mixité.

Il faudra finalement attendre 1953 pour que soit enfin officialisé l'amorce d'une politique publique du logement efficiente en matière d'Habitat et de production de logement. Le 19 avril 1953, P. COURANT, alors ministre de la Reconstruction et du Logement, fait voter le **Plan COURANT** qui prévoit une série de mesures cherchant à augmenter les capacités d'intervention de l'État et des constructeurs privés. Pour la première fois depuis la Libération il est annoncé un objectif chiffré de construction : 240.000 logements par an pendant 5 ans. Le **décret de loi du 6 août 1953** viendra par ailleurs élargir le droit des pouvoirs publics en matière d'expropriation et impose à toutes les entreprises de plus de 10 salariés le versement de 1% de la masse salariale pour participer à l'effort de construction national. Pendant l'hiver 1954, après qu'une femme et un enfant aient trouvé la mort dans des abris de fortune, l'Abbé Pierre, ancien député MRP en Meurthe-et-Moselle de 1945 à 1951, lance un appel en faveur des sans-abris et des mal-logés : c'est « *l'insurrection de la bonté* », un élan d'entraide nationale historique. Face à une presse dénonciatrice<sup>63</sup> et à la mobilisation conséquente de l'opinion publique, les pouvoirs publics seront amenés à déployer un ensemble inédit de mesures d'urgence. Le gouvernement lance alors un concours pour la réalisation de Logements Économiques de Premières Nécessité (LEPN), vote des crédits exceptionnels pour l'édification de cités d'urgence, lance un emprunt à la construction (l'Épargne Construction), organise des concours pour la construction de logements collectifs diversifiés et plus durables et institue les premières réglementations d'attribution de logements sociaux.

À la fin des années 1950, la période de reconstruction s'achève et laisse place à celle de la construction. Des programmes quinquennaux de construction HLM voient le jour. L'état d'esprit a changé, l'industrialisation et la rationalisation de la construction doivent impérativement être mis à profit pour construire plus vite et moins cher. De plus, si l'on constate un véritable désir de voir le privé réinvestir le secteur de la construction, l'État amorce une véritable politique d'intervention sur l'ensemble du territoire. C'est la naissance de programmes démesurés : les Zones à Urbaniser en Priorité et leurs « *Grands-Ensembles* ». Ces opérations d'envergures

---

<sup>63</sup> À l'image du journal Le Monde qui publiera en avril 1957 une série d'articles sous le titre « Logement : notre honte » (G. MATHIEU, 1957).

auront pour ambition d'édifier de véritables projets d'ensemble où une offre mixte en nouveau logement s'associerait avec un ensemble complet de commerces et de services de proximité. De leur édification à leur désenchantement, il va sans dire que ces opérations joueront un rôle essentiel dans le développement et la formulation officielle du concept de mixité en urbanisme et aménagement français.

## **4.2 De projets d'ensembles qualitatifs à une logique productiviste : le désenchantement des Grands-Ensembles et de leur mixité**

### **4.2.1 Mise en place des outils d'industrialisation de la construction programmatrice : ZUP, ZAC ou l'échec d'une volonté publique à produire de la mixité urbaine**

La situation de crise, et la réorganisation des outils institutionnels en faveur du logement qui en découle, vont acter l'amorce d'un temps essentiel de la politique de la ville, du logement et de l'urbanisme contemporain. Le **31 décembre 1958**, le nouveau ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme P. SUDREAU<sup>64</sup> fait adopter la série de **décrets « Urbanisme, HLM, crise du logement »**. Sous les principes fonctionnalistes édictées par la Chartes d'Athènes, naissent ainsi les Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP) : des quartiers identifiés par les pouvoirs publics sur lesquels il s'agit de concentrer l'effort de construction et de maîtrise foncière. On parle alors de « *projet urbain d'ensemble* » (minimum de 500 logements, essentiellement du logement social, des commerces, équipements, services, etc.). Il est en fait question de tirer « *les leçons des premiers ensembles d'habitations édifiés depuis le Plan Courant, construit au hasard des opportunités foncières, sans équipements, avec des financements qui privilégient l'édification d'appartement seuls (effet cité-dortoir)* » (FOURCAULT, 2008). En 10 ans, 195 ZUP sortiront de terre et offriront plus 2,2 millions de logements (glossaire du CAUE), pour l'essentiel en HLM locatif. Certaines de ces opérations d'envergures sont aujourd'hui encore considérées comme de véritables exploits techniques de réalisation<sup>65</sup>.

Paradoxalement, alors que les ZUP étaient originellement conçues pour corriger le caractère « *cité-dortoir* » des premières opérations de grands-ensembles d'après-guerre, la priorité donnée au logement entrainera souvent un retard, si ce n'est une absence complète, de livraison des équipements et services initialement prévues. Ainsi, alors que ces opérations incarnaient une première volonté publique de mixité urbaine, la majorité des ZUP finiront plutôt par en symboliser l'échec. La célébration des ZUP et de leurs « *projet d'ensemble* » s'érodera alors à mesure qu'elles participeront, à leur tour, à la constitution de quartiers monofonctionnels où la mixité

---

<sup>64</sup> Résistant accompli, P. SUDREAU sera haut fonctionnaire dans le monde du renseignement et de la Sécurité après la Libération. Initialement proche du gouvernement de la Vème république, il deviendra ministre de l'Urbanisme et des grands travaux jusqu'à sa rupture avec le pouvoir gaulliste en 1962.

<sup>65</sup> STÉBÉ (2009) retiendra par exemple : les 400 m de façade continue au Haut-du-Lièvre à Nancy, 4 000 logements d'un coup à La Courneuve, ou les 25 000 habitants à Borny dans la banlieue de Metz.

urbaine n'a que peu de place. Les premières critiques se font entendre et alertent sur le caractère austère, difficilement appropriable et isolant de ces opérations *ex nihilo* que l'on qualifie déjà de « *quartiers satellites* » (G. DI MÉO, 1994). Finalement forcé de constater les premières limites des ZUP, le législateur instituera dans la **Loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967**, une nouvelle procédure d'urbanisme destiné à les remplacer : les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). Ce nouvel instrument prendra, dès le début des années 1970, le pas sur les ZUP. Il s'agit alors de « *réaliser une concertation entre l'État, les collectivités locales, les organismes aménageurs et les propriétaires privés, et à instaurer une grande souplesse dans la mise en œuvre d'opérations dont l'objet ne serait plus exclusivement l'habitat* » (P. MERLIN, F. CHOAY, 1988). Plus soucieuse du cadre de vie et de la vie sociale au sein des nouvelles opérations d'envergures, la ZAC n'aura de cesse d'évoluer dans le sens d'un souci croissant de mixité urbaine. C'est le déclin de l'approche fonctionnaliste en faveur d'une approche plus sensible. Face aux premiers échecs des ZUP, on acte législativement avec les ZAC l'idée d'une mixité urbaine (fonctionnelle, sociale et morphologique) comme d'un outil politique essentiel à la constitution de quartier modernes, autonome et plus vertueux. En 1968, le ministre du logement O. GUICHARD, organise le premier débat sur la question urbaine à l'Assemblée Nationale et affirme : « *le débat qui s'ouvre est un débat, non plus technique, mais politique* » (O. GUICHARD, 1968). Définissant pour la première fois le « *droit à la ville* » théorisé et popularisé la même année par H. LEFEBVRE, il invitera à la lutte contre toutes les formes de ségrégations sociales. C'est la première étape vers la considération légale de la mixité comme d'un outil essentiel de la lutte contre les inégalités socio-spatiales.

#### **4.2.2 Les 10 Glorieuses et ses premières limites, RENAUDIE et l'architecture du complexe comme alternative à la production standardisée**

Les années 1965 à 1975 seront caractérisés par une révolution sociale, démographique et économique du pays. La France atteint les 50 millions d'habitants, le pouvoir d'achat des ménages augmente et jamais autant de crédit d'accession à la propriété n'ont été contractés. La France connaît un alors effort de construction sans égal, le bilan relève de l'extraordinaire : de 12 millions de logement en 1946, on passe à 21 millions en 1975 avec sur l'année 1973 plus de 556 000 logements construits. Au-delà d'une réponse à la crise, on assiste à la constitution d'un parc de logement moderne, et qui plus est, d'une grande qualité si nous les comparons à la majorité de ceux d'après-guerre (98% des logements bénéficient désormais de l'eau courante, 74% de WC intérieurs). Ce qui marquera plus généralement la période des 30 Glorieuses, c'est l'hégémonie de l'État. Première puissance financière, premier employeur, premier producteur, ... : l'État est partout, il coordonne, normalise, finance et impulse les politiques du logement. Pourtant nous l'avons vu, de premières

limites commencent à être identifiées<sup>66</sup> alors que s’amorce paradoxalement un désengagement progressif de l’état sur le financement des logements. Après une première vague de construction, l’urgence de la crise se tarit et nous constatons d’une part la transition d’une logique de productivité (face à la pénurie) à une logique de qualité (face aux premières condamnations et mises en garde sur les grands-ensembles) et d’autre part, un souci croissant de travailler autour de l’existant (prémices du renouvellement urbain). Exemple de projet avant-gardiste et à contre-courant, les Étoiles de RENAUDIE à Ivry-sur-Seine témoignent justement d’un souci, dès les années 1970, d’envisager une alternative aux logements collectifs classiques - *sous forme de tours et de barres sur dalle*. Ainsi, RENAUDIE s’illustre parmi les quelques exceptions urbanistiques qui, en étant alerte sur les premières limites des Grands-Ensembles, essayent d’en proposer une autre conception. C’est à nos yeux un exemple riche d’intérêt puisqu’il dénote, entre-autre, d’une nouvelle approche, particulièrement fine, de la mixité urbaine.

À la fin des années 1950, dans le cadre de la rénovation du centre-ville insalubre d’Ivry-sur-Seine, la commune communiste du Sud-Est parisien sera le théâtre d’expérimentation architecturale et urbaine. R. GAILHOUSTET<sup>67</sup>, une architecte de renom, est ainsi désignée par la municipalité pour piloter le projet d’ensemble. Dans la tâche qui lui incombe, elle fera appel à J. RENAUDIE avec qui elle travaillera en étroite collaboration pour : « *conforter l’identité de la commune, la doter en logements et équipements modernes et offrir aux habitants un certain ‘droit à la ville’* » (Archives Ivry-sur-Seine). GAILHOUSTET et RENAUDIE, partagent une conception commune de l’urbanisme et du projet. Ils s’attacheront avec conviction au bien-être usager et au rejet du zoning et des grands-ensembles développés durant les années 1950 et 1960. Pour eux, l’enjeu est donc de taille : la rénovation du centre d’Ivry doit permettre l’introduction, en plein centre-ville, d’un programme mixte de logements sociaux innovants et de commerces, services et équipements. Au-delà donc de notre seule étude de cas, il s’agit ici d’une réflexion d’ensemble dont la volonté première semble être celle d’un développement inédit de la mixité urbaine à échelle du quartier et de la ville donc.

Comme LE CORBUSIER 15 ans avant lui, J. RENAUDIE voit là l’opportunité de concevoir et d’expérimenter un nouveau « *système d’habitat* ». Il projette alors de concevoir des logements collectifs selon une approche humaniste (comme chez Le CORBUSIER et son *Modulor*) où la nature s’envisage comme un prolongement direct

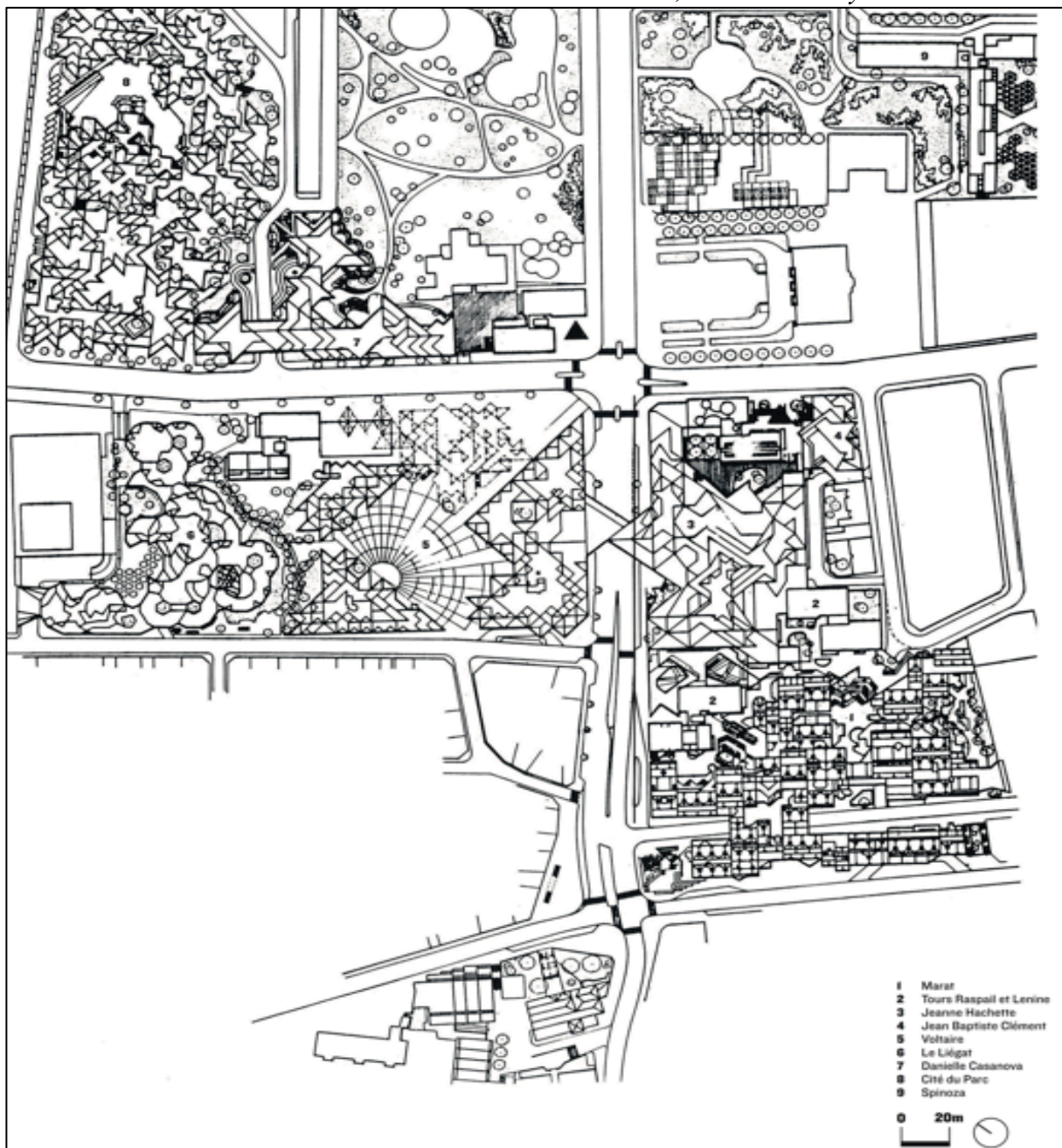
---

<sup>66</sup> Au-delà des limites et critiques faites aux ZUP que nous avons déjà abordées en amont, il est aussi question d’une incapacité d’État à gérer la question des mal-logés et des bidonvilles. Malgré la Loi DEBRÉ du 14 décembre 1964 relative à la résorption des bidonvilles, la seule réponse apportées à l’arrivée massive de travailleurs immigrés ou du retour massif des colonies sera celle d’un parc social temporaire : c’est la naissance des « cités transit » destinées aux « *asociaux ou aux inadaptes* ». Elles seront largement décriées.

<sup>67</sup> R. GAILHOUSTET est une architecte française célèbre pour ses réalisations en banlieue parisienne, notamment en matière de logements sociaux.

du logement. RENAUDIE aura, tout au long de sa carrière, ambition à révolutionner la forme et l'organisation des logements collectifs pour en maximiser le confort habitant. Il s'agit selon lui de concevoir des « unités d'habitations » diversifiées, modernes et équipées avec toutes les commodités à proximité immédiate. Ainsi, en empruntant au mouvement moderne ses matériaux et son style (le *brutalisme*), J. RENAUDIE conçoit un projet en rupture complète avec l'existant et les modèles standardisés de logement collectifs des années 1950-1960. Connus sous le nom des « Étoiles », l'ensemble de béton brut admet en effet une forme inédite, si ce n'est intrigante (– cf. plan du centre-ville / des « Étoiles » d'Ivry-sur-Seine de l'architecte J. RENAUDIE – Annexes : photographies des Étoiles d'Ivry).

**Figure n°12 :** Plan du centre-ville / des « Étoiles » d'Ivry-sur-Seine de l'architecte J. RENAUDIE – Plan de J. RENAUDIE et R. GAILHOUSTET, Archives d'Ivry-sur-Seine.





*Figure n°13 : Balade photographique dans les « Étoiles » : la beauté du complexe dans le centre d'Ivry-sur-Seine – CERDAN Manuel, 2022.*



Inscrit sur une trame orthogonale, les bâtiments s'organisent en modules aux formes de pointes triangulaires. Cette complexité morphologique n'est pas hasardeuse, elle résulte d'une véritable réflexion de RENAUDIE autour des formes et structures de bâti. Il y a selon lui dans la structure simpliste et répétitive des grands-ensembles une erreur conceptuelle fondamentale, car seule une forme bâtie particulièrement complexe peut prétendre à porter et correspondre à la complexité des relations sociales en milieu urbain. Dans une interview réalisée en 1977 il explique : « *Pour moi, il ne peut y avoir de bonne solution que dans la mesure où elle tient compte d'une certaine complexité : car les relations sociales en milieu urbain ne sont jamais simples et jamais juxtaposées les unes aux autres : elles s'interpénètrent et se superposent.* » (RENAUDIE, 1977). Dans la *complexité*, RENAUDIE voit le support idéal d'un développement pérenne des interactions sociales, du vivre-ensemble et d'une appropriation habitante vertueuse. C'est là une approche aussi novatrice que pertinente de la mixité. Pour permettre une émulsion et un métissage vertueux entre les différentes fonctions urbaines, les populations et leurs usages, la complexité de la forme urbaine ne doit ainsi n'avoir d'égal que la mixité elle-même. En ce sens, la complexité ne s'arrêtera pas seulement à l'enveloppe du bâti mais caractérisera aussi l'ensemble de la structure et de l'organisation interne des ouvrages. Conjointement à une offre particulièrement diversifiée en équipements, commerces et services, RENAUDIE prévoit ainsi l'ensemble de la desserte interne par un dédale de « *ruelles piétonnes intérieurs et extérieurs plus ou moins sinueuse* » (AYERS, 2015). Loin de la rigueur géométrique et fonctionnaliste du Corbusier, l'ensemble des aménités sont ainsi desservi par un système de mobilité complexe qui illustre bien son idée d'une mixité urbaine ne trouvant de pertinence qu'une fois supportée par une structure complexe.

Cherchant par ailleurs à faire rupture aux « *cages à lapins* »<sup>68</sup> des grands-ensembles, RENAUDIE envisage les Étoiles comme un ensemble de bâtiments dans lesquels jamais aucuns logis n'est identique. La complexité de la structure bâtie se retrouve donc jusqu'aux logements, ce qui selon l'architecte, les rends d'autant plus appropriables qu'ils contraignent à un développement de nouveaux modes d'habiter. Dans un documentaire réalisé en 1979, (« *Les Étoiles de RENAUDIE* », H. KNAPP, 1979), RENAUDIE affirmera que « *cette organisation géométrique complexe nous donnent beaucoup plus de possibilités de recherche pour l'organisation du logement, elle en favorise en ce sens l'appropriation. (...) le fait d'utiliser des directions diagonales nous permet par ailleurs de donner à des logements de surface réduite (...) des impressions de profondeur (...)* ». À ces espaces clos, l'architecte annexe un autre élément essentielle à « *système d'habitat moderne* » : une proximité à la nature pour tous. La structure bâtie prévoit ainsi, dans son enchevêtrement et par sa superposition décalée d'excroissances triangulaires, un ensemble de terrasses

---

<sup>68</sup> Nom attribué aux cellules de logement proposés au sein des grands-ensembles, largement décriés pour leur austérité et leur caractère insipide.

végétalisés et d'espaces verts de qualité qui, dans la forme, rappellent des rizières (– cf. plan du 3<sup>ème</sup> niveau du Centre Jeanne HACHETTE d'Ivry-sur-Seine de l'architecte J. RENAUDIE – Annexes : photographies des Étoiles d'Ivry). Alors que les sondages réalisés entre 1965-1968 indiquent que les français préfèrent dans plus de 80 % des cas le pavillon individuel à l'immeuble collectif, RENAUDIE cherche ici à offrir à ses logements des terrasses assez généreuses pour offrir un confort et un cadre assez qualitatif pour rivaliser avec un pavillon de banlieue. Ainsi, au-delà d'un support à la mixité fonctionnelle, RENAUDIE fait de la complexité le support d'une mixité morphologique inédite. À l'instar des grands-ensembles et des logements standardisés proposés à la même époque, l'architecte défend ici les vertus d'une mixité des formes, sur l'appropriation des résidents dans un premier temps, leur bien-être ensuite et la cohabitation douce et vertueuse de tous enfin.

RENAUDIE envisagera les terrasses de ses logements avec le même référentiel de réflexion que celui qu'il appliqua à l'ensemble des espaces communs du quartier. Il cherche, par un jeu sur la forme et la qualité de l'espace, à y encourager l'appropriation et le développement d'interactions sociales. Ainsi, sans qu'elle ne soit encore identifiée comme un objectif premier à ces opérations, RENAUDIE développe ainsi l'idée selon laquelle une mixité fonctionnelle et morphologique appellerait au développement naturel d'une mixité sociale vertueuse. C'est là une philosophie s'étant développée en filigrane depuis les cités-ouvrières et cités-jardins, et qui trouvera, nous le verrons plus tard, une résonance particulièrement forte dans l'appréhension contemporaine de la mixité en aménagement. À la manière du CORBUSIER, il envisage ainsi logement collectif comme un espace où « *l'individu peut à la fois s'isoler et se réaliser socialement* ». RENAUDIE et GAILHOUSTET, qui ont vécu au sein des Étoiles, resteront convaincu que leur conception complexe du bâti appelait bien à une meilleure appropriation et socialisation des habitants, tout en préservant la qualité et l'intimité de leurs logis. Parmi les différents architectes défendant l'œuvre de RENAUDIE et s'étant installés aux Étoiles, N. MÉVEL affirme que les Étoiles « *restent un modèle de typologie d'habitat qui est passionnant, que ce soit pour le confort, l'habitabilité, l'appropriation ou le partage des espaces communs* ». Elle ajoute que la forme excentrique du bâti ne doit pas s'envisager comme une contrainte, mais bien comme le fruit d'une réflexion savante sur un système d'habitat plus vertueux. En prenant l'exemple des terrasses végétalisées, elle affirme alors : « *Quand je suis dans mon appartement, je n'ai aucun vis-à-vis. Quand je suis sur ma terrasse, je suis avec tout le monde. Ces redents de façade sont très bien gérés, je ne vois pas chez mes voisins et ils ne voient pas chez moi. Mais, une fois sur ma terrasse, je peux discuter avec ma voisine de droite, de gauche, de dessous...* » (AYERS, 2015). Pour B. LAFORE et S. MARTINEZ BARAT, deux autres architectes installés depuis 2014 au centre Jeanne-Hachette, « *Ivry est en ce sens exemplaire d'un moment architectural et urbain qui, bien que révolu, reste contemporain. Il est assez saisissant de voir à quel point le travail de RENAUDIE et*

*GAILHOUSTET résonne avec les tentatives actuelles pour repenser le logement collectif et l'espace public, au Japon notamment. » (AYERS, 2015).*

Motivé par leur rejet commun de la forme et l'organisation du logement social standardisé, RENAUDIE et GAILHOUSTET constitueront ensemble une véritable alternative à la manière de penser le logement collectif, son habitabilité et la mixité urbaine. Alors que les réflexions transversales sur la manière de repenser le logement et l'espace public s'impose au débat urbain actuel, on trouve dans leurs réalisations une multitude de pistes et de propositions particulièrement pertinentes. Si la forme atypique de la structure, ou la réflexion portée sur la nécessaire complexité structurelle du logement, peuvent relever de l'interprétation et de l'engagement propre à l'architecte, c'est sur la qualité et la grande diversité des logements, des équipements, des services ou des espaces communs sur laquelle il s'agissait ici de porter le regard. En effet, ce travail fin d'imbrication verticale et horizontale d'activités, de cheminements, de logements uniques et d'espaces de rencontre (mixité fonctionnelle et morphologique) semble bien participer à la constitution d'un environnement propice au vivre-ensemble (mixité sociale) et une meilleure appropriation habitante. Rompant avec les préceptes fonctionnalistes, ils envisageront finalement la constitution de ce cadre de vie agréable et moderne comme premier support de la mixité. Par ailleurs, la contrainte morphologique qu'impose RENAUDIE aux habitants est intéressante car elle suppose, au-delà d'un gain en confort dans les logements, que l'adaptation de l'habitant à son habitat, favorisera son appropriation générale du collectif : c'est « *l'appropriation créatrice* » (HERSEMUL, 2016). Malgré tout, les Étoiles se confronte aujourd'hui à des problématiques similaires à celles des grands-ensembles ou des centres-anciens (disparition des commerces, absence de gestion, dégradation, paupérisation, etc.). Entreprise par une municipalité forte et engagée, les Étoiles aussi été portées par une époque où la dotation de l'État semblait sans fin et où les grands projets dirigistes constituaient la norme. « *Aujourd'hui, un promoteur privé se lançant dans la même entreprise finirait avec un simulacre de projet innovant, miné par la chasse à l'économie et les règlementations et dont le vernis de radicalité racoleuse ne servirait qu'à un coup de marketing. En France, l'âge de l'expérimentation utopique est tristement révolu* » (AYERS, 2015).

#### **4.2.3 Désenchantement des grands-ensembles : d'un symbole de modernité et de mixité à celui de l'obsolescence et de l'exclusion**

Au regard de la situation du logement français de *l'entre-deux-guerres* ou à la Libération, la majorité des logements produits pendant les *10 Glorieuses* font gages d'une modernité et d'un confort exceptionnel. L'accès aux grands-ensembles symbolisera en ce sens une véritable *promotion sociale* pour un grand nombre de français. La qualité des logements (commodités modernes – chauffage central, eau courante, salle de bain, W.C. intérieur, ascenseurs, etc.) et du cadre dans lequel ils

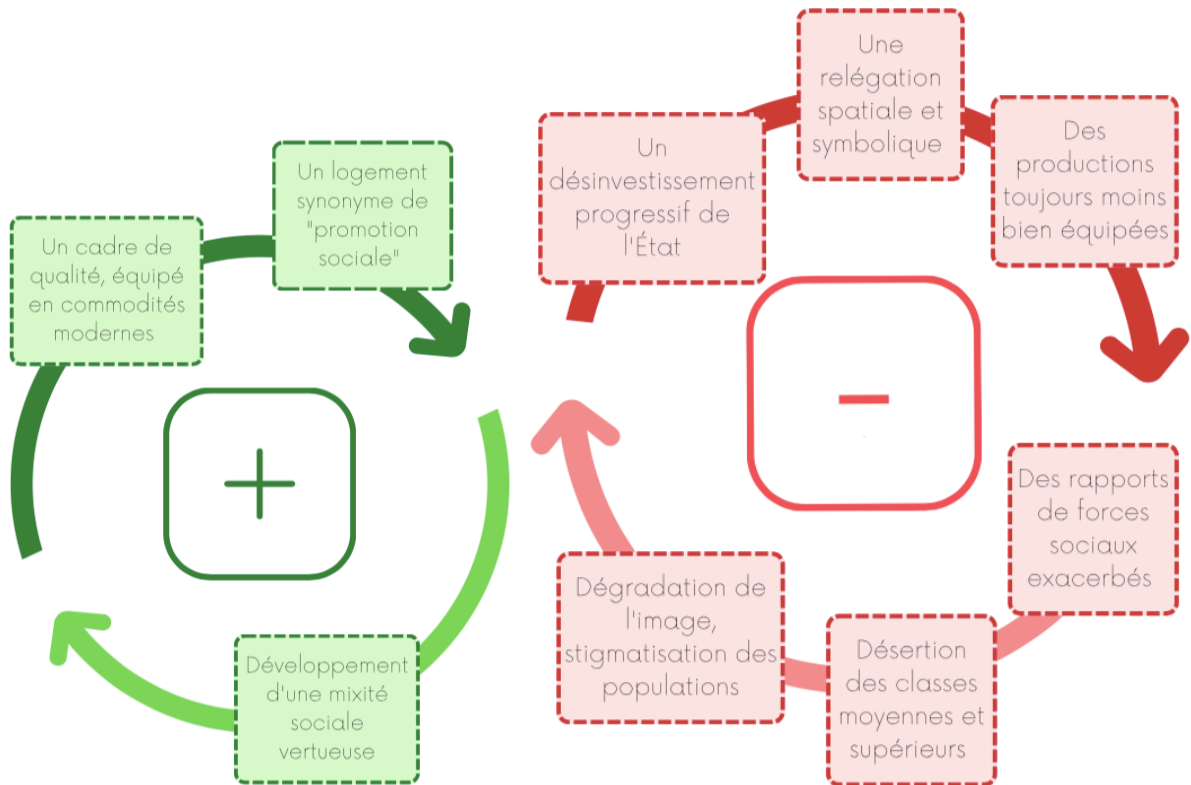
s'insèrent (équipements et services de proximité), participent ainsi d'un attrait tout particulier pour les parcs HLM des premières heures. De fait, il se développera ainsi une véritable mixité sociale dans ces ensembles où cohabitent : des ouvriers, employés, professions intermédiaires et libérales en début de carrière et même, quelques cadres. L'image d'une *modernité éclatante* rattachés aux grands-ensemble sera aussi largement portée par les municipalités, et ce, qu'importe leur affiliation politique. Ainsi se développeront dans les périphéries urbaines (par soucis de rationalisation économique) des ZUP toutes plus denses les unes que les autres. La figure de l'architecte-urbaniste prend alors une importance particulièrement importante sur la période. À la fois concepteur et coordonnateur de ces projets d'ensembles, ils ambitionnent à la constitution « *d'espace fonctionnel favorisant l'intégration sociale par le brassage harmonieux des classes sociales au sein d'une communauté locale mixte. Le grand-ensemble devait être le creuset dans lequel aller se constituer les formes de sociabilité de l'Homme de l'an 2000* » (STÉBÉ, 2009).

Enfin, les premières critiques faites aux ZUP marquent le début d'une réflexion de fond sur les grands-ensembles et les enjeux socio-spatiaux que ces projets catalysent. Alors que le temps d'un État omnipotent et altruiste en matière de logement semble amorcer un déclin contraint (crise économique, déficit trop important de l'État, etc.), la réalité du vieillissement des grands-ensembles rattrapent déjà les collectivités. Autrefois qualifiés de « *facteur de progrès social et de progrès humain* » – DUPONT, 1959 ou de « *support écologique de la culture de masse (...) et la genèse d'une autre société* » – KAËS, 1963), le grand-ensemble devient lentement l'objet de toutes les déconvenues jusqu'à s'identifier comme « *les figures urbaines de l'exclusion et du mal vivre* » (LAHMINE, 2003). Les chercheurs et théoriciens de l'habitat, qui avait pour beaucoup déjà alerté sur la dimension fractale des ZUP (cité-dortoir, pauvreté technique du bâti, etc.), expliquent cette désillusion par un ensemble de phénomènes, à la fois sociaux, économique et urbains. D'abord, la relégation spatiale de ces ensembles résidentielles qui, par soucis économique et techniques, ont été en grande majorité construit aux portes des villes. Dans ces périphéries, les grands-ensembles sont particulièrement mal connectés avec les tissus urbains dynamiques, ce qui favorisera largement leur isolement. C'est une première marginalisation, d'abord physique puis symbolique, des grands-ensembles et de leurs habitants. Ensuite, ces ensembles résidentiels ayant été envisagés dans l'urgence d'une crise du logement sans égal, la politique productiviste de standardisation et de rationalisation de la construction prendra finalement le pas sur la qualité architecturale, urbaine et technique de ces ouvrages. Ainsi, même si les logements HLM bénéficieront effectivement d'un niveau de confort souvent élevé pour leur temps, ils sont par ailleurs de piètre qualité sur les plans de « *l'isolation phonique et thermique, de l'étanchéité, de l'environnement paysager, du niveau d'équipements collectifs, de la qualité de l'urbanisme ou de l'architecture* » (STÉBÉ, 2009). Enfin, ces grands-ensembles auront, dès leur conception, fait l'objet d'une

erreur conceptuelle fondamentale. En les concevant, les architectes-urbanistes projettent la constitution de véritables « *communauté où les divisions de classes disparaîtraient* » (STÉBÉ, 2009). Le postulat de départ est donc celui d'une *mixité vertueuse et harmonieuse* qui se produirait par la seule agrégation, sur un espace restreint, d'individus aux origines et appartenances sociales mixtes. C'est là, un postulat sur lequel de nombreux théoriciens avaient pourtant alerté déjà depuis le XXème. M. WEBER écrivait alors : « *il existe une tendance fondamentale non pas à resserrer les liens mais plutôt à maintenir la plus grande distance possible en dépit (ou précisément à cause) de la proximité physique* ». Ainsi, l'évidence d'un *vivre-ensemble* par concentration d'individus mixtes perd de son sens, et interroge même sur sa capacité à plutôt participer, révéler ou renforcer des conflits et des tensions sociales d'usages. Ainsi, rien ne garantit l'incidence de la proximité spatiale sur une proximité sociale : « *la proximité physique n'exclut pas la distance sociale. Elle peut au contraire la révéler et la renforcer en suscitant des tensions et des conflits (...)* » (Y. GRAFMEYER, I. JOSEPH, 2004). Croire en des rapports sociaux harmonieux conditionné par la proximité, c'est sans doute faire taire les rapports de forces, physiques et symboliques, qui existe entre des classes dont les formes et les modes de socialisation diffèrent largement. C. CHAMBOREDON et M. LEMAIRE développeront en ce sens et montreront même que la récurrence ou l'importance des conflits est indépendante de la *proximité sociale* des individus.

Alors que les grands-ensembles ont pendant 30 ans représentés une opportunité de « *promotion sociale* », ils finissent par incarner des espaces de relégation tel que la mixité urbaine n'y trouve plus aucune application (ni sociale, ni fonctionnelle, ni morphologique). Alors que les classes moyennes et supérieures connaîtront une mobilité ascendante favorisant leur accession en centre-ville ou au pavillon individuel, les classes populaires trouveront dans ces grands-ensembles une *prison de verre* de laquelle ils peineront à échapper. Le premier choc pétrolier de 1974 et la crise économique européenne particulièrement violente qui en découlera, n'épargneront pas la France. La situation accélèrera les processus de dévalorisation et de ségrégation des quartiers de grands ensembles en en faisant de véritables « *ghettos* ». Le cercle vicieux de la dégradation et la stigmatisation des grands ensembles est en place, et ne trouvera depuis aucune véritable réponse. Les pouvoirs publics essaieront pourtant de prendre, dès le milieu des années 1970, un ensemble de mesures visant à revaloriser le logement social et à restructurer le système HLM pour qu'il réponde au mieux à ses objectifs.

**Figure n°14 :** D'une valorisation des grands-ensembles au développement d'un spirale vicieuse CERDAN Manuel, 2022.



## PARTIE 3 – POLITIQUE DE LA VILLE, PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET IMPÉRATIF DE MIXITÉ :

---

### CHAPITRE 5 - DE LA RÉFORME DU SYSTÈME HLM AUX POLITIQUES DE LA VILLE : UNE PRÉGNANCE PROGRESSIVE DE LA MIXITÉ URBAINE DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT ?

#### **5.1 Changement de paradigme sur le logement social : la réforme du système HLM comme constat d'un défaut de mixité sociale dans les quartiers de Grands-ensembles**

Malgré l'amélioration qualitative et quantitative de l'Habitat qu'ont permis les HLM, un certain nombre de voix alertent, dès la moitié des années 1970, sur leurs premiers dysfonctionnements. De manière plus générale, on dénonce alors la situation résidentielle précaire d'une grande partie des français. En 1975, le **rapport NORA-EVENO** commencera ainsi par révéler la situation déplorable de 15 millions de mal-logés qui occupent, souvent en situation de surpeuplement, un parc ancien souvent vétuste. Puis, la même année, le **rapport R. LION sur un Habitat de qualité**, témoigne pour la première fois d'une condamnation collective des immeubles collectifs de dernières générations. Le rapport démontrera alors combien les statistiques générales sur l'effort de construction et la résorption chiffrée de la crise du logement, camouflent dans le fond, une absence quasi-complète d'un retour qualitatif sur les dernières livraisons de logement. Il s'opère alors un glissement sémiologique qui en dit long sur la dynamique, déjà en place, de marginalisation des quartiers de Grands-ensembles et de leurs populations. Qu'ils soient sociaux ou non, l'ensemble des logements collectifs produits sur l'époque seront ainsi affublés de l'appellation HLM comme d'une insulte. Ainsi se développe, face au désenchantement du parc HLM, une réprobation générale contres l'urbanisme de tours et des barres d'habitations standardisées. À ce titre, le **rapport du groupe interministériel du Plan sur les Politiques Urbains** viendra officiellement acter le vieillissement physique ainsi que la paupérisation et la relégation spatiale d'une majeure partie du parc d'habitat social. Une situation qui, nous l'avons vu précédemment, faisait déjà l'objet depuis les premières ZUP, d'alertes répétées. Enfin, assénant un ultime coup de massue sur système HLM de l'époque, le **rapport Barre** de 1976 affirmera que l'ensemble des dispositifs *d'aide à la pierre*<sup>69</sup> jusqu'ici déployés pour soutenir la production en logement, sont désormais inassumable par le budget d'État, et ne permettent de toutes manières pas d'offrir une véritable réponse aux besoins des plus précaires. Le rapport appelle en ce sens à une réforme de fond du système HLM.

---

<sup>69</sup> Les aides à la pierre désignent l'ensemble des dispositifs économiques et financiers visant à favoriser la réalisation d'investissements en matière de logement. C'est l'aide financière publique versée à destination des maîtres d'ouvrage qui construisent, acquièrent ou réhabilitent des logements.



Au regard de nos réflexions sur la notion de mixité, nous nous confrontons ici à un nouveau moment charnière. En effet, alors que l'habitat social avait historiquement porté un ensemble d'expériences innovantes en matière de mixité urbaine, les HLM avaient même fini dans leurs beaux jours, par en incarner la plus intense des traductions. Finalement, à mesure de leur vieillissement et d'une baisse significative de la qualité de leur conception et de leur production, les voilà lentement faire l'objet de tous les maux. Ainsi, par l'altération conjointe de leur mixité urbaine et de leur état physique, les quartiers de Grands-Ensembles se feront symboles de tout un système devenu obsolète. S'amorcera alors une révolution générale des modes de conception, de financement et d'encadrement de l'habitat social. Au-delà de nous éclairer sur les processus ayant mis à mal la mixité de ces quartiers, un retour sur cette transformation de fond du système HLM nous permettra d'identifier les étapes et motivations ayant amené à faire de la notion de mixité un *référentiel de conception* et de production urbaine.

### **5.1.1 Effets pervers d'une transition des aides à la pierre aux aides à la personne**

Face à la dégradation accélérée du parc HLM, à une conjoncture économique défavorable<sup>70</sup> et à de besoins décroissants en production de logement, la puissance publique commencera par s'interroger sur son rôle, sur les outils, et sur le financement d'une intervention en faveur de quartiers que l'on commence déjà à désigner comme « sensibles ». Sous l'impulsion de R. LION et de la publication du « *Livre Blanc HLM* » s'amorcera alors une réflexion de fond sur la réforme d'un système désormais obsolète. Première étape d'une transformation substantielle de l'intervention publique en matière de logement, l'État actera, par la **Loi BARRE** du 3 janvier 1977, le transfert des *aides à la pierre* vers des *aides à la personne*. Cherchant à déplacer les investissements publics à direction de la construction vers une aide à la solvabilisation et l'accession des ménages, la loi instituera les Aides Personnalisées au Logement (APL), les Prêt Locatifs Aidés (PLA) ainsi que les Prêts Aidés à l'accession à la Propriété (PAP). Ainsi, plutôt que de réformer et agir directement sur le marché de l'immobilier (comme il avait jusque-là pu le faire), le législateur préférera laisser le marché s'autoréguler et définir librement les prix de location comme ceux de l'accession à la propriété.

Initialement pensé pour prévenir de l'exclusion des populations les plus précaires, le système des aides à la personne donnera finalement lieu à un ensemble d'effets pervers qui, aujourd'hui encore, font couler beaucoup d'encre. En effet, le développement de ces *aides* jouera paradoxalement, un rôle essentiel dans la

---

<sup>70</sup> Dès les années 1975 s'amorce une véritable récession économique. Le coût du logement augmente, l'inflation élève les prix et le pouvoir d'achat des ménages français diminue avec leur solvabilité. En rupture avec l'opulence des 30 Glorieuses, les achats immobiliers et les recours aux emprunts d'accessions sont en chute.

dégradation de la mixité sociale au sein des quartiers HLM. Malgré l'investissement croissant de l'État en la matière (de 4,7 millions 1982 à 36 millions de francs en 1996<sup>71</sup>), les APL et le conventionnement des loyers, seront à l'origine d'une augmentation importante du prix moyen des loyers. Dans les quartiers HLM, plutôt que d'assurer le maintien de l'ensemble des familles y étant installées (et donc de la mixité sociale en place), les APL conforteront plutôt le départ déjà massif des classes moyennes vers de l'habitat collectif de centre-ville ou des pavillons individuel de périphérie. Pour les ménages populaires résidant dans ces HLM, la crise économique des années 1975 sera d'une violence inouïe. À ce titre, les APL ne permettront que difficilement à équilibrer la solvabilité ou le pouvoir d'achat des ménages, et encore moins, à leur permettre une quelconque opportunité de mobilité ou d'accession en matière de logement. Au contraire, elles participeront plutôt au développement d'une dépendance et d'une vulnérabilisation de ces familles qui, avec des revenus relativement faibles ou aléatoires, auront plutôt tendance au surendettement. Ainsi, « ceux qui avaient l'espoir de partir des cités n'en ont plus les moyens, et les nouveaux arrivants – immigrés ou Français – sont pour nombre d'entre eux dans une situation plus précaire encore que celle de leurs prédécesseurs » (STÉBÉ, 2009).

### **5.1.2 Droit au logement pour tous, d'une logique de mixité à celle de solidarité, la révolution à enjeux des modalités d'attribution HLM**

En filigrane de la réforme générale du système HLM, un débat de fond s'impose sur la scène publique dès les années 1970 : c'est celui de la destination contemporaine des organismes HLM. Face au nombre croissant de population précarisées et de mal-logés, quelle réponse apporter ? Quel rôle l'État doit-il jouer dans leur hébergement ? Le parc HLM doit-il s'ouvrir aux ménages les plus démunis au risque de voir ces populations devenir majoritaires au sein de quartiers déjà vulnérabilisés ? Autant de questions essentielles au débat publique et dont les réponses impacteront directement sur la mixité, déjà en péril, des quartiers HLM. Si nous revenons rapidement sur l'histoire du logement social, il ne nous échappe pas que depuis leur création, les organismes (privés ou publics) gestionnaires de logements sociaux ont toujours été contraint de se réinventer et s'adapter à l'évolution des conjonctures sociales, économique et politiques de leurs époques respectives. Aussi, la logique voudrait que, face à la recrudescence du nombre de mal-logés et de familles en situation précaires pendant les années 1970 (chômeurs, exclus, sans-logis, rapatriés, etc.), le système HLM se réforme dans le sens d'une ouverture aux publics les plus nécessiteux. Pourtant, pendant presque 20 ans les organismes HLM essaieront de ralentir l'entrée des plus démunis sur leur parc de logement. Conscient de la dynamique de dégradation physique et sociale déjà à l'œuvre, les élus et bailleurs sociaux verront en effet d'un mauvais œil la spécialisation d'une partie de leur parc à l'hébergement des plus précaires. Craignant d'accélérer ou d'aggraver la constitution

---

<sup>71</sup> Aujourd'hui, plus de 6 millions de ménages bénéficient d'une des trois aides personnelles au logement (APL, ALS, ALF). Le coût total des trois aides s'élève en 2004 à 13,6 milliards d'euros.

de poches imperméables de précarité, les acteurs locaux maîtriseront ainsi les mécanismes de peuplement de leurs parcs de logement. Sur la période, nous assisterons alors à l'élaboration de tout un argumentaire politique ventant l'intérêt et la nécessité d'une politique « *d'équilibrage et de brassage social* » au sein des quartiers HLM. Donnant lieu à des initiatives et des pratiques parfois discutables<sup>72</sup>, cet argumentaire connaîtra dès-lors et jusqu'à ce jour, une vive popularité. C'est là, la naissance officieuse de l'appréhension contemporaine du concept de mixité, comme « *remède aux problèmes sociaux* » (LELEVRIER, 2018).

Face à la situation, et à une multiplication de campagnes de presses dénonçant les pratiques sélectives d'exclusion du parc HLM, l'État sera contraint à l'intervention. Après l'arrivée en juin 1982 de la gauche au pouvoir, la **Loi QUILLOT** commencera par définir les droits et devoirs des locataires tout comme ceux des bailleurs. Dès son premier article, le législateur fait pour la première fois état d'un « *droit fondamental à l'habitat* ». Puis, le 31 mai 1990, le ministre du logement L. BESSON parviendra, au titre « *d'un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation* », à faire voter un texte de loi éponyme proclamant officiellement « *le droit au logement pour tous* ». Se développe ainsi la tonalité contemporaine des politiques du logement et d'intervention publique en la matière. Passant d'une logique d'équilibrage sociale et de mixité à celle d'une solidarité en faveur des « *défavorisés et des exclus* ». Se fixeront alors un ensemble d'objectifs et de mesures visant à enrayer les processus d'exclusion et de favoriser la concertation entre les partenaires locaux. Il s'agissait alors de servir un double objectif, à la fois celui « *d'assurer le droit au logement des ménages défavorisés dans les territoires d'où ces populations sont exclues, tout en empêchant leur concentration dans certains quartiers et patrimoines* » (DESCHAMPS, 1998). Concrètement, cela passera par un travail conjoint entre d'une part, un ensemble de dispositif visant à accroître l'offre de logement pour les plus démunis, et d'autre part, l'accentuation des *aides à la personne* par l'institution du Fonds Solidarité Logement (FSL). Si cette loi allait dans le sens d'une vigilance accrue sur l'exclusion des populations précaires (notamment par la prise en compétences des autorités préfectorales), elle ne réussirait pas à faire cesser les pratiques sélectives et les stratégies d'obstructions de certains organismes HLM et certaines municipalités.

Enfin, non sans tentatives d'évitement, l'exode des classes moyennes et l'afflux massif de ménages précarisés et marginalisés, feront du parc social contemporain « *le plus social* » de son Histoire. À titre d'exemple, quand l'Union Nationale des Fédérations d'Organismes HLM (UNFOHLM) indiquait en 1973 que 41% des ménages logés avaient un revenu inférieur au revenu médian, en 1998, ce

---

<sup>72</sup> Parmi elles ; l'idée d'un « seuil de tolérance » fixant un pourcentage d'immigrés à partir duquel on jugeait que la dynamique sociale d'un quartier s'en trouverait perturbée, l'évincement ou la dispersion de « familles lourdes », le découragement des ménages précarisés, ... etc. La vacance aura parfois même été préférée à l'occupation des logements par des familles précarisées.

sera 63%<sup>73</sup>. Ainsi, la fin des années 1970 tendra à faire du parc HLM « *le centre d'hébergement exclusifs de travailleurs modestes, précaires, assistés et le plus souvent étrangers* » (PAQUOT, 2002). Ce processus de paupérisation accéléré des locataires, doublé de celui d'une dégradation physique toujours plus importante du parc, contraindra le législateur à une nouvelle intervention. La situation des HLM appelant désormais à une intervention franche pour entraver leur cycle de dégradation et de relégation, le législateur finira par développer un nouvel arsenal d'outils en faveur de la réhabilitation urbaine. Dans cette nouvelle approche de l'intervention publique en matière d'aménagement, la mixité semble désormais avoir un rôle essentiel à jouer.

## **5.2 De la naissance des politiques de la ville aux projets de renouvellement urbain : la mixité s'impose comme un impératif**

Dans les années 1980, une succession d'émeutes éclatent dans une multitude de quartiers de banlieues partout en France (à Lyon, Paris, Marseille, Avignon). Révélant le mal-être de populations et de quartiers sans cesse relégués, stigmatisés et abandonnés, ces mouvements populaires notifieront l'urgence d'une intervention sur ces ensembles des années 1950-1960 qui, depuis bientôt 20 ans, ont continué à se dégrader au point de constituer selon E. MAURIN (2004) de véritables « *ghettos* ». Le sujet n'est pas nouveau, déjà, face aux premières limites de l'urbanisme des tours et des barres, un groupe permanent de coordination avait été généralisé en 1977 sous l'appellation « **Habitat et Vie Sociale** » (HVS). Directement piloté par l'État, ce dispositif avait alors pour l'objectif « *d'enrayer le processus de dégradation physique et de marginalisation de la population dans les grands ensembles* ». Insuffisant à désengager le cercle vicieux dans lesquels les quartiers de grands-ensembles et leurs habitants étaient engagés, ce dispositif constituera néanmoins la première disposition d'intervention sur les *quartiers sensibles*. Pendant 30 ans, des dispositifs similaires se multiplieront et finiront à la fin des années 1980, par se regrouper sous l'appellation « Politique de la Ville ». Ainsi, après avoir identifié des « *quartiers prioritaires*<sup>74</sup> », les politiques de la ville chercheront, par « *la discrimination positive territoriale* » à palier leur dysfonctionnements sociaux, économiques et architecturaux. Pour la première fois, il est question de développer un arsenal juridique et technique touchant à la fois au peuplement, la forme et l'attractivité des quartiers. En ce sens, les politiques de la ville n'auront de cesse d'évoluer, passant « *de la requalification urbaine (remise aux normes de confort des immeubles, embellissement physique), à l'animation sociale (développement des actions éducatives, implantation de structures socioculturelles), la revitalisation économique et l'insertion par l'emploi (allègement des charges ou exonération des taxes pour les entreprises, création*

---

<sup>73</sup> Données chiffrées issu de M. AMZALLAG, G. HORENFELD, HLM : de plus en plus de ménages modestes, Données sociales, « La société française », INSEE, 1993.

<sup>74</sup> Les « quartiers prioritaires » sont une appellation générique englobant les dénominations successives de l'ensemble des quartiers ayant été identifiés (HVS, ZUS, QPV) par les différents dispositifs des Politiques de la Ville.

*d'emplois de service, introduction de nouveaux métiers de la médiation sociale) pour aboutir aujourd'hui, aux opérations de rénovation urbaine, aux actions de développement économiques et de promotion de la 'ville durable' » (STÉBÉ, 2009).*

Si ce travail n'a pas pour objet de développer le détail des différentes politiques du logement s'étant succédés, il est ici question de revenir sur les grands textes et outils ayant progressivement fait de la mixité urbaine un indispensable du discours contemporain.

Nous l'avons vu, il se développe depuis les années 1970 l'idée d'une « croyance en la bienfaisance de la dispersion » (GENESTIER, 2010). La « déségrégation » étant l'un des objectifs premiers des politiques de la ville, la mixité deviendra rapidement l'outil privilégié d'une dispersion « contrôlée et harmonieuse » des populations précarisées. Sous couvert d'une « diversité sociale vertueuse », ces pratiques trouveront une première traduction réglementaire dans le **décret du 19 mars 1986**<sup>75</sup>. Puis, la **Loi BESSON** que nous présentons plus tôt, finira par leur accordé un crédit juridique. Avec la revue des critères d'attribution des logements sociaux s'actait alors la « nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier, chaque commune, chaque département » (**extrait rapport de loi**). S'inscrivant dans une logique similaire, la **Loi d'Orientation pour la Ville** (Loi LOV) du 31 juillet 1991, viendra finalement compléter les apports de son aînée et instituer tout un lexique autour de la mixité (*diversité, répartition équilibré, diversification, etc*). Invoquant le « droit à la ville » d'Henri LEFEBVRE, la loi LOV sera présenté comme une loi « *antighettos* » et fera l'objet d'une multitude de critiques, tant en amont (GARIN-FERRAZ, RUDDER, 1991) qu'en aval (KIRSZBAUM, 2015), par des juristes (JACQUOT, 1993) comme des sociologues (TOUBON, 1992 - SIMON, 1995). Symbole d'une croyance aveugle en la dispersion, sa disposition phare en matière de mixité restera celle d'une imposition de construction en logements sociaux pour toutes les communes de plus de 3 500 habitants, situés dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants, et comprenant moins de 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales. Après ces premiers actes d'une institution législative et réglementaire de la mixité comme outil essentiel aux politiques du logement, les références sur le concept se multiplieront dans l'ensemble des textes législatifs. Ainsi, les lois du 21 janvier 1995 (**Diversité de l'habitat**), du 14 novembre 1996 (**relative au pacte de relance pour la ville**) ou du 29 juillet 1998 (**loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions**) viendront par exemple préciser « *les objectifs des politiques de la ville en diversité de l'habitat et en mixité sociale* » (DESCHAMPS, 2003). La **loi Solidarité et Renouvellement urbain** du 13 décembre 2000 (SRU), qui avait pour objet de reconduire et renforcer les dispositions contraignantes de la loi LOV en matière de

---

<sup>75</sup> Ce décret prévoyait la constitution, par le préfet, d'un règlement départemental d'attribution tenant compte de la « nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier ».

réparation des logements sociaux entre les communes, détiendra finalement le record d'évocation directe ou indirecte à la mixité (EPSTEIN, KIRSZBAUM, 2006).

Au-delà d'une maîtrise du peuplement et d'un rééquilibrage territorial du parc HLM, les politiques de promotion de la mixité trouveront, dans la transformation structurelle des quartiers défavorisés, une troisième forme d'application. Ici, l'objet est celui d'une mutation sociologique et fonctionnelle de quartiers concernés par l'accueil exclusif d'un parc résidentiel occupé de *populations défavorisées*<sup>76</sup>. Au courant des années 2000, cette logique d'intervention trouvera une application toute particulière dans le concept de « *renouvellement urbain* » alors particulièrement en vogue. Cette nouvelle approche de l'action publique en faveur des quartiers prioritaires suggère concrètement de transformer en profondeur les quartiers présentant des fragilités et des difficultés socio-économiques en s'appuyant sur « *une gamme élargie d'instruments*<sup>77</sup> destinés à leur redonner une attractivité » (CAVALLIER, 1999). En privilégiant la création de valeurs foncières et immobilières, on suppose ici que le retour aux mécanismes de marché permettra à la fois une meilleure intégration de ces quartiers au reste de la ville, et une certaine diversification sociale. Allant dans le sens d'une institutionnalisation de la rénovation urbaine comme d'un référentiel d'intervention urbaine, la **Loi d'Orientation et de Programmation pour la Ville et la Rénovation Urbaine** (BORLOO) du 1<sup>er</sup> août 2003 créera l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et instituera le premier **Programme National de Rénovation Urbaine** (PNRU).

Depuis la fin des années 1970, un arsenal législatif et réglementaire s'est déployé en faveur d'un changement fondamental de l'approche des pouvoirs publics en matière de logement d'abord, et de politiques urbaines ensuite. À ce titre, la mixité s'est rapidement imposée comme l'outil de référence dans l'approche contemporaine de la production urbaine. Depuis la réforme du système HLM et jusqu'à la naissance des politiques de la ville et l'inauguration des PNRU, un ensemble de dispositions s'articuleront ainsi autour d'un argumentaire commun : celui d'une promotion transversale d'une mixité vertueuse, garante d'un équilibre socio-spatiale des populations et des fonctions urbaines. Ainsi, alors que la mixité n'était jusque-là qu'un idéal sans obligations légales fermes, le concept devient, avec les projets de renouvellement urbains et leur extraordinaires mobilisation de ressources, « un impératif catégorique à la pensée urbaine » (EPSTEIN, 2006) : un « *remède à l'ensemble des problématiques sociales* » (LELEVRIER, 2018). Le 27 janvier 2017, alors que les attentats de novembre 2015 rappelaient la fracture toujours plus intense de certains « *territoires perdus de la république* » (E. BRENNER, 2002), la **Loi Relative à**

---

<sup>76</sup> L'expression « *populations défavorisées* » apparaît pour la première fois avec la réforme des attributions HLM de la loi BESSON.

<sup>77</sup> Les moyens d'action sont divers et vont du développement des transports en commun à la création d'espaces verts ou d'infrastructures culturelles, à la démolition des logements insalubres (destruction de grandes barres et de tours, mais aussi de bidonvilles), à l'encouragement à la mixité sociale (Géoconfluence).

**l'Égalité et la Citoyenneté** ira jusqu'à voir en la mixité un instrument providentiel capable d'endiguer les dynamiques de radicalisation de certains des quartiers les plus spécialisés socialement. Ainsi, au-delà d'une solution technique à la ségrégation socio-spatiale, la mixité semblera finalement aussi s'imposer comme une réponse évidente à un lien social qui tendrait à se distendre (montée du racisme, intolérance, repli sur soi, désengagement politique, inégalité des chances, etc.)

---

## CHAPITRE 6 - LA MIXITÉ COMME LABEL D'UNE VILLE « INCLUSIVE ET DURABLE », QUELLES GARANTIES ?

### ÉTUDE CRITIQUE DE LA MIXITÉ PROGRAMMATIQUE AU SEIN DE L'OPÉRATION D'INTERET NATIONAL (OIN) MARSEILLAISE - EUROMÉDITERRANÉE

Alors que les opérations de « reconquête », de « requalification » ou de « revitalisation » s'imposent comme les programmes phares des politiques urbaines actuelles, ces opérations touchent à des territoires où semble se cristalliser l'ensemble des principaux enjeux urbains contemporains (mixité, justice sociale, développement durable, attractivité, etc.). Sur ces territoires de projet, la question de la mixité s'impose depuis la fin des années 1990, comme le fer de lance d'une politique favorable à un *rééquilibrage social* (ZITTOUN, LELEVRIER, 2001) et à la production d'une ville attractive, labellisée *inclusive et durable*. Transversale aux conceptions urbaines contemporaines, la mixité s'envisage désormais comme un outil essentiel à la constitution d'une opération vertueuse, diversifié dans ses formes, ses fonctions et son occupation. Ayant depuis le début de son institutionnalisation donné lieu à une multitude de traductions, la mixité finie ici par se projeter à des échelles (du quartier jusqu'à l'immeuble) et selon des modalités d'intervention nouvelles (développement d'une offre inouïe d'habitat mixte). L'objet de cette ultime partie de mémoire réside justement dans l'analyse critique de la manière dont s'envisage et se projette la mixité urbaine au sein des opérations d'aménagement contemporaines. Il s'agit concrètement d'interroger sur les résultats et limites de ce nouveau référentiel d'action en faveur de la mixité des acteurs du territoire. Pour cela, nous reviendrons ici sur la politique de mixité projetée par l'Opération d'intérêt National (OIN) Euroméditerranée à Marseille en la confrontant à l'expertise d'usage de ceux connaissent, pratiquent et habitent les quartiers.

#### **6.1 Euroméditerranée et la production urbaine contemporaine**

À Marseille, Il est impossible d'aborder le fait urbain « *sans jeter un regard, aussi furtif soit-il, côté quais. (...)* ». L'intérêt est d'abord historique puisque « *la ville, l'économie, la société et l'imaginaire (...), ont été profondément modelés par le port et ses activités* » (RODRIGUES MALTA, 2001).

Frappée d'une succession de crises à la fois économiques, sociales et politiques, Marseille peine, dès le XIX<sup>ème</sup> siècle, à encaisser la faillite d'un système industrialo-portuaire qui faisait sa renommée et dont la fin du commerce de comptoir sonne le glas (BERTONCELLO, DUBOIS, 2010). Celle que l'on gratifiait du "*phare français qui balaie de sa lumière les cinq parties de la terre*" (LONDRES, 1927), lutte désormais contre la dégradation de ses centres (historique et économique) et la fuite de ses populations (perte de 10 000 habitants par an pendant trois décennies - des années 1970 à 1990). L'appareil industriel, historiquement inscrit dans les quartiers d'arrière-port d'Arenc et de la Joliette, s'enraye<sup>78</sup> et c'est tout un territoire qui se vide de ses populations, de ses activités et finalement, de son "*sens*" (ambiance, vie de quartier, etc.). Les taux de pauvreté et de chômage explosent alors et les phénomènes d'exclusions sociales se multiplient. J.M. GUENOD parlera d'un « *nauffrage économique, urbain et social* » appelant irrémédiablement à une intervention publique d'envergure. Dans ce cadre-là, les municipalités se saisiront des grands principes du néolibéralisme urbain et opteront, pendant plus de 20 ans (approximativement de 1995-2020) à une requalification adossée aux principes "*d'entrepreneuralisme urbain*" (HARVEY, 2007). Ainsi, alors que l'on cherche plus que jamais à inscrire Marseille dans un réseau métropolitain concurrent, les capitaux extérieurs ayant été mis en mouvement par la globalisation de l'économie, deviennent la panacée du développement et de l'aménagement local. En 1995, alors que Robert Vigouroux est encore à la tête de la Mairie (Jean Claude Gaudin lui succédera cette même année), l'ambition politique d'une reconquête de la ville sur ses quartiers en déprise prendra une tout autre dimension avec l'inauguration de l'Établissement Public d'Aménagement<sup>79</sup> Euroméditerranée (EPAEM) et de son Opération d'Intérêt National (OIN) : décrite comme *la plus grande opération de rénovation en centre-ville d'Europe*.

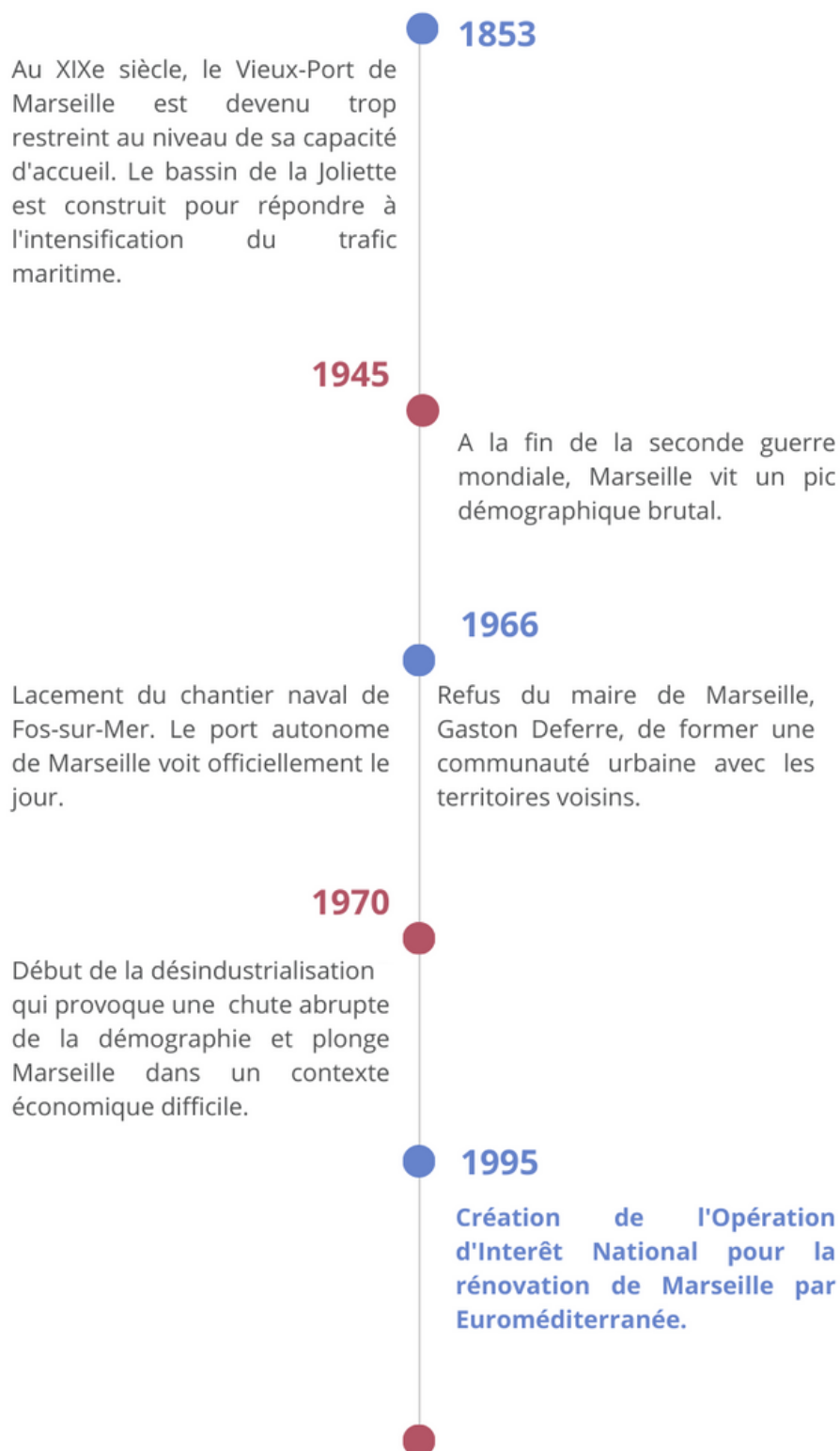
---

<sup>78</sup> Au-delà du seul ralentissement de l'économie locale et de la désertion progressive des quartiers industriels marseillais, une relocalisation des activités industrialo-portuaires lourdes est entreprise autour de l'Étang de Berre à l'Ouest de Marseille, à Fos-sur-Mer (inauguré par la DATAR le 20 décembre 1968).

<sup>79</sup> Les EPA sont des établissements publics à caractère industriel et commercial. Ils consistent en des structures opérationnelles sous l'autorité de l'État ayant pour vocation de réaliser des opérations foncières et d'aménagement pour le compte d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public. Ils font en ce sens l'objet de financement pluriels (locaux, étatiques, européens).



**Figure n°15** : Chronologie des principales phases de développement urbain ayant amené à l'inauguration de l'EPAEM - Production équipe Atelier Euromed 2021



**Figure n°16 : Périmètre d'intervention initial et extension d'Euroméditerranée - CERDAN, 2022.**



### **Euroméditerranée et enjeux contemporains en matière d'innovation et de mixité**

Alors que la mixité urbaine, le marketing territorial (ROSEMBERG-LASORNE, 1997) et la création d'emplois qualifiés semblent être les clefs de voûte d'une "gestion urbaine contemporaine", le projet d'Euroméditerranée est envisagé à Marseille comme « une porte d'entrée dans la concurrence » (BESCHON, 2019). Dès lors, la municipalité et l'État feront d'Euroméditerranée le "sacerdoce d'une ville (et de quartiers) sans cesse condamnée, sinistrée et n'ayant d'autre choix que de croire aux ruissellements d'une telle opération » (BESCHON, 2019). L'enjeu dépasse alors largement les seuls périmètres d'intervention délimités par l'OIN, il est en fait question d'intégrer la ville et certains de ses quartiers les plus précarisés, dans une aire métropolitaine à laquelle elle tourne historiquement le dos (RODRIGUES MALTA, 2001). Plus largement encore, il s'agit aussi pour l'ensemble de la Métropole de s'insérer dans une concurrence régionale en plein essor (ports méditerranéens signataires du pacte de Barcelone). Pour répondre aux ambitions étatiques d'un "sauvetage" de la seconde ville française, l'EPA est conçu comme "un accélérateur d'attractivité et de rayonnement pour la ville et sa métropole ». Concrètement, il s'agira d'abord de (re)construire une centralité économique attractive autour d'un WaterFront compétitif. Pour cela, l'EPA développera une offre commerciale et résidentielle attractive, une véritable stratégie culturelle-événementielle, ainsi qu'un travail particulier des équipements

infrastructures publiques, en particulier en matière d'accessibilité. Par ailleurs, l'institution de l'EPA sera aussi envisagée comme une opportunité pour Marseille de rattraper le retard et relancer le développement et l'attractivité de quartier qui, depuis les années 1970, ont été laissés à l'abandon par les pouvoirs publics.

Pour venir à bout de cet ambitieux programme, l'EPA fera de l'innovation et de la mixité les mots d'ordre de sa politique d'aménagement. En s'appuyant sur la multiplicité des fonciers disponibles, l'établissement prévoit ainsi de réaliser conjointement un travail qualitatif sur l'habitat, les commerces, les activités tertiaires, les équipements publics ainsi que l'offre culturelle et touristique (mixité programmatique et morphologique fonctionnelle). Faisant de son périmètre le « *laboratoire d'un renouvellement urbain par montée en gamme* », Euroméditerranée s'essaye à une application stricte des principes contemporains en matière de mixité urbaine. L'EPA commencera ainsi par un travail soigné sur l'habitat pour lequel il développe une offre à la fois attractive (modernité, confort, travail architectural, verdure, espaces partagés) et destinée à un public particulièrement diversifié (accession, location, investissement, social, libre). Puis, allant dans le sens d'un souci contemporain de lutte contre les zones monofonctionnelles, l'EPA accompagnera ce travail de l'habitat par le développement d'une offre mixte en commerces et services. Partant du postulat que la proximité spatiale participerait d'une proximité sociale, Euroméditerranée cherchera finalement, en espérant (re)constituer une « *urbanité* » (LUSSAULT, 2003), à pousser la mixité programmatique et fonctionnelle (et donc la proximité des résidents et usagers) à des échelles toujours plus fines (îlots, immeuble).

Les opérations livrées par Euroméditerranée semblent indéniablement avoir participé d'un regain d'attractivité et de mixité au sein de quartiers qui en avaient historiquement été privés. Les taux de chômage sont en baisse sur les secteurs rénovés, les bureaux et logements neufs, tout comme les commerces et équipements (culturel et touristique notamment) semblent enfin avoir trouvé son public. Pour autant, ce succès sur papier semble se trahir, ou du moins se nuancer, aussitôt nous confrontons-nous à la pratique du terrain et à l'expérience de ses usagers. Après être revenu sur la manière dont Euroméditerranée projette (comme toutes les opérations contemporaines de renouvellement urbain) son intervention sur le territoire, nous nous attarderons dans ce second temps, sur la manière dont est concrètement vécu et perçues la mixité programmatique par les habitants du périmètre. Clôturent notre retour historique sur les grands temps de la construction et l'évolution conceptuelle de la mixité en urbanisme et aménagement, ce regard critique du cas marseillais illustrera les limites de l'appréhension contemporaine de la notion.

## **6.2 De la mixité programmatique à une mixité de fait : quelles limites ?**

Conformément à la politique projetée sur l'ensemble de son territoire, l'EPAEM essaiera de traduire ses ambitions en matière d'*urbanité* et de mixité aux échelles les

plus fines, comme celles de l'immeuble ou de l'îlot. Elle envisagera ainsi leurs compositions morphologiques, fonctionnelles et sociales comme les premiers supports d'une mixité urbaine vertueuse. Ainsi, chacune des opérations fait l'objet d'une programmation mixte ayant pour objectif de forcer une cohabitation d'individus aux origines sociales diverses, et aux pratiques et usages distincts. Cohérent avec les motivations affichées par l'EPA, les entretiens réalisés avec les professionnels du territoire, de son aménagement et de sa gestion<sup>80</sup> témoignent, quand on les confrontent au concept de mixité urbaine, d'un lexique particulièrement élogieux. On retrouve ici bien l'idée d'une mixité dont l'appréhension urbanistique contemporaine tend à faire un « remède » miracle.

**Figure n°17** : Nuage de mots réalisé à partir de témoignages de professionnels, CERDAN MANUEL, 2022



### De l'expertise technique à l'expertise d'usage, la relativité du mythe de la mixité

Après analyse et immersion sur terrain, il est désormais question de revenir sur l'usage et la perception pratique de cette mixité par les résidents et usagers. C'est justement la commande passée par l'EPA à quelques-uns de mes camarades et moi-même durant cette année de Master 2 à l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional d'Aix-en-Provence. Dans le cadre de trois îlots (*cf. détail méthodologique introduction*), nous interrogeons alors, tout comme au travers de cette ultime partie, sur les discours d'évidence tenu aujourd'hui en matière de mixité et de vivre-

<sup>80</sup> Parmi ces 37 entretiens, rappelons que 21 sont issus d'échanges menés en équipe dans le cadre des travaux d'ateliers de Master 2 au sein de l'IUAR, et 16 ont été réalisés ensuite dans le cadre de mon stage au sein de la structure.

ensemble... le rapprochement spatial, toujours plus incisif, d'individus aux appartenances, aux origines et aux pratiques plurielles, produit-il nécessairement de la cohésion et du lien ?

- **Plutôt qu'une cohabitation, une coprésence ...**

Malgré un parc de logement effectivement mixte (dans sa forme, ses fonctions et son occupation), mon arpentage de terrain et les différents entretiens réalisés avec les habitants tendent à identifier une problématique commune à l'ensemble des programmes de l'EPA. La proximité spatiale de résident aux appartenances sociales mixtes ne s'est jamais traduite par l'installation d'un vivre-ensemble ou d'une cohabitation vertueuse sur le secteur. Au contraire, les habitants témoignent plutôt d'une tendance à l'anonymat, au repli sur soi et à la multiplication des conflits d'usages.

- **Une coprésence facteur de conflits d'usages et d'insécurité ? La mixité pointée du doigt**

La présence d'une offre résidentielle mixte a attiré une grande diversité de résidents. Cette mixité, pourtant planifiée, semble aujourd'hui poser de sérieux problèmes de vie commune. Mes enquêtes, tout comme celles réalisés avec mes camarades de classes, témoignent en effet d'un climat général de tension sociale et symbolique entre les différents parcs de logement et leurs résidents. Plutôt qu'un vivre-ensemble, se révèle ainsi une tendance au rejet et à la stigmatisation « de l'autre ». À titre d'exemple, face aux problématiques d'incivilité et de dégradation des espaces communs, la majeure partie des résidents auront tendance à dénoncer leur coprésence avec des populations dont les usages et pratiques sont trop éloignés des leurs. Un propriétaire et membre de syndic affirment alors :

---

*« La mixité sociale est mise en avant, c'est bien beau sur le papier. Dans les faits, c'est quand même assez problématique et ça ne marche pas parce que ces personnes-là viennent de quartier on va dire quand même... très défavorisés... par chance on ne partage que le parking si on partageait les ascenseurs ça serait vraiment inquiétant... »*

Un propriétaire de l'îlot 3B-MIM, membre du syndic de copropriété MIM

---

Au-delà d'une multiplication des conflits d'usages à échelle des logements, de leurs espaces communs (parkings, halls, jardins) et de leurs environs immédiats, la mixité sociale est aussi régulièrement dénoncée comme étant à l'origine d'un sentiment général d'insécurité. Parmi les inquiétudes énoncées par les habitants, celles relatives aux cambriolages, aux pratiques illicites (ventre de stupéfiants et proxénétisme) et aux

agressions (verbales et physiques) sont les plus récurrentes. Les habitants réclament d'ailleurs régulièrement une intervention plus importante des forces de l'ordre sur leur quartier. Ce qui fait « commun » devient alors le théâtre de violence assez inouïes...

---

*"On avait peur que ce soit les trafiquants de drogue qui privatise notre parking. Donc voilà, on est allé en force, on était plus d'une vingtaine [...]. En fait, notre action se substitue par moment à la police. Parce que nous, on a le sentiment qu'on ne peut pas compter sur la police pour régler certains problèmes."*

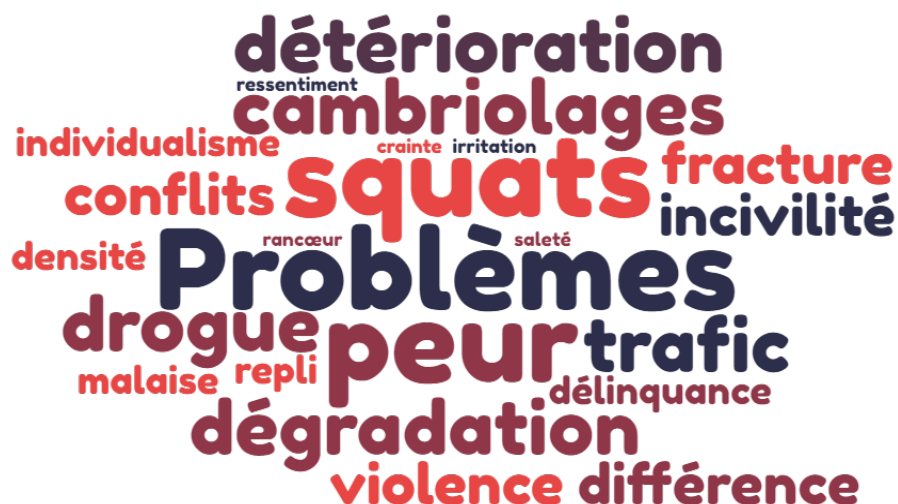
*« Il faut le badge pour rentrer dedans, c'est hyper sécurisé, mais de toute façon, on n'est pas à l'abri et ça s'est produit encore dernièrement, une résidente fasse entrer les cambrioleurs sans le savoir... Parce qu'il y a toutes les techniques... »*

Un propriétaire de l'îlot 3B-MIM, membre du syndic de copropriété MIM

---

Finalement, on retrouve l'opposition franche entre les mondes de la conception et de l'usage dans les discours qui tenu par les acteurs du territoire d'une part (Cf. Figure 16), et les habitants et usagers d'autre part. Quand les chefs de projets, les concepteurs, les architectes ou les élus définissent les objectifs et ambitions du projet par : « une offre de services et de lieux de vies pour tous, favorisant leur réappropriation, l'intégration sociale et le vivre-ensemble"... Les habitants et usagers témoignaient quant à eux plutôt « (d') une mixité bien belle sur le papier, mais qui se traduisait dans les faits par une cohabitation quand même assez problématique et qui ne marche jamais vraiment (...) ». Une directrice d'école sur le secteur d'Arenc-Joliette ajoutera même : « Certains habitants (...) ont eu l'impression de se voir voler leur quartier, avec en plus, un sentiment d'injustice sociale, voire de ségrégation ».

**Figure n°18** : Nuage de mots sur le sentiment d'insécurité à l'îlot – Équipe d'atelier  
Euromed, IUAR, 2022



Enfin, malgré un développement assez inédit de mixité urbaine sur ses quartiers, l'EPAEM semble se confronter à un difficile déploiement d'une *mixité de fait*. Depuis l'échelle de l'immeuble et de l'îlot jusqu'à celle du quartier, nous constatons en effet la difficulté pour des populations aux usages et attentes subjectifs, à développer un *vivre-ensemble*. Les espaces de « frottement » ayant historiquement porté la mixité, comme les écoles, les jardins ou les commerces et services de proximité, semblent désormais insuffisants à l'installation d'une cohabitation douce et harmonieuse entre des populations aux origines et appartenances sociales plurielles. Dès lors, nous sommes forcés de constater la difficulté, pour une large partie des ménages, à s'identifier et s'appropriier leur quartier. À mesure que les dynamiques de repli sur soi et de stigmatisation de « l'autre » se développent, un malaise social s'installe et interroge sur l'équation initialement faite entre proximité spatiale et rapprochement social. Au regard des entretiens réalisés avec les bailleurs sociaux, si les occupants du parc social locatif sont satisfaits du cadre de leur logement, ils témoignent dans ces quartiers, et plus que n'importe qu'elles autres populations, de véritables difficultés à s'y projeter.

---

*« Difficile de se sentir chez soi quand on vit dans un quartier sans identité véritable si ce n'est celle d'un quartier d'affaire »*

Usager quotidien du jardin des archives

---

# CONCLUSION

---

L'aspiration à une ville apaisée, symbole d'une société à l'équilibre où tous les groupes sociaux vivent en harmonie, n'a de fait, rien de nouveau. Cet idéal de la Cité aura, depuis Platon jusqu'à T. More et les premiers socialistes (R. Owen, E. Cabet ou C. Fourier), participé d'une révolution des modes de conception autour de la *Chose Urbaine*. Au terme de ce mémoire, nous constatons justement combien, malgré l'apparition relativement récente de l'expression « *mixité urbaine* », la réflexion autour de la notion et de ses vertus, s'inscrit dans un temps particulièrement long. Le terme, aujourd'hui érigé au statut d'*impératif urbain*, n'admet pourtant aucune consistance conceptuelle véritable et semble ne se caractériser que par la multiplicité de ses traductions dans l'espace et le temps. Le caractère historique et évolutif de la notion renseigne par ailleurs sur la persistance dans l'Histoire urbaine, de dysfonctionnements sociaux, d'effets de clivages entre les classes, et de tendances ségrégatives auquel la politique urbaine peine à répondre. Tout au long des deux derniers siècles s'est ainsi développé un lexique particulièrement riche autour la notion et de ses enjeux (diversité sociale, métissage social, vivre-ensemble, cohésion sociale, etc.), cela participe aujourd'hui à rendre son appréhension toujours plus difficile.

Le concept de mixité connaîtra un premier ancrage avec le développement de courants idéologiques et politiques se souciant, par intérêts ou aspiration philanthropique, de la constitution d'une offre qualitative en logement populaire. Se développeront ainsi, sous l'initiative de pionniers de l'urbanisme moderne, quelques expériences utopistes de diversité sociale, « *souvent inspirées du modèle villageois et animées par un souci plus ou moins manifeste d'éducation et de moralisation du prolétariat urbain* » (KIRSZBAUM, 2006). Le développement des questions urbaines et la naissance du logement social marqueront un second temps essentiel dans notre histoire de la mixité. Un ensemble de dispositifs verront en effet le jour et chercheront à offrir une alternative au logement précaire des classes populaires et moyennes alors naissantes. Parmi ces expériences alternatives de l'urbain, le modèle des cité-jardins initiées par le Britannique E. Howard actera pour la première fois l'idée d'un modèle urbain prévoyant la cohabitation de diverses catégories sociales et fonctions urbaines (BURLIN, 1987 - FOURCAUT, 1999). Avant-gardiste, ce modèle inspirera différents courants architecturaux modernistes comme le Bauhaus en Allemagne, les New Towns en Grande-Bretagne, ou enfin celui du Corbusier en France. Après la Seconde Guerre mondiale, les grands ensembles incarnent dans de nombreux pays la quête d'une forme urbaine universelle (DUFAUX, FOURCAUT, 2004). En France, cet urbanisme des barres et des tours s'envisagera d'abord comme une réponse de choix face à une crise du logement généralisée à l'ensemble du corps social. Pour certains,



les grands ensembles iront jusqu'à incarner un nouveau modèle de production urbaine permettant de « surmonter les antagonismes sociaux et de susciter de nouvelles sociabilités (KARLES, 1963). Naît ainsi l'idée d'une capacité de « résorber les distances sociales par la proximité spatiale » (CHAMBOREDON, LEMAIRE, 1970). Finalement, les années 1975-1980 acteront le désenchantement de ces opérations massives de construction dont la « dégradation physique et sociale » se constate déjà et appelle à une intervention d'urgence. L'État qui prendra acte des phénomènes sociaux ségrégatifs en jeu et de leur conséquence sur la fragilisation du lien social (stigmatisation, repli sur soi, exclusion, marginalisation, etc.), amorcera alors la réforme du système HLM et actera la naissance des Politiques de la Ville. Depuis, la mixité urbaine s'impose comme un référentiel de conception et de production d'un urbain contemporain qu'on entend labellisée « *inclusif et durable* ». Aujourd'hui, la mixité urbaine trouve sa principale traduction dans la programmation chiffrée d'une mixité sociale, morphologique et fonctionnelle, au sein de quartiers faisant généralement l'objet de programmes de renouvellement urbain.

Après vous avoir proposé une histoire la mixité par un retour historique sur la construction et l'institutionnalisation de la notion, l'analyse critique de la mixité programmatique établie au sein du secteur Euroméditerranée à Marseille semble pouvoir nous éclairer sur la nécessité d'une appréhension avisée de la mixité urbaine contemporaine. L'inadéquation entre une mixité chiffrée et une mixité réelle au sein des quartiers est en effet, particulièrement intéressante. Elle rappelle d'abord combien le rapprochement spatial toujours plus incisif de populations mixtes, ne se traduit pas (ou plus) par leur cohabitation vertueuse. Elle nous éclaire ensuite sur la nature, éminemment sociologique et politique du concept. Ainsi, derrière la question de la mixité urbaine, se posent en réalité des questions sociétales particulièrement profondes et qui n'ont, depuis l'aube de l'Histoire urbaine, de cesse que d'être posées : comment prévenir du ségrégatif, comment endiguer les dynamiques de relégation, qu'est ce qui tend à faire perdre de sens et de la qualité de ce qui « fait commun », ... ? Faute de réponse franche sur ces sujets touchant pourtant à l'expérience même de ce qui fait l'Urbain, c'est aujourd'hui à l'architecte ou à l'urbaniste que l'on demande de trouver des recettes pour « *réparer, recoudre, ou corriger* » ce que l'évolution des sociétés aurait naturellement « *distendu, brisée ou abandonnée* ». Pourtant, en regardant l'évolution du peuplement des HLM ou en revenant sur notre étude de cas à Euroméditerranée, l'Histoire tend plutôt à montrer que si l'aménageur peut, dans le meilleur des cas, réussir à constituer par une programmation mixte, un support potentiel de développement d'une mixité de fait, rien ne garantit jamais son installation durable ou temporaire. Peut-être se constat appelle-t-il à une tentative de réinventer la manière de produire et d'envisager la mixité, en travaillant d'abord sur ce qui semble historiquement l'avoir porté : l'espace public et les *communs*, bref ce qui fait « groupe » plutôt « qu'individu ».

Pour finir, ce que ne cesse de dire depuis plus de deux siècles ces notions mouvantes de mixité urbaine ou de vivre-ensemble ; c'est que le dessein définitif de l'acte d'aménagement et d'urbanisme demeure aujourd'hui ce qu'il était hier : promouvoir ce qui réunit contre ce qui sépare.

# TABLE DES FIGURES

---

<i>// Figure n°1 : Plan de Paris avant les opérations haussmanniennes - 1851, MAILLARD, domaine public.....</i>	<i>15</i>
<i>// Figure n°2 : Dessin de la Cité Napoléon par son architecte Marie-Gabriel VEUGNY - 1850, domaine public.....</i>	<i>19</i>
<i>// Figure n°3 : Photographie du cœur de la Cité Napoléon, photographe anonyme, musée HLM.....</i>	<i>20</i>
<i>// Figure n°4 : Photographie de la Ruche à Saint Denis, Archives municipales de Saint-Denis.....</i>	<i>23</i>
<i>// Figure n°5 : Photographies au cœur de La Ruche : les HBM ont bien vieilli – photographies anonymes, Le Parisien 2016.....</i>	<i>23</i>
<i>// Figure n°6 : Organisation spatiale des garden cities – Plans d’E. HOWARD.....</i>	<i>28</i>
<i>// Figure n°7 : Organisation spatiale de la cité de Suresnes – Plans de A. MAISTRASSE, Association Régionale des Cité-Jardin d’Île-de-France.....</i>	<i>31</i>
<i>// Figure n°8 : La cité-jardin à la française, photographies d’une utopie – photographies anonymes, Haut-de-Seine Habitat.....</i>	<i>32</i>
<i>// Figure n°9 : Maquette et programmation du plan VOISIN – Le Paris moderne selon Le CORBUSIER - 1925, Nouveau Esprit Pavillon, Archives de Paris.....</i>	<i>40</i>
<i>// Figure n°10 : Balade photographique de la « maison du fada » : la Cité Radieuse marseillaise – CERDAN Manuel, 2022.....</i>	<i>42-43-44</i>
<i>// Figure n°11 : Organisation structurelle de l’immeuble et modèles d’appartements pour la Cité Radieuse – Plan de Le CORBUSIER, Fondation Le Corbusier et CERDAN Manuel, 2022.....</i>	<i>44-46</i>
<i>// Figure n°12 : Plan du centre-ville / des « Étoiles » d’Ivry-sur-Seine de l’architecte J. RENAUDIE – Plan de J. RENAUDIE et R. GAILHOUSTET, Archives d’Ivry-sur-Seine.....</i>	<i>54</i>
<i>// Figure n°13 : Balade photographique dans les « Étoiles » : la beauté du complexe dans le centre d’Ivry-Sur-Seine – CERDAN Manuel, 2022.....</i>	<i>55</i>
<i>// Figure n°14 : D’une valorisation des grands-ensembles au développement d’un spirale vicieuse CERDAN Manuel, 2022.....</i>	<i>61</i>
<i>// Figure n°15 : Chronologie des principales phases de développement urbain ayant amené à l’inauguration de l’EPAEM - Production équipe Atelier Euromed, 2021.....</i>	<i>71</i>

*// Figure n°16 : Périmètre d'intervention initial et extension d'Euroméditerranée – CERDAN Manuel, 2022.....72*

*// Figure n°17 : Nuage de mots réalisé à partir de témoignages de professionnels, CERDAN Manue.....74*

*// Figure n°18 : Nuage de mots sur le sentiment d'insécurité à l'îlot – CERDAN Manuel, 2022...76*

# TABLE DES MATIÈRES

---

REMERCIEMENTS ET AVANT-PROPOS

INTRODUCTION

**PARTIE 1 - DE L'HYGIÉNISME D'HAUSSMANN AU PATERNALISME DES CITÉS-OUVRIÈRES ET CITÉS-JARDINS : LES PRÉMICES DE LA MIXITÉ URBAINE AU REGARD D'UN LOGEMENT SOCIAL NAISSANT :**

**CHAPITRE 1 - DES GRANDES OPÉRATIONS HAUSSMANNIENNES AUX HABITATIONS BONS MARCHÉS : UNE ABSENCE COMPLÈTE DE CONSIDÉRATION SUR LA MIXITÉ ?**

1.1 Le Paris de Napoléon III et du Baron Haussmann : entre hygiénisme et modernité, de premières opérations d'envergures à enjeux sociaux

1.2 De la Cité Napoléon à la LOI SIEGFRIED : des initiatives privées en faveur de l'habitat ouvrier à la mise en place du système des Habitations Bons Marchés (HBM)

1.3 Regard critique sur la Ruche, le premier ensemble HBM de l'Histoire du logement social

**CHAPITRE 2 - LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL, DES CITÉS-OUVRIÈRES ET DES CITÉS-JARDINS COMME PREMIER ACTE D'UNE REFLEXION AUTOUR DE LA MIXITÉ URBAINE ?**

2.1 Déploiement d'un arsenal législatif en faveur de l'habitat social, fondement d'un souci politique du logement qualitatif pour tous

2.2 Séquelles de la Grande Guerre : une crise sociale, économique et politique qui amorce une révolution des modes de conception et d'occupation du logement social

2.3 Une alternative à la ville industrielle ségrégante, l'utopie des cités jardins comme première expérience de mixité

2.3.1 Les « garden cities » : fondement conceptuel d'E. HOWARD

2.3.2 La cité de Suresnes : H. SELLIER et la cité-jardin à la française

2.4 Les débuts de la planification et l'effondrement du système HBM : amorce officielle d'une réflexion autour du « vivre-ensemble »

---

**PARTIE 2 - LOGIQUE FONCTIONNALISTE ET VALEUR DU « VIVRE-ENSEMBLE », LE MOUVEMENT MODERNE ET POST-MORDERNE COMME LABORATOIRE DE MIXITÉ :**

**CHAPITRE 3 - DU BAUHAUS À LA CITÉ-RADIEUSE, L'ARCHITECTURE MODERNE ET LA CONSTRUCTION STANDARDISÉE AU SERVICE DU PEUPLE ET D'UN « VIVRE-ENSEMBLE » ?**

3.1 Le Bauhaus et construction standardisée pour « aplanir les différences de classes »

3.2 Le Corbusier et la conception moderne d'un « système d'habitat où l'on peut se réaliser humainement et socialement » (CORBUSIER, 1923)

3.2.1 Les unités d'habitations du Corbusier : un modèle avant-gardiste de programmes mixtes

3.2.2 La « Maison du Fada », une expérience particulièrement développée en matière de mixité

## **CHAPITRE 4 - ZUP, ZAC ET GRANDS-ENSEMBLES FACE À L'URGENCE DE CONSTRUCTION, UN DÉSENCHANTEMENT PROGRESSIF DE LA MIXITÉ URBAINE ?**

### **4.1 Crise du logement et industrialisation de la construction**

**4.1.1** Crise du logement et facteurs aggravants : retour rapide sur un contexte à enjeux

**4.1.2** De l'urgence nationale à une nécessaire industrialisation de la construction

### **4.2 De projets d'ensembles qualitatifs à une logique productiviste : le désenchantement des Grands-Ensembles et de leur mixité**

**4.2.1** Mise en place des outils d'industrialisation de la construction programmatrice : ZUP, ZAC ou l'échec d'une volonté publique à produire de la mixité urbaine

**4.2.2** Les 10 Glorieuses et ses premières limites, RENAUDIE et l'architecture du complexe comme alternative à la production standardisée

### **4.3 Désenchantement des grands-ensembles : d'un symbole de modernité et de mixité à celui de l'obsolescence et de l'exclusion**

---

## **PARTIE 3 - POLITIQUE DE LA VILLE, PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET IMPÉRATIF DE MIXITÉ :**

## **CHAPITRE 5 - DE LA RÉFORME DU SYSTÈME HLM AUX POLITIQUES DE LA VILLE : UNE PRÉGNANCE PROGRESSIVE DE LA MIXITÉ URBAINE DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT ?**

### **5.1 Effets pervers d'une transition des aides à la pierre aux aides à la personne**

**5.1.1** Effets pervers d'une transition des aides à la pierre aux aides à la personne

**5.1.2** Droit au logement pour tous, d'une logique de mixité à celle de solidarité, la révolution à enjeux des modalités d'attribution aux HLM

### **5.2 De la naissance des politiques de la ville aux projets de renouvellement urbain : la mixité s'impose comme un impératif**

## **CHAPITRE 6 - LA MIXITÉ COMME LABEL D'UNE VILLE « INCLUSIVE ET DURABLE », QUELLES GARANTIES ? - ÉTUDE CRITIQUE DE LA MIXITÉ PROGRAMMATIQUE AU SEIN DE L'OPÉRATION D'INTERET NATIONAL (OIN) MARSEILLAISE – EUROMÉDITERRANÉE**

### **6.1** Euroméditerranée et la production urbaine contemporaine

### **6.2** De la mixité programmatique à une mixité de fait : quelles limites ?

CONCLUSION

BIBLIOGRAPHIE

TABLE DES FIGURES

TABLE DES MATIÈRES

ANNEXES

# BIBLIOGRAPHIE

---

## 1. BIBLIOGRAPHIE ORGANISÉE PAR OBJETS D'ÉTUDE :

### **TRANSFORMATION DE PARIS - SECOND EMPIRE :**

<https://www.napoleon.org/enseignants/documents/le-paris-dhaussmann-la-transformation-dune-ville/>

<https://www.geo.fr/histoire/baron-haussmann-comment-a-t-il-modernise-paris-durant-le-second-empire-207026>

<https://www.franceculture.fr/architecture/comment-haussmann-reussi-son-paris>

[https://www.youtube.com/watch?v=fe\\_rEXHWXgM](https://www.youtube.com/watch?v=fe_rEXHWXgM)

### ARTICLES ET RAPPORTS SCIENTIFIQUES :

- BOURILLON Florence, « *Des relectures d'Haussmann. Histoire urbaine* », 5, 189-199, 2002 <https://doi.org/10.3917/rhu.005.0189>
- CALVARIN Claude, « *La naissance d'une cité ouvrière sous le Second Empire, le territoire du comte de Madre* », Bulletin d'Histoire et Vies du 10e, Hors-série n° 3 ©2011. - Le guide du promeneur du 9e arrondissement par GOLDEMBERG Maryse, Parigramme, 1997.
- DUMONT Marie Jeanne, « *Le logement social à Paris 1850-1930* », Mardaga, Les expérimentations parisiennes en matière de logement populaire collectif de 1850 à 1894 par Bourillon Florence, article paru dans la Revue du Nord, 2008.
- JAILLET Marie-Christine, PERRIN Evelyne et MÉNARD François dir, « *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité* », Plan urbanisme, construction et architecture, p. 51-64, 2008.
- JORDAN David, « *THE CITY: Baron Haussmann and Modern Paris* ». *The American Scholar*, 61(1), 99-106, 1992. <http://www.jstor.org/stable/41211982>

### **LA RUCHE – PARIS HBM :**

<https://www.tourisme93.com/de-la-belle-epoque-aux-hbm.html>

<https://lejsd.com/content/la-ruche-l'ancêtre-des-hlm>

[https://www.lemonde.fr/architecture/article/2016/09/17/la-ruche-et-ses-habitants-s-exposent\\_4999190\\_1809550.html](https://www.lemonde.fr/architecture/article/2016/09/17/la-ruche-et-ses-habitants-s-exposent_4999190_1809550.html)

<https://www.citedelarchitecture.fr/fr/oeuvre/cite-jardin-la-ruche-batiment-type>

<https://www.youtube.com/watch?v=pF8yijK5-IA>

<http://archives.ville-saint-denis.fr/documents-du-mois/document-la-ruche-petite-cite-de-logements-a-bon-marche-du-e-siecle-20/n:14>

#### ARTICLES ET RAPPORTS SCIENTIFIQUES :

- BEN YAHMED Sarah. « *Quelques jalons dans l'histoire du logement social* ». Regards croisés sur l'économie, 9, 244-246, 2011. <https://doi.org/10.3917/rce.009.0244>
- ELEB-VIDAL Monique, « *H.B.M. à Paris : Le 124-126 avenue Daumesnil* », de LABUSSIÈRE Auguste, Fondation Groupe des Maisons ouvrières. [Rapport de recherche] 0773/92, Laboratoire Architecture, culture et sociétés XIXe - XXe siècles; Ministère de l'équipement, du logement, des transports et de la mer / Bureau de la recherche architecturale (BRA), 1991.
- GHORAYEB, Marlène, « *La loi Cornudet, un urbanisme hygiéniste et social* », *Droit et Ville*, 88, 43-58, 2019. <https://doi.org/10.3917/dv.088.0043>

#### **LA CITE OUVRIERE DE SCHNEIDER – CHAMPAGNE-SUR-SEINE :**

<https://archives.seine-et-marne.fr/fr/1902-creation-de-la-cite-ouvriere-de-lusine-schneider-champagne-sur-seine>

<https://patrimoines.iledefrance.fr/produits-numeriques/usine-crea-ville-champagne-seine>

<https://www.youtube.com/watch?v=hJJSn6csEIY>

<https://www.citesjardins-idf.fr/document/champagne-sur-seine-et-lusine-crea-la-ville-2/>

[http://www.seine.natureurbaine.com/C2\\_bourgeois/C2\\_bourgeois.html](http://www.seine.natureurbaine.com/C2_bourgeois/C2_bourgeois.html)

#### ARTICLES ET RAPPORTS SCIENTIFIQUES :

- DEVILLERS Christian et HUET Bernard, « *Le Creusot. Naissance et développement d'une ville industrielle* ». 1782-1914 (Seysse, Éditions du Champ Vallon), 287 p.1981.
- FREY Jean-Pierre, « *La domestication urbaine des commodités : Les modèles d'habitat des usines Schneider au Creusot* » In: *Les Annales de la recherche urbaine*, N°53, Le génie du propre, pp. 59-72, 1991.
- LELIEVRE Eva et LEVY-VROELANT Claire, « *La ville en mouvement : Habitat et habitants* », L'Harmattan, 1981.



## LA CITE-JARDIN DE SURESNES :

<https://www.citesjardins-idf.fr/cites-jardins-adherentes/cite-jardin-de-suresnes/>

<https://www.suresnes-tourisme.com/la-cite-jardins.html>

<https://www.tourisme93.com/suresnes.html>

[https://www.suresnes.fr/wp-content/uploads/2019/05/04\\_annexe1\\_AVAP.pdf](https://www.suresnes.fr/wp-content/uploads/2019/05/04_annexe1_AVAP.pdf)

## ARTICLES ET RAPPORTS SCIENTIFIQUES :

- BATY-TORNIKIAN Ginette, « *Cité-jardins : genèse et actualité d'une utopie* », éditions Recherches / Ipraus, 2001.
- BATY-TORNIKIAN Ginette, « *La ville satellite - des cités-jardins aux écoquartiers* », Canopé - CRDP, 2013.
- BAUDOUI, Rémy, « *La cité-jardin française entre mythe et réalités* ». In Éditions maison des sciences de l'homme d'aquitaine (Ed.), *Cités, cités-jardins : Une histoire européenne*, (). Toulouse: Éditions maison des sciences de l'homme d'Aquitaine, 1999. Retrieved from <https://archive-ouverte.unige.ch/unige:97560>
- BRUNET Jeanne et BURLIN Katherine (Sous la direction de), « *La banlieue oasis* ». SELLIER Henri Sellier et les cités-jardins (1900-1940), Saint-Denis, Presses Universitaires de Vincennes- Université de Paris-VIII, 1987, 302 p. *Annales. Histoire, Sciences Sociales*, 43(2), 544-546. 1988. doi:10.1017/S0395264900070451
- MAGRI Susanna et TOPALOV Christian. « *De La Cité-Jardin à La Ville Rationalisée Un Tournant Du Projet Réformateur* », 1905-1925: Étude Comparative France, Grande-Bretagne, Italie, Etats-Unis." *Revue Française de Sociologie*, vol. 28, no. 3, [Sciences Po University Press, Association Revue Française de Sociologie], pp. 417–51, 1987, <https://doi.org/10.2307/3321721>.
- VONAU Elsa, « *Chapitre III. Cité-jardin et aménagement « standard* ». La fabrique de l'urbanisme : Les cités-jardins, entre France et Allemagne 1900-1924. By Vonau. Villeneuve d'Ascq : Presses universitaires du Septentrion, 2014. (pp. 257-324) Web. <<http://books.openedition.org/septentrion/4050>>.

## BATAVILLE :

<https://fresques.ina.fr/panorama-grand-est/fiche-media/GRDEST00206/bataville-de-l-age-d-or-a-la-fermeture-vie-et-mort-d-une-utopie.html>

<https://www.tourisme-lorraine.fr/a-voir-a-faire/loisirs/balades-et-randonnees/855145664-circuit-de-bataville-moussey>

<https://francais.radio.cz/en-moselle-le-site-de-bataville-renait-peu-a-peu-de-ses-cendres-8230594>

#### ARTICLES ET RAPPORTS SCIENTIFIQUES :

- BRICHLER **Antoine**, « *Quel redéveloppement pour une ancienne ville-usine planifiée en milieu rural : Bataville (Moselle, France) ?* », *Revue Géographique de l'Est*, 2022
- DOUMERGUE Yves, « *Un bel exemple d'implantation industrielle en milieu rural : l'usine Baťa de Mousse-Bataville (Moselle)* », *L'Information géographique*, vol. 28, no 3, 1964. P. 125-130, 1964. DOI : 10.3406/ingeo.1964.5638
- SUMA **Sophie**, « *Bataville : identité confuse d'un héritage d'urbanisme industriel autoritaire* », *Projets de paysage*, 2022.

#### CITÉ RADIEUSE MARSEILLE ET DE REZÉ :

- **MARSEILLE :**

<https://citeradieuse-marseille.com>

<https://www.marseille-tourisme.com/decouvrez-marseille/culture-et-patrimoine/sites-et-monuments/cite-radieuse-le-corbusier/>

<https://madeinmarseille.net/616-cite-radieuse-le-corbusier-marseille-visite/>

<https://www.youtube.com/watch?v=J-ISAAZsq4Y>

- **REZE :**

<https://france3-regions.francetvinfo.fr/pays-de-la-loire/2015/04/09/reze-la-maison-radieuse-de-le-corbusier-soixante-ans-et-seduit-toujours-701545.html>

[https://www.youtube.com/watch?v=Rcvq2AD\\_IsU](https://www.youtube.com/watch?v=Rcvq2AD_IsU)

<http://www.slate.fr/story/99517/reze-le-corbusier>

#### ARTICLES ET RAPPORTS SCIENTIFIQUES :

- BAUDOÛÏ René « *Le Corbusier : 1930-2020. Polémiques, mémoire et histoire* ». Paris : Tallandier, 2020.
- BRESSON Sabine, « *Le Corbusier réapproprié* », *Évolutions des usages et des rapports sociaux dans les espaces collectifs de la Maison Radieuse de Rezé (1955-2015)*, 2019.
- COHEN Jean-Louis, *Le Corbusier 1887-1965. Un lyrisme pour l'architecture de l'ère mécaniste*, Éditions Taschen, Bonn, 2004. *Guide du musée des Monuments français à la Cité de l'architecture & du patrimoine*, Éditions Dominique Carré, Paris, 2010. *La cellule Le Corbusier. L'Unité d'habitation de Marseille*, Éditions Imbernon, 2013.

- LE CORBUSIER, « L'habitation moderne ». In: Population, 3e année, n°3, pp. 417-440, 148.
- PINSON Daniel, « *Bataille. Maison Radieuse, Rezé, évolution et réhabilitation* ». Ministère de l'Équipement et du Logement, Plan Construction et Architecture, 139 p., 1990
- PINSON Daniel, « Rezé - 1954, entre lotissement vertical et horizontal ou la Claire Cité des Castors et la Maison Radieuse de Le Corbusier. » Villes en parallèle, Université Paris 10-Nanterre, Laboratoire de géographie urbaine, 1989, La Ville fragmentée, 14 (n° 14), p. 89-105.
- SBRIGLIO Jacques, Le Corbusier. L'Unité d'habitation de Marseille, Éditions Parenthèses, 2005

### **LES ÉTOILES D'IVRY :**

<https://www.franceinter.fr/emissions/les-choses-de-la-ville/les-choses-de-la-ville-25-aout-2019>

<https://www.pariszigzag.fr/secret/lieux-insolites/les-etoiles-renaudie-letonnant-ensemble-architectural-divry-sur-seine>

<https://sadev94.fr/operations/jeanne-hachette/>

### ARTICLES ET RAPPORTS SCIENTIFIQUES :

- BRESSON Sabrina, « Du plan au vécu : analyse sociologique des expérimentations de Le Corbusier et de RENAUDIE Jean » pour l'habitat social. Sociologie. Université de Tours, 2010.
- CHABANI, M. « Revisit : Les Étoiles d'Ivry, Paris », France, by RENAUDIE Jean and GAILHOUSTET Renée. Architectural Review 2020 <https://www.architectural-review.com/buildings/revisit-les-etoiles-divry-paris-france-by-jean-renaudie-and-rene%E2%80%8Be-gailhoustet>
- AYERS Andrew, « Les « étoiles » d'Ivry-sur-Seine. » l'Architecte d'Aujourd'hui, 407, 2015. <https://www.larchitectureaujourd'hui.fr/wp-content/uploads/2019/11/AA-407-RETOUR-BD.pdf>

### **ZAC PARIS RIVE GAUCHE :**

<http://www.parisrivegauche.com/Le-projet-urbain>

<https://www.lesechos.fr/2000/05/la-zac-paris-rive-gauche-fait-le-pari-de-la-mixite-urbaine-745227>

<https://www.telerama.fr/scenes/paris-rive-gauche,-un-quartier-qui-cache-bien-ses-dessous,n6202279.php>

#### ARTICLES ET RAPPORTS SCIENTIFIQUES :

- GRESILLON Lucille, « *La ville durable selon Tam-Tam : la question des liens à Paris Rive Gauche* » *Écologie & politique*, 29, 83-84, 2004. <https://doi.org/10.3917/ecopo.029.0083>
- NEZ Héloïse, « *De l'expertise associative à la constitution d'un contre-pouvoir* ». *Action collective et concertation à Paris Rive Gauche. Espaces et sociétés*, 151, 139-154, 2012. <https://doi.org/10.3917/esp.151.0139>
- NIVET Soline, Documenter « *Paris Rive Gauche 1981-2016* », Pavillon de l'arsenal, pp.11-13, 2016.

#### **BASSIN À FLOTS - BORDEAUX :**

<https://www.patrimolink.com/comment-le-projet-de-renovation-des-bassins-a-flot-a-bouscule-le-marche-immobilier-de-bordeaux/>

<https://www.bordeaux-metropole.fr/Grands-projets/Projets-d-amenagements/Projets-urbains/Bassins-a-flot>

<https://m.bordeaux.fr/fr/les-bassins-a-flot>

<https://passion-aquitaine.ouest-france.fr/projets-bassins-flot/>

<https://www.youtube.com/watch?v=47cmOjkgkgl>

#### ARTICLES ET RAPPORTS SCIENTIFIQUES :

- DEBOUDT Philippe, BOSREDON Pauline, CASTEX Elodie, DUMONT Frederic, DUMONT Marc, « Actes du colloque des 20èmes rencontres internationales en urbanisme de l'APERAU : Que reste-t-il du projet? Approches, méthodes et enjeux communs ». *20èmes rencontres internationales en urbanisme de l'APERAU*, Lille, France, Jun 2018, LILLE, France. 2018, 978-2-9522970-2-8. hal-01880596
- GROSBELLETT Jean, « *La ville accélérée et ses acteurs : Anatomie du projet urbain des Bassins à flot à Bordeaux* (Thèse), 2016 [https://www.academia.edu/42000324/La\\_ville\\_accélérée\\_et\\_ses\\_acteurs\\_Anatomie\\_du\\_projet\\_urbain\\_des\\_Bassins\\_à\\_flot\\_à\\_Bordeaux](https://www.academia.edu/42000324/La_ville_accélérée_et_ses_acteurs_Anatomie_du_projet_urbain_des_Bassins_à_flot_à_Bordeaux)

#### **ENTREPOT MACDONALD - PARIS :**

<https://www.batiactu.com/edito/entrepot-macdonald-metamorphose-par-15-architectes-43506.php>

<https://www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/les-entrepots-macdonald/>

<https://www.leclercqassociés.fr/fr/projets-d-architecture/les-entrepôts-macdonald>  
<https://www.youtube.com/watch?v=SyTNkLAyM-o>  
<https://www.lemoniteur.fr/article/une-deuxieme-vie-pour-l-entrepot-parisien-macdonald.993454>  
<https://www.pavillon-arsenal.com/fr/expositions/9223-141-221-boulevard-macdonald-paris-19.html>  
<https://www.youtube.com/watch?v=2cHWmQAkJEY>  
<https://archive.wikiwix.com/cache/index2.php?url=http%3A%2F%2Fwww.cyberarchi.com%2Farticle%2Fquinze-architectes-separent-de-macdonald-25-02-2016-15835#federation=archive.wikiwix.com>

#### ARTICLES ET RAPPORTS SCIENTIFIQUES :

- MERCURIALI Mathieu, « Complex design, La reconversion de l'entrepôt Macdonald, un cas d'étude à Paris », ENAC - Faculté de l'environnement naturel, architectural et construit - LAMU - Laboratoire d'architecture et mobilité urbaine, 2013. <https://infoscience.epfl.ch/record/197268>

#### **EUROMÉDITERRANÉE - SMARTSEILLE :**

<http://www.smartseille.fr>  
<https://www.euromediterranee.fr/projets/smartseille>  
[http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/DIVD\\_Smartseille.pdf](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/DIVD_Smartseille.pdf)  
<https://www.batiactu.com/edito/smartseille-un-eco-quartier-qui-va-transfigurer-nord-42829.php>

## 2. OUVRAGES ET ARTICLES SCIENTIFIQUES :

- AGAM. 1995. « Euroméditerranée. Un nouveau quartier du centre-ville à Marseille. Contributions à la définition des opérations de logements », février 1995.
- ASCARIDE, G. et CONDRO, S. 2001. La Ville précaire. Les « isolés » du centre-ville de Marseille, Paris : L'Harmattan, p. 288.
- ANDERNACHT D. (1990), «Du Bauhaus aux cités-jardins», in Ferrand-Bechmann D. (dir.), Pauvres et mal-logés : les enjeux sociaux de l'habitat, L'harmattan.
- AUTHIER J.-Y. (2005), « Les pratiques sociales de coprésence dans les espaces résidentiels : mixité et proximité », in Jaillet M-C, Perrin E. (dir.), Séminaire « Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité » : compte rendu des échanges, PUCA.
- AUTHIER Jean-Yves, « Les pratiques sociales de co-présence dans les espaces résidentiels : mixité et proximité », in Marie-Christine Jaillet, Evelyne Perrin et François Menard (dir.), Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité, Puca, 2008.
- AVENEL C. (2005), « La mixité dans la ville et dans les grands ensembles. Entre mythe social. et instrument politique», Informations sociales, 125.
- AVENEL Cyprien, « La mixité dans la ville et dans les grands ensembles : entre mythe social et instrument politique », Informations sociales, n°125, 2005, pp. 62-71.
- BABY-COLLIN Virginie & BONAFEDE Antonio & DAHDAH Assaf, « Quelles politiques pour le logement populaire dans le centre-ville de Marseille ? », Métropolitiques, 5 novembre 2020.
- BESCHON Marie, « Euroméditerranée : faire la ville sans ses habitants ?. Les aménageurs et leurs contradictions », Métropolitiques, 6 mai 2021. URL : <https://metropolitiques.eu/Euromediterranee-faire-la-ville-sans-ses-habitants.html>.
- BERTHELOT Karl, « Gilles Pinson, La ville néolibérale », Lectures [En ligne], Les comptes rendus, mis en ligne le 29 janvier 2021, consulté le 02 avril 2022. URL : <http://journals.openedition.org/lectures/47102> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/lectures.47102>

- BERTONCELLO Brigitte Bertoncello. Euroméditerranée à Marseille : renouveler la ville populaire ?. La France une géographie urbaine sous la direction de Laurent Cailly et Martin Vanier, 2010.
- BERTONCELLO, B., Rodrigues-Malta, R. et Dubois, J. (dir.). 2009. Opération Euroméditerranée : une affaire d'État, rapport de recherche au programme POPSU, Paris : Ministère de l'Équipement.
- BERTONCELLO, B. et DUBOIS, J. 2010. Marseille Euroméditerranée. Accélérateur de métropole, Marseille : Paranthèses.
- BIRKNER, Nina, et York-Gothart Mix. « Qu'est-ce que l'espace public ? Histoire du mot et du concept », Dix-huitième siècle, vol. 46, no. 1, 2014, pp. 285-307.
- BLANC M., Du logement insalubre à l'habitat social dévalorisé, Les Annales de la recherche urbaine, 49, 1990.
- BONILLO Jean-Lucien, La Reconstruction à Marseille 1940-1960. Architectures et projets urbains, éditions Imbernon, Marseille, 2008, 196 p.
- BOURDIEU, P., « *La Reproduction* », Paris, Édition de Minuit, 1970.
- BOURILLON Florence, « La loi du 13 avril 1850 ou lorsque la Seconde République invente le logement insalubre », Revue d'histoire du XIXe siècle [En ligne], 20/21 | 2000, mis en ligne le 06 décembre 2016, consulté le 06 mai 2022. URL : <http://journals.openedition.org/rh19/212> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/rh19.212>
- BRUYELLE P., Dezert B., 1983 « *Les relations entre la ville et l'industrie : formes anciennes et formes nouvelles* », Hommes et Terres du Nord, 1983/1, p.19-23.
- CASTEX J., DEPAULE J-C., PANERAI P., Formes urbaines, de l'îlot à la barre, Parenthèses, 1997
- CAYOUILLE-REMBLIÈRE, J. (2017). Charmes Éric, Bacqué Marie-Hélène (dir.), 2016, Mixité sociale, et après ?, Paris, Presses universitaires de France, La Vie des idées, 112 p.. Population, 72, 552-554. <https://doi.org/10.3917/popu.1703.0551>
- CHARMES Éric. 2009. « Pour une approche critique de la mixité sociale. Redistribuer les populations ou les ressources ? », La Vie des idées, 10 mars. Consulté le 17 décembre 2012. URL : <http://www.laviedesidees.fr/Pour-une-approche-critique-de-la.html>.

- CHAMBOREDON J.-C., Lemaire M., Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement, *Revue française de sociologie*, vol. XI, 1970.
- CHAMBELLAND Colette, (sous la direction de), « Le Musée social en son temps », Paris, Presses de l'Ecole normale supérieure, 1998.
- CHAMBOREDON Jean-Claude, Lemaire Madeleine. Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement. In: *Revue française de sociologie*, 1970, 11-1. pp. 3-33.
- CHARMES, É. (2011). « *La ville émiettée: Essai sur la clubbisation de la vie urbaine.* » Paris cedex 14: Presses Universitaires de France.
- CHOLVY Gérard. Mayeur (J.M.) Un prêtre démocrate. L'abbé Lemire (1853-1928). In: *Archives de sociologie des religions*, n°28, 1969. pp. 224-227.
- CHOAY, F., « *L'Urbanisme, utopies et réalités* », Paris, Seuil, 1965.
- CHOAY, F. et Merlin, P., « *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement* » (1988), Paris, PUF, 2015.
- CLERVAL, Anne, « Gentrification et droit à la ville : La lutte des classes dans l'espace urbain », *La revue des livres*, mai-juin, n°5, 28-39, 2012.
- CLERVAL, A. (2016). *Paris sans le peuple: La gentrification de la capitale.* Paris: La Découverte.
- COHEN Muriel & DAVID Cédric, « Les cités de transit : le traitement urbain de la pauvreté à l'heure de la décolonisation », *Métropolitiques*, 29 février 2012. URL : <https://metropolitiques.eu/Les-cites-de-transit-le-traitement.html>
- DI MEO Guy. Epistémologie des approches géographiques et socio-anthropologiques du quartier urbain. In: *Annales de Géographie*, t. 103, n°577, 1994. pp. 255-275.
- DAVID Jérôme, « Politique de la ville : chronologie », *Revue française des affaires sociales*, p. 15-22. DOI : 10.3917/rfas.013.0015. URL : <https://www.cairn.info/revue-francaise-des-affaires-sociales-2001-3-page-15.htm>
- DONZELOT J., *Quand la ville se défait*, Seuil, 2006



- DONZELOT J. (dir.), A quoi sert la rénovation urbaine ?, PUF, 2012
- DUBOIS, J. et OLIVE, M., 2001. « Euroméditerranée : un grand projet d'aménagement à l'épreuve du débat public », in A. Donzel (dir.), Métropolisation, gouvernance et citoyenneté dans la région urbaine marseillaise, Paris : Maisonneuve et Larose. p. 421-444.
- EDELBLUTTE S., 2010, « La reconversion des anciennes villes-usines européennes ou la question de la survie urbaine », Géographies – Bulletin de l'Association de Géographes Français, n°3, p. 353-367.
- EDELBLUTTE S. et Legrand J., 2012, « Patrimoine et culture industriels en milieu rural : quelles spécificités ? », Revue Géographique de l'Est, <http://rge.revues.org/3683>, [En ligne], mis en ligne le 02 juillet 2013, consulté le 22 septembre 2017.
- FAUCONNIER G., 2019, Loi SRU et mixité sociale, le vivre ensemble en échec ?, La manufacture des idées, Omniscience, 240 p.
- FOURCAUT Annie (2008) « Décret n° 58-1464 relatif aux zones à urbaniser en priorité » sur France Archives
- FOURCAUT Annie, La banlieue en morceaux. La crise des lotissements défectueux en France dans l'entre-deux-guerres, Créaphis, 2000
- FOURNIER, P. et MAZZELLA, S. (dir.). 2004. Marseille, entre ville et ports, Paris : La Découverte.
- GARANCE Clément et VALEGEAS François, « De quoi la « ville inclusive » est-elle le nom ? Exploration d'un concept émergent à partir de discours scientifiques et opérationnels », Métropoles [En ligne], 20 | 2017, mis en ligne le 15 juin 2017, consulté le 10 juin 2022. URL : <http://journals.openedition.org/metropoles/5469> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/metropoles.5469>
- GAUDANT Nathalie, « La mixité sociale : objectif ou résultat des projets de rénovation urbaine ? », Métropolitiques, 7 janvier 2013. URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-mixite-sociale-objectif-ou.html>.
- GUERRAND Roger-Henri, Propriétaires et locataires. Les origines du logement social en France, Paris, Quintette, 1987.

- GUESLIN A., 1992, « *Le paternalisme revisité en Europe occidentale (seconde moitié du XIXe siècle, début du XXe siècle)* », Genèses. Sciences sociales et histoire, 7 (1), 201–211.
- HAUT COMITÉ POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES. 2019. Marseille. De la crise du logement à une crise humanitaire, 22e rapport. Disponible en ligne à l'URL suivant: [http://www.hclpd.gouv.fr/IMG/pdf/rapport\\_marseille-2.pdf](http://www.hclpd.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_marseille-2.pdf).
- HARVEY, David, *Le capitalisme contre le Droit à la ville*, Paris : Amsterdam, 2011.
- HOLM, Andrej. « Urbanisme néolibéral ou droit à la ville », *Multitudes*, vol. 43, no. 4, 2010, pp. 86-91.
- JAILLET M.C., PERRIN E., MENARD F. (dir.) (2008), *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, Éditions PUCA Collection Recherche n°180, Paris.
- JEGOUZO Yves. (2006), *Une loi pour le logement*, AJDA, 4, septembre.
- JEGOUZO Yves. (2001), « Droit de la ville et droit dans la ville », *Revue française des affaires sociales*, 3, juillet-septembre.
- JEGOUZO Yves. (1992), *La décentralisation et la ville*, AJDA, no spécial.
- KIRSZBAUM Thomas. *Mixité sociale dans l'habitat. Revue de la littérature dans une perspective comparative. La Documentation française, 2008, Etudes & recherches de la Halde*
- LANG Marion, « *Éric Charmes, Marie-Hélène Bacqué (dir.), Mixité sociale, et après ?* », *Lectures [En ligne]*, Les comptes rendus, mis en ligne le 19 octobre 2016, consulté le 02 avril 2022. URL : <http://journals.openedition.org/lectures/21530>
- LELEVRIER, C. (2013). *Au nom de la « mixité sociale »: Les effets paradoxaux des politiques de rénovation urbaine. Savoir/Agir, 24, 11-17.* <https://doi.org/10.3917/sava.024.0011>
- LENEL Emmanuelle, «Un regard phénoménologique sur la mixité urbaine. », *EspacesTemps.net*, Travaux, 22.08.2011 <https://www.espacestemp.net/articles/un-regard-phenomenologique-sur-la-mixite-urbaine/>

- MANGIN D., 2004, « *La ville franchisée. Formes et structures de la ville contemporaine* », les éditions de la Villette, 480 pages.
- MANGIN, D. (2006). Pour une ville passante et métisse. *Le journal de l'école de Paris du management*, 58, 23-28. <https://doi.org/10.3917/jepam.058.0023>
- MATEO-ESCOBAR, D. 2012. La Gentrification dans le centre-ville de Marseille : idées reçues et zones d'ombre dans l'étude de la recomposition sociale des quartiers centraux phocéens, mémoire de master 2, Institut d'urbanisme et d'aménagement régional, Aix-Marseille Université, sous la direction de Philippe Méjean, p. 157.
- MONNET Jérôme, « Pitié pour les grandes villes ! », *Cybergeog: European Journal of Geography* [En ligne], Débats, Les grandes villes, document 16, mis en ligne le 18 février 1997, consulté le 10 juin 2022. URL : <http://journals.openedition.org/cybergeog/5387>
- MERLIN, Pierre et Choay, Françoise (1988), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris, Presses universitaires de France, 723 p.
- NEZ H., DUFOUR P., 2017, « *Un renouvellement de la démocratie par le bas ? Les mouvements Indignés et Occupy* », *Politique étrangère*, vol. printemps, no. 1, pp. 47-58. Grondeau A, Boulpicante M., 2017, « *Territoire « alternatif » et ville compétitive : entre luttes urbaines, institutionnalisation et instrumentalisation. Le cas de la free town de Christiania* », *EchoGéo* [En ligne], 42 | URL : <http://journals.openedition.org/echogeo/15170> Néolibéralisation et évolution du « Droit à la ville » », *justice spatiale | spatial justice*, n° 6 juin 2014, <http://www.jssj.org>
- POUVREAU Benoît, « *Les cités-jardins de la banlieue du nord-est parisien* », Paris, *Le Moniteur*, 2007
- PERALDI Michel, DUPORT Claire, SAMSON Michel, « Introduction », dans : éd., *Sociologie de Marseille*. Paris, La Découverte, « Repères », 2015, p. 3-8. URL : <https://www.cairn.info/--9782707174321-page-3.htm>
- PINSON, G. (2020). *La ville néolibérale*. Paris cedex 14: Presses Universitaires de France.
- PINSON, G. (2009). *Gouverner la ville par projet: Urbanisme et gouvernance des villes européennes*. Paris: Presses de Sciences Po.

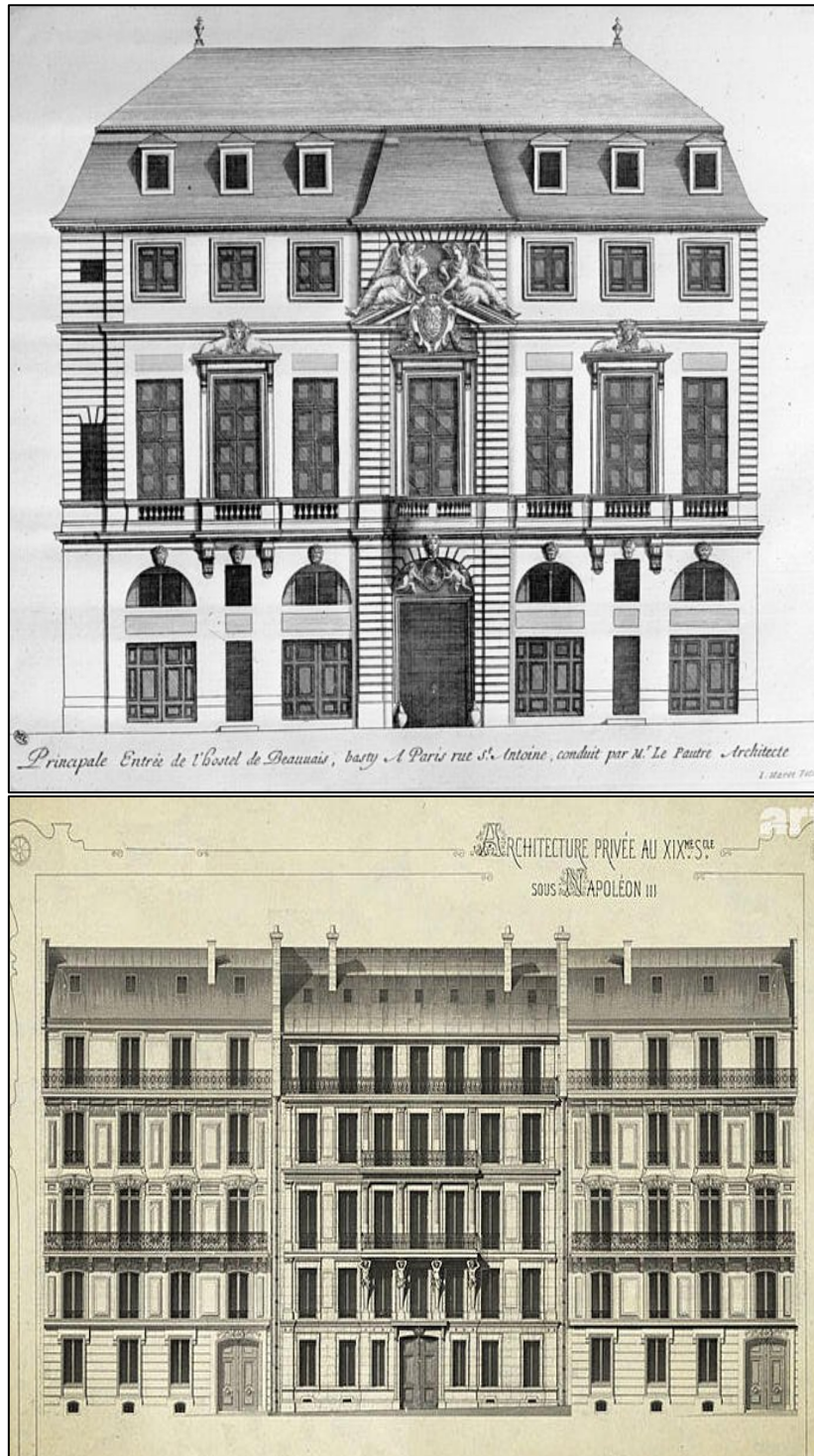
- PRATS Yves (2009), « Zones à urbaniser par priorité (ZUP) » in Pierre Merlin et Françoise Choay (dir.), Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Presses universitaires de France, Quadrige, 2009 (1e éd. 1988).
- PURCELL, Mark, « Le Droit à la ville et les mouvements urbains contemporains » Rue Descartes, n°63, 40-50, 2009/1.
- RODRIGUES-MALTA Rachel. Naples-Marseille : waterfront attitude. In: Méditerranée, tome 96, 1-2-2001. Politique urbaines à Naples et à Marseille: regards croisés, sous la direction de Nicole Girard et Michèle Joannon. pp. 97-106.
- ROSEMBERG-LASORNE Muriel, « Marketing urbain et projet de ville : parole et représentations géographiques des acteurs », Cybergeo: European Journal of Geography [En ligne], Aménagement, Urbanisme, document 32, mis en ligne le 23 octobre 1997, consulté le 25 avril 2022. URL : <http://journals.openedition.org/cybergeo/1977> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/cybergeo.1977>
- ROUSSEAU, Max. « « Bringing politics back in » : la gentrification comme politique de développement urbain ? Autour des « villes perdantes » », Espaces et sociétés, vol. 132-133, no. 1, 2008, pp. 75-90.
- SABBAH C. (2004), «La mixité rapproche bailleurs et promoteurs», Habitat et société, 33, mars.
- SAVIDAN p. (2005), «La justification des mixités : un problème politique ou moral?» Informations sociales, 125.
- SÉZÉRAT Laurine, « Les habitant·e·s face à l'« urbanisme négocié » : le cas d'Euroméditerranée II », Métropolitiques, 9 septembre 2021. URL : <https://metropolitiques.eu/Les-habitant-e-s-face-a-l-urbanisme-negocie-le-cas-d-Euromediterranee-II.html>.
- STEBE Jean-Marc, Le logement social en France. (1789 à nos jours). Presses Universitaires de France, « Que sais-je ? », 2009, ISBN : 9782130575498. URL : <https://www-cairn-info.lama.univ-amu.fr/le-logement-social-en-france--9782130575498.htm>
- SUTCLIFFE dans « Le contexte urbanistique de l'oeuvre d'Henri Sellier : la transcription du modèle anglais de la cité-jardin » (pp. 67-79) in K.BURLEN (dir.),

1987, La banlieue-oasis, Henri Sellier et les cités-jardins (1900-1940), Vincennes, Presses Universitaires de Vincennes.

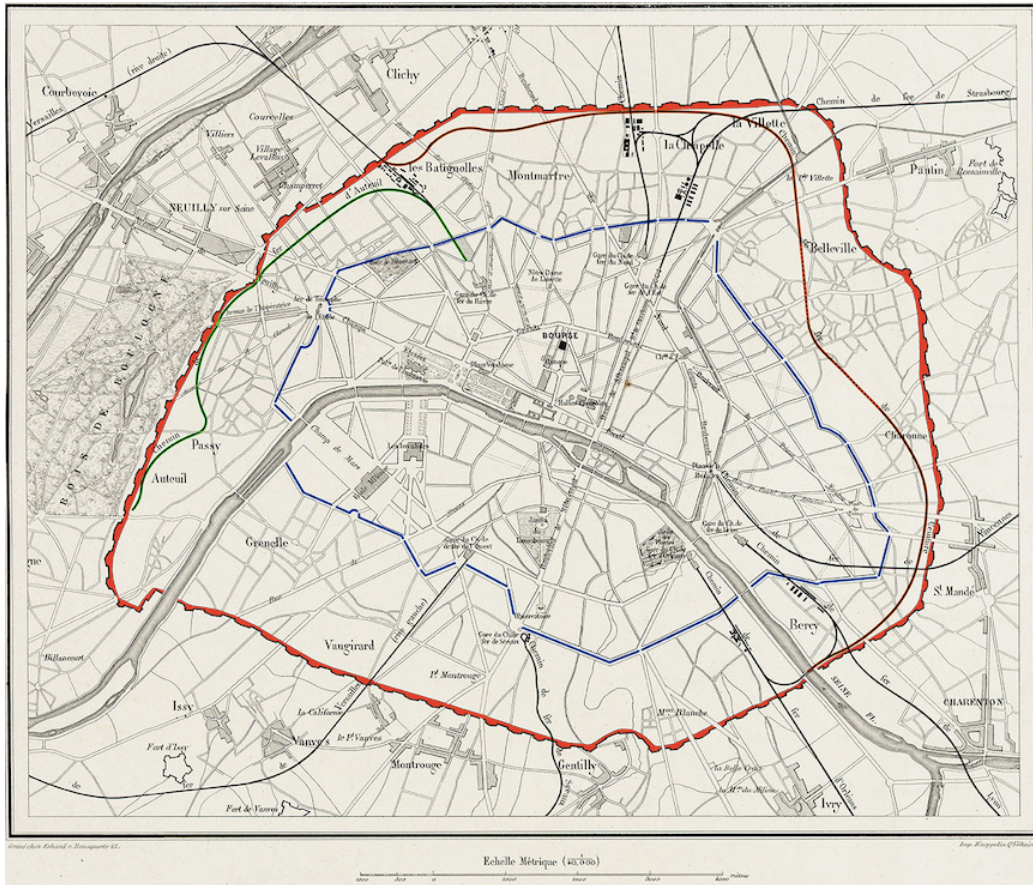
- VIEILLARD-BARON h. (2005), «Logement social et mixité en Europe», Profession Banlieue, Mixité sociale, un concept opératoire ? Cycle de qualification des 26 novembre et 3 décembre 2004.
- ZITOUNI Françoise. (2003), Comment mesurer la mixité dans les politiques urbaines des collectivités ? AJDA, 13, octobre.

# ANNEXES

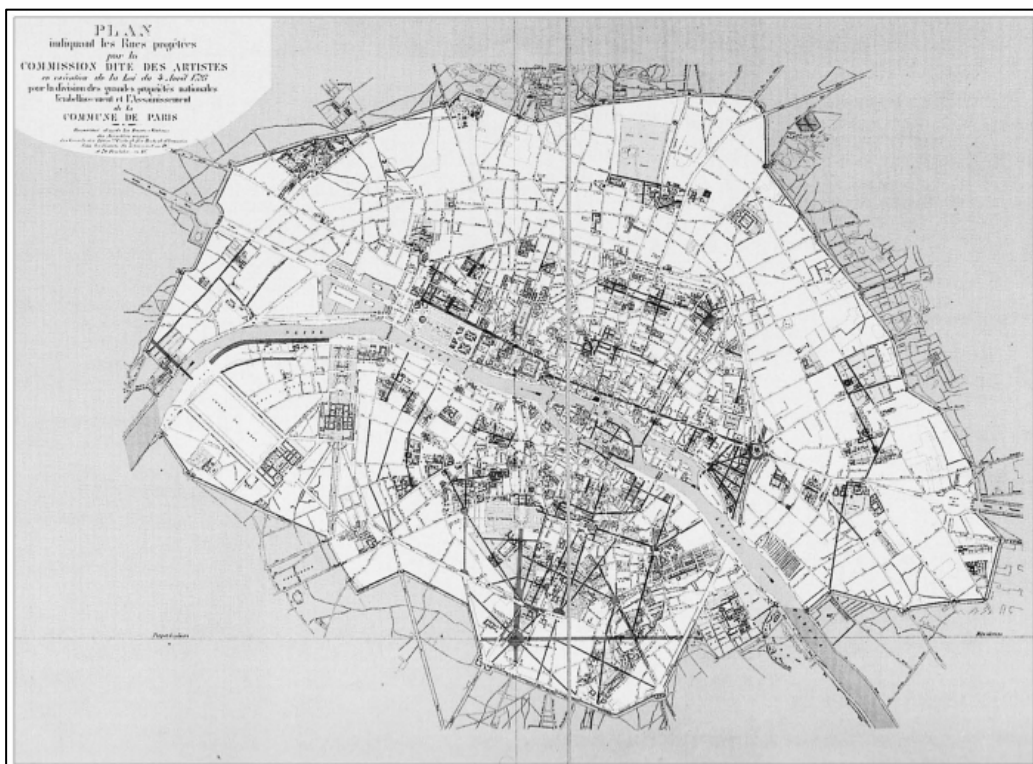
**Façade des immeubles de rapports et des hôtels particuliers :**  
2011, Façade de l'hôtel de Beauvais. L'Architecture française. Gravure de Jean Marot. 1889, Façade des immeubles de rapports sous Napoléon III, domaine public.



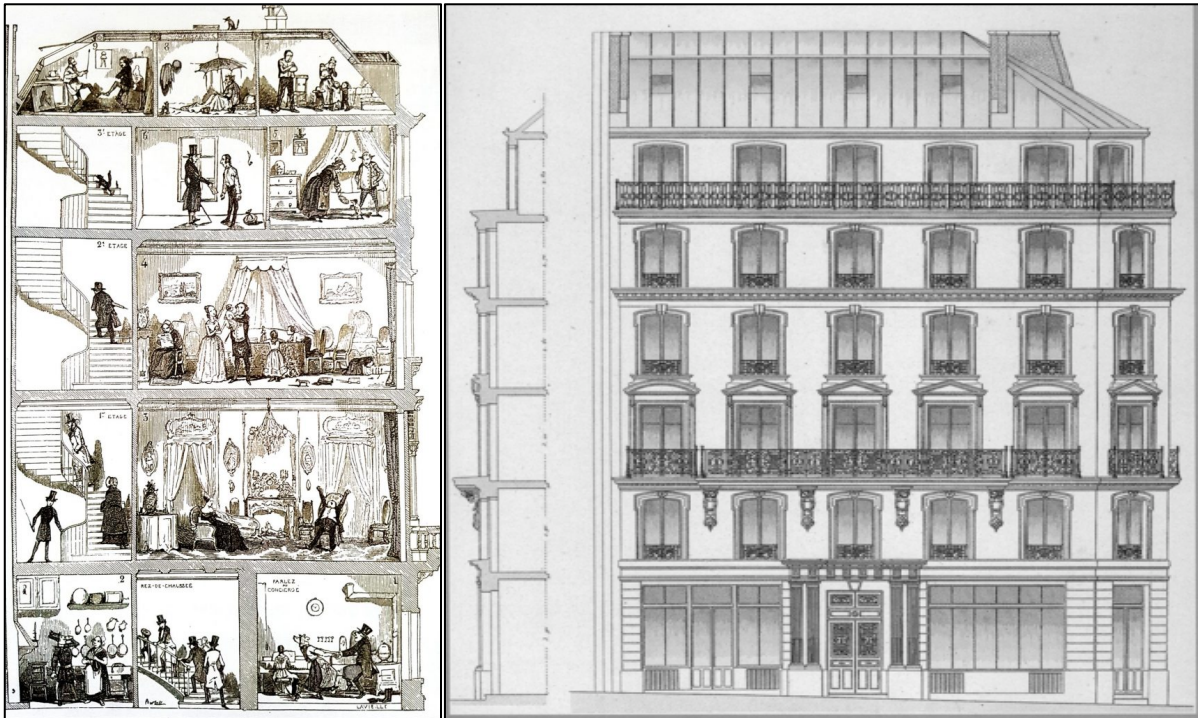
**Plan de Paris - limites du Mur des fermiers généraux (en bleu) et des Fortifications de Thiers (en rouge) - 1859, domaine public.**



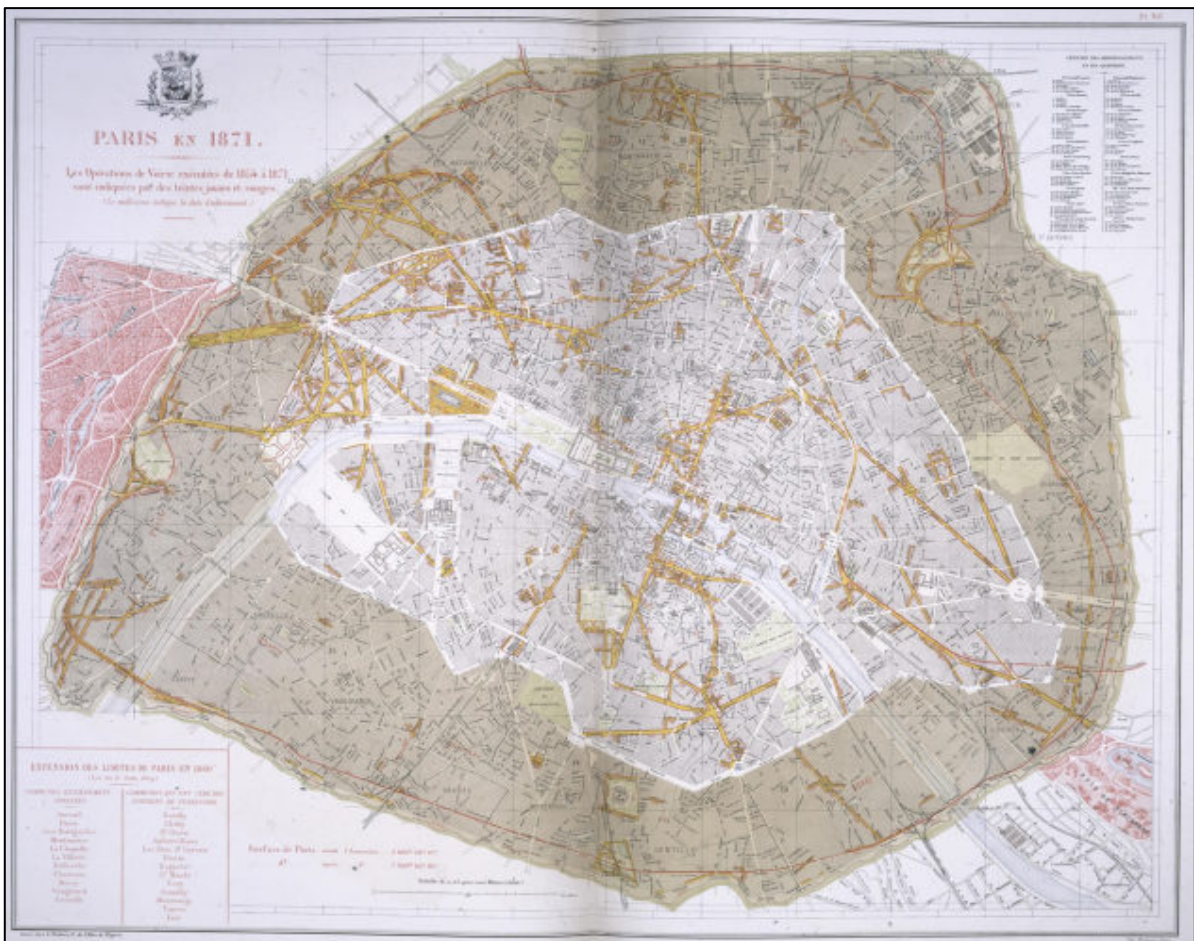
**Plan de la commission dite des artistes, 1793, reproduit in Adolphe Alphand (dir.), Atlas des travaux de Paris, 1889.**



**Les grandes caractéristiques de l'immeuble haussmannien - "Paris qui travaille"**  
**Le Magasin Pittoresque- Composition et dessin de Tissandier et Gilbert, 1883.**

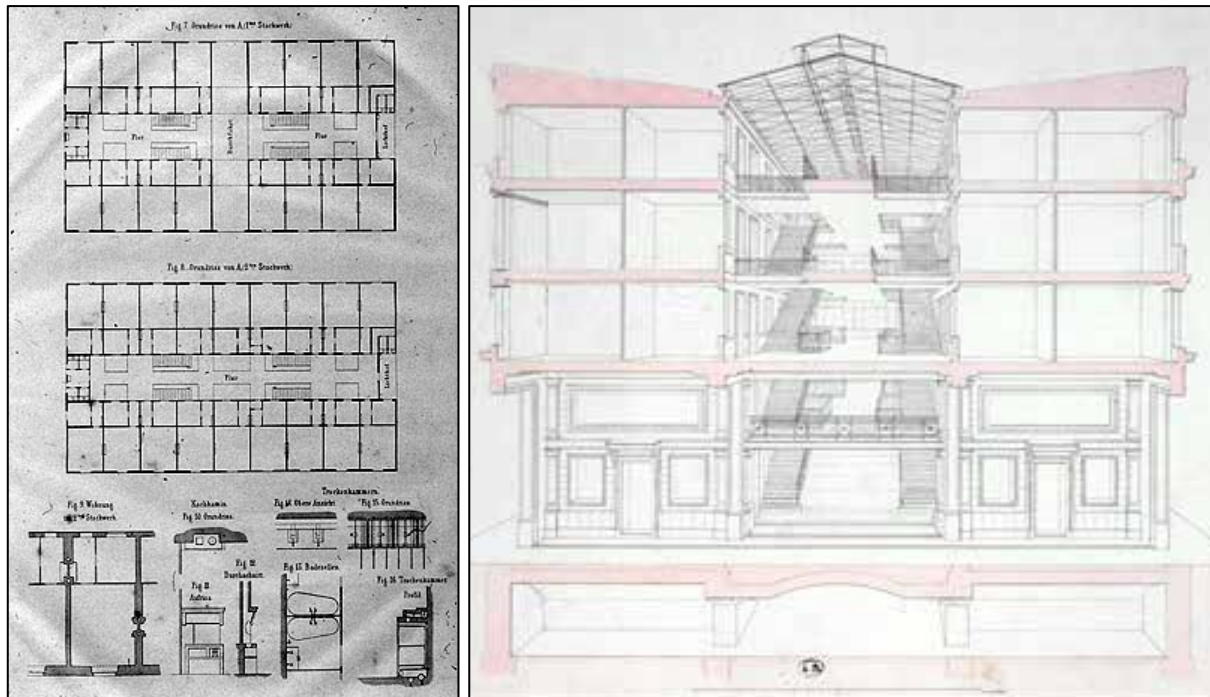


**Plan de Paris en 1871 - Bibliothèque de l'Hôtel de ville de Paris.**

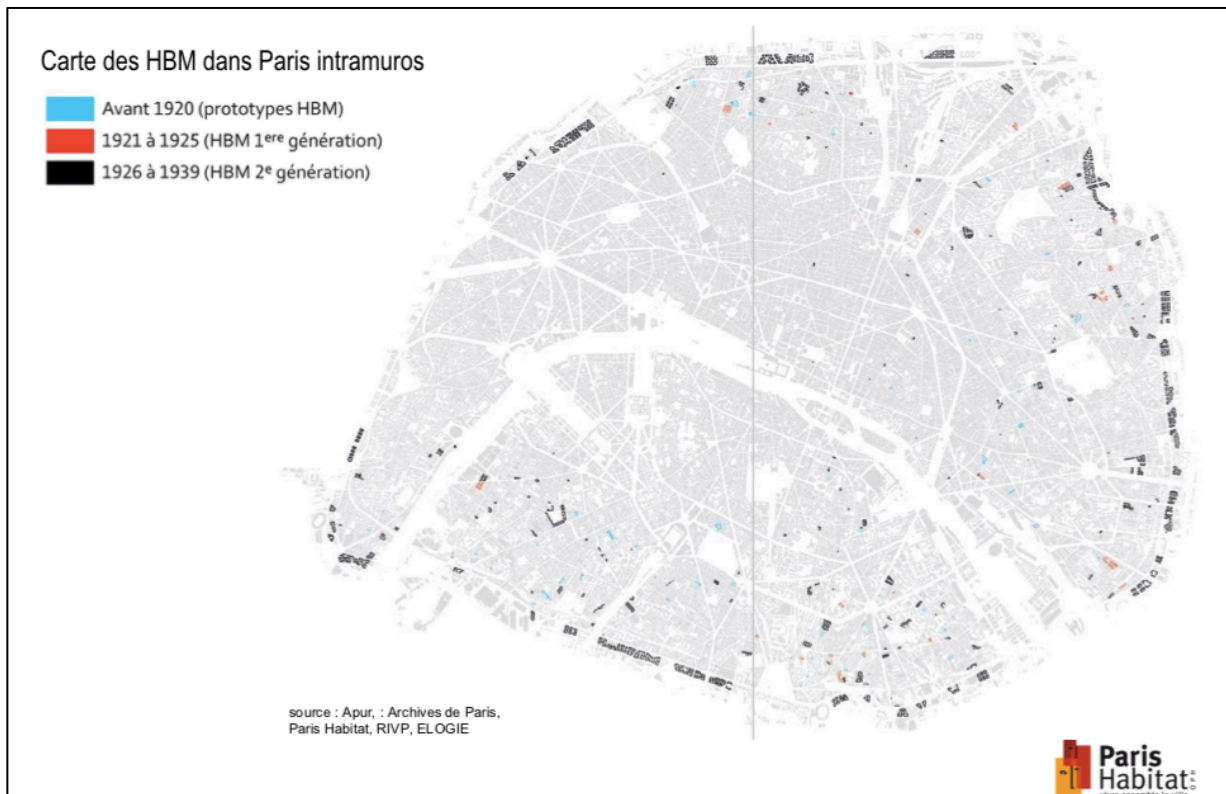




**Plan de La Cité Napoléon, 1849-1851, CHABERT – IN G. TEYSSOT - The Disease of the Domicile.**



**Cartographie des HBM parisiens et leurs périodes de production, APUR, archives de Paris Habitat.**



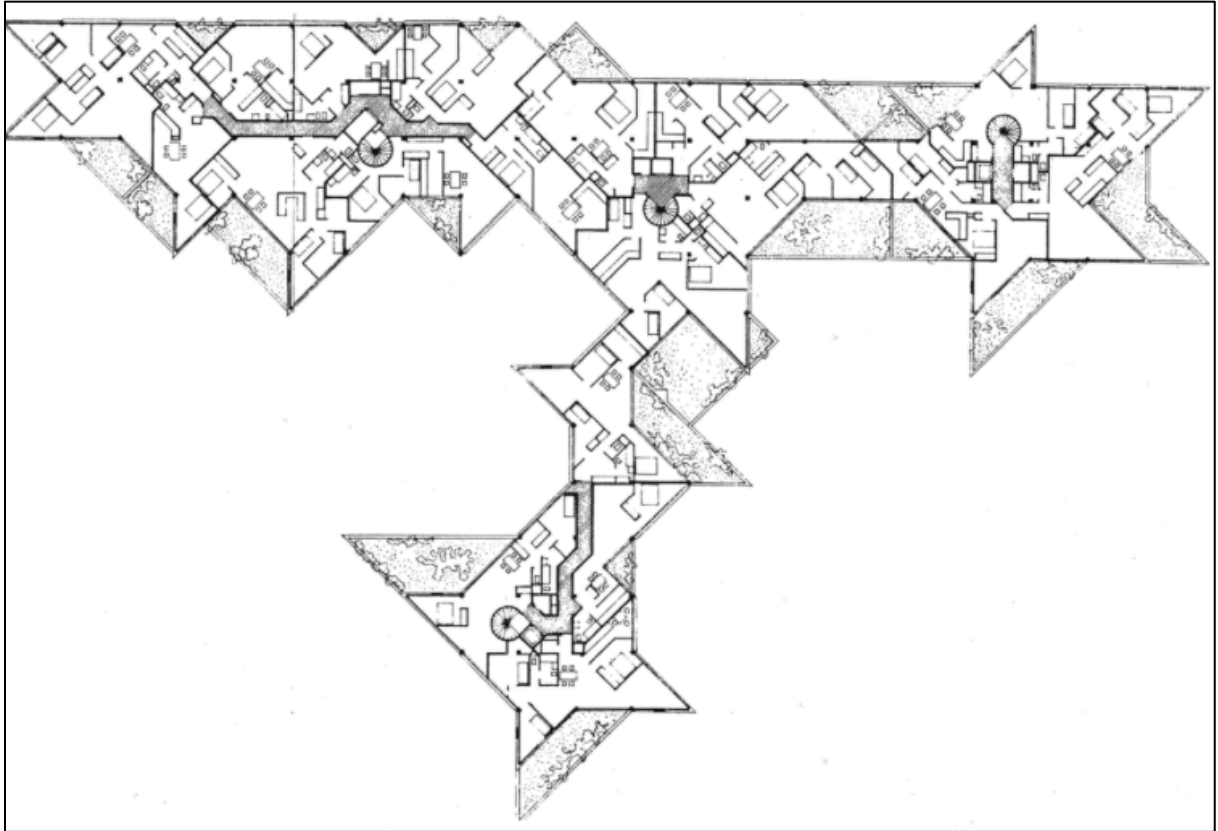
**Photographies de la cité-jardin de Suresnes - Cartes postales, domaine public.**



*Photographies des Étoiles d'Ivry-sur-Seine -- 2015, L'Architecture d'Aujourd'hui, photos de Vincent Fillon.*



**Plan du 3ème niveau du Centre Jeanne HACHETTE d'Ivry-sur-Seine– Plan de J. RENAUDIE et R. GAILHOUSTET, Archives d'Ivry-sur-Seine.**

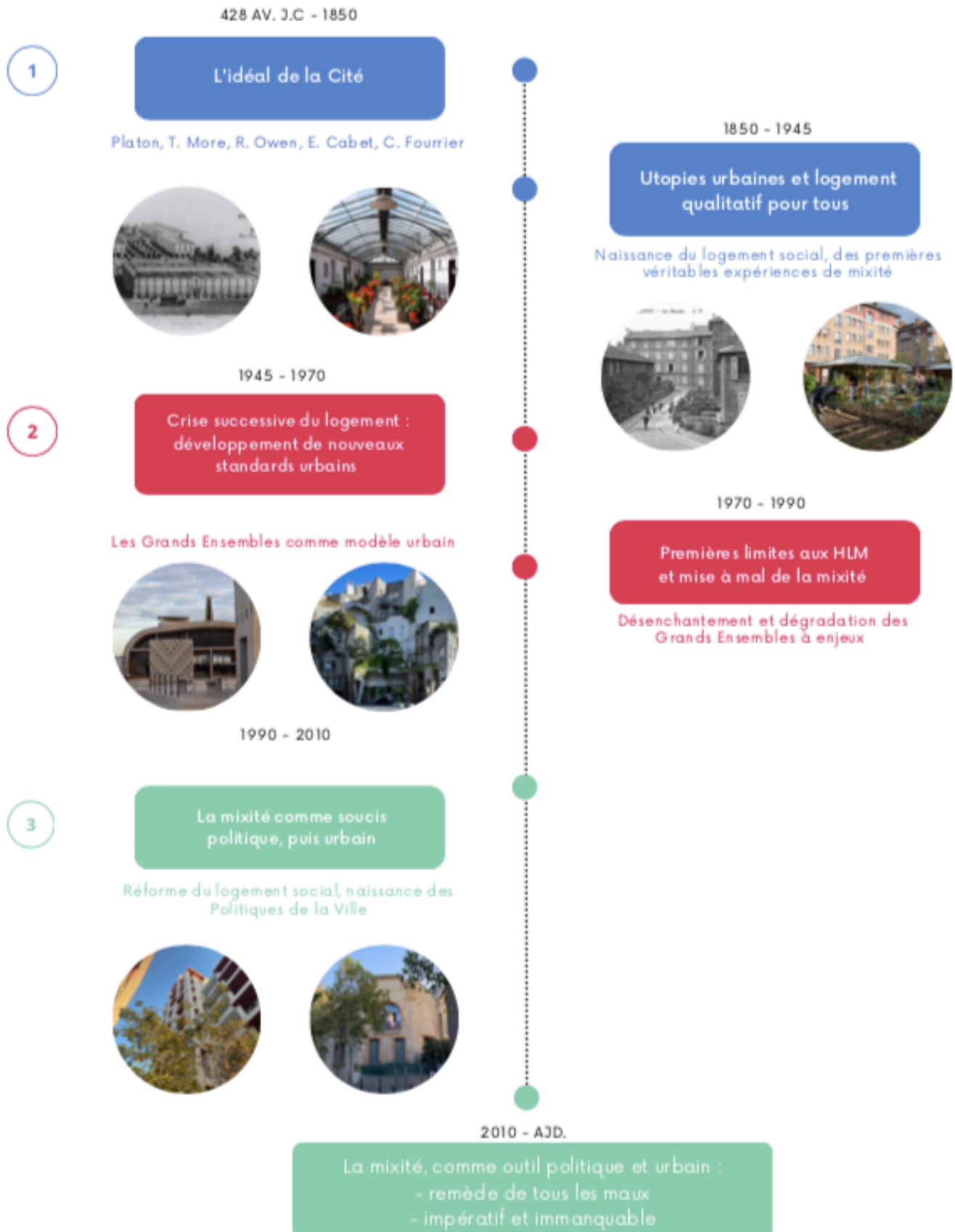


**Photographies d'ambiance : Euroméditerranée - 2022, Atelier IAUR, photos de CERDAN Manuel.**



## Frise chronologique récapitulative des grandes étapes de mon propos / de la construction conceptuelle et institutionnelle de la mixité, CERDAN Manuel.

La mixité : d'un idéal de la cité à une "croyance en la bienfaisance de la dispersion"  
(Genestier, 2010)



# MOTS CLEFS

---

Mixité sociale – vivre-ensemble – Cohésion sociale - mixité urbaine – habitat social – hygiénisme – cités ouvrières et jardin – utopies urbaines – Grands-Ensembles : HBM, HLM – fonctionnalisme – mouvement moderne — Crise du logement – Politique de la Ville – Mixité programmatique – OIN - Euroméditerranée.

## RÉSUMÉ

---

L'idée, selon laquelle la cohabitation harmonieuse de tous les groupes sociaux participerait de la constitution d'une société et d'un modèle urbain idéal, semble s'inscrire sur un temps particulièrement long (des socialistes d'avant-garde comme R. Owen, E. Cabet ou C. Fourier jusqu'à T. More, De Vinci ou Platon). Ainsi, et avant même de ne trouver une expression juridique et technique véritable (politique de la ville, **loi LOV**), la question de la mixité urbaine semble rapidement s'être imposé au débat sociétal d'un aménagement éclairé de la *chose urbaine*.

Si le discours politique actuellement dominant fait de la mixité un outil capable de *resserrer le lien social*, d'aider au « vivre-ensemble » ou de lutter contre la ségrégation, la notion semble appeler à une liberté d'interprétation et d'appropriation quasi-infini tant elle renvoie à de grandes idées, aussi généreuses qu'abstraites (G. FAUCONNIER, 2020). Le caractère historique et évolutif de la notion semble par ailleurs participer du déploiement d'un lexique particulièrement étoffé autour la notion et de ses enjeux (diversité sociale, métissage social, vivre-ensemble, cohésion sociale, etc.), ce qui participe aujourd'hui indéniablement à rendre sa définition et son appréhension toujours plus difficile par les décideurs et les acteurs du territoire.

Finalement, alors qu'une multitude de travaux font s'élever les voix de chercheurs et de théoriciens de l'urbain alertant sur la question, le discours d'évidence tenu atour d'une *proximité spatiale vecteur de rapprochement social*, commencent à être réinterrogé. La mixité programmatique, sur laquelle les projets de renouvellement urbain comme l'OIN Euroméditerranée à Marseille reposent leurs exigences chiffrées en matière de mixité, ne semble que difficilement garantir l'installation d'une *mixité de fait* au sein des quartiers. De l'espoir d'une cohabitation vertueuse, ne se constate finalement qu'une coprésence, parfois symboliquement violente, entre des populations mixtes, aux usages et pratiques parfois contradictoires.