



Les HBM :
un patrimoine multiple
(1894-1949)

DHAAP / DAC - RAPPORT 2019

Sommaire

Introduction

.....	4
1889-1904	7
Logements ouvriers et économiques des philanthropes	7
Cadre général	7
Du point de vue de l'urbanisme	8
Du point de vue de l'architecture	9
Concours et publications : vers une spécialisation	10
45, rue Jeanne d'Arc, 13 ^e arrondissement	13
75-77, rue de Clignancourt et 44, rue Labat, 18 ^e arrondissement	16
5, rue Jeanne d'Arc, 13 ^e arrondissement	19
1904-1912	23
Hygiénisme et initiative privée : les premiers HBM	23
Cadre général	23
Du point de vue de l'urbanisme	24
Du point de vue de l'architecture	26
Un concours d'idées fondateur	27
Passage Melun / rue de Meaux, 19 ^e arrondissement.....	31
Square Delambre, 14 ^e arrondissement.....	35
17, boulevard Bessières, 17 ^e arrondissement	39
1912-1923	44
L'avènement d'une maîtrise d'ouvrage municipale	44
Cadre général	44
Spécificités urbaines	45
Spécificités architecturales	47
Rue de Fécamp, 12 ^e arrondissement.....	51
140, rue de Ménilmontant, 20 ^e arrondissement	56
1-25, rue de la Saïda, 15 ^e arrondissement.....	63
1924-1943	69
Les logements sociaux : au-delà des fortifs	69
Cadre général	69
Du point de vue de l'urbanisme	71
Du point de vue de l'architecture	72
La porte Dorée, bastions 4 et 5, 12 ^e arrondissement	76
16-22, rue Jacques Baudry, 15 ^e arrondissement	83
Rues du docteur Charles Richer et du Docteur Hutinel, 13 ^e arrondissement.....	88
1943-1949	94
« De l'îlot à la barre »*	94
Cadre général	94
Spécificités urbaines	96
Spécificités architecturales	97
Les HBM, et après ?	98
4, rue de Lorraine, 19 ^e arrondissement	102
.....	102
Conclusion	106
.....	106
Table des illustrations	108
.....	108
Centres d'Archives & Bases documentaires	112
.....	112
Bibliographie sélective	112
.....	112
Études	112
.....	112
Ouvrages	112

Introduction

Définir les HBM comme objet patrimonial n'est pas chose aisée. Le sens premier de l'appellation n'est en effet pas lié à une typologie urbaine ou architecturale, mais au cadre légal qui a régi la politique publique en matière de construction et de gérance des logements sociaux entre 1894 et 1949. Ces dates correspondent à deux lois : la loi Siegfried, qui offrait un soutien financier à l'initiative privée pour encourager la construction d'habitations à faibles loyers (facilités d'emprunt et avantages fiscaux) ; et la loi de 1949 portée par Eugène-Claudius Petit ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme, pour modifier la typologie du logement social et accompagner la définition d'un confort supérieur - les Habitations à Loyers Modérés (H.L.M.) remplacent les Habitations à Bon Marché (H.B.M.).

Considérant ces bornes chronologiques, il est évident qu'aucune cohérence architecturale ou urbaine ne peut être trouvée dans le corpus des immeubles parisiens concernés par ces politiques, d'autant que les mutations esthétiques, techniques et théoriques sont pléthore pour la période considérée. L'appel lancé par la Fondation Rothschild auprès des architectes en 1904 pour définir un modèle tant urbain, qu'architectural et économique du logement social a donné une première génération de bâtiments. Puis, la loi Bonnevey (1912) a eu une importance significative, puisqu'elle a non seulement réglementé les sociétés d'HBM, mais a instauré un cadre hygiéniste à la construction et, surtout, a permis aux municipalités de se doter d'offices publics d'HBM, devenant constructeurs et bailleurs par l'intermédiaire de sociétés mixtes. Reprenant l'initiative des concours (1913-1914 et 1928) empruntée aux sociétés philanthropiques, l'OPHBMVP (créé en 1914) fait naître différents types de bâtiments qui marquent profondément le paysage parisien.

Les lois de déclassement et de lotissement des anciennes fortifications de Thiers édifiées en 1840 interviennent alors (1912 et 1919). Pour autant, la ceinture d'HBM réalisée entre les années 1920 et 1930 sur un vaste secteur circonscrit n'a pas donné naissance à un type unique, bien au contraire. Elle a favorisé la constitution d'un laboratoire à ciel ouvert d'expériences pratiques. Ce vaste chantier conduit en outre à la création de nouvelles sociétés d'économie mixte (RIVP en 1923, SAGI, SGIM, CPG en 1930) qui feront chacune, ponctuellement ou durablement, appel à des maîtres d'œuvre aux profils très variés, et organiseront aussi des concours pour définir leurs modèles (RIVP, 1923) générant des architectures tantôt comparables, tantôt différenciables, mais jamais identiques. Cette extrême variété des formes et des styles a été complexifiée sur le chantier des fortifications par l'apprentissage de la construction de masse libérée des contraintes du parcellaire parisien comme de la tradition de l'alignement sur rue. L'enjeu esthétique et urbain des portes donnera aussi lieu à des réflexions multiples et approfondies. Ces chantiers poussent architectes et services techniques à étudier les potentialités monumentales de l'architecture domestique grâce à son rapport à l'espace public. Enfin, en 1928, la définition de logements intermédiaires (immeubles à loyers modérés, ILM) pour répondre à la demande de la classe moyenne, engendre encore un type supplémentaire.

Ces réalisations interviennent dans un contexte administratif et règle-

mentaire dense : la reconnaissance de l'urbanisme comme discipline universitaire et comme outil administratif (création de l'Institut d'Urbanisme de Paris et de la direction du Plan de Paris, 1919), la réglementation de l'Urbanisme municipal (loi Cornudet, 1919), de la profession d'architecte (1941-1943) et, enfin, de l'urbanisme d'État (1943). Ce dernier va jouer un rôle essentiel dans la fracture stylistique promue par la Ville de Paris qui en confie le fondement théorique au Prix de Rome Michel Roux-Spitz, toujours en 1943.

L'étude des HBM présente certaines difficultés mais aussi quelques facilités. La difficulté est celle de l'éclatement géographique, chronologique et stylistique de la production. Pour autant, elle est compensée par la richesse des documents et analyses à disposition. Les anciens permis de construire conservés aux Archives de Paris concernent pour la plupart ces types de construction (série VO11 et VO12 en fonction des périodes concernées) ; le dépôt de demandes officielles d'urbanisme conditionnant grandement le versement des soutiens financiers publics. D'autre part, de nombreux ouvrages, d'époque et contemporains constituent une base documentaire particulièrement riche. À ce titre, il est indispensable de se référer au travail conduit par l'architecte et historienne Marie-Jeanne Dumont. En 1984, elle a rendu un imposant rapport au ministère de l'Urbanisme et du Logement ainsi qu'à la direction de l'Architecture de la Ville de Paris¹. Ce rapport sera condensé dans une publication en 1991². Au-delà du titre axé sur la Fondation Rothschild, le rapport aborde l'ensemble de la période, des sociétés et autres offices d'habitations. Il contient, en appendice, un catalogue raisonné illustré mais loin d'être exhaustif pour la période considérée (1850-1930). La génération édifée sur les terrains issus du déclassement des fortifications y est abordée plus rapidement, mais le travail a été poursuivi dès 1992 par les travaux de Jean-Louis Cohen et André Lortie³. La dernière génération (1943-1949) est la plus complexe. Le patrimoine est très diffus, plus rare, très peu documenté, très peu étudié. Il se révèle aussi être le plus inquiété par les campagnes actuelles de réhabilitation voire, de démolition / reconstruction (Ex : rue de Lorraine, 19^e arrondissement).

Poser la question de l'adaptation de ce parc immobilier aux enjeux actuels de la municipalité nécessite une connaissance exhaustive d'un patrimoine protéiforme. Du point de vue de l'architecture, il englobe des courants aussi variés que le régionalisme, le rationalisme, le modernisme pour lesquels tous les matériaux seront mis à profit, même si la brique est le matériau le plus apparent. Du point de vue de l'urbanisme, il épouse les traditions parisiennes (alignement sur rue et conquête des profondeurs des parcelles), avant de jouer un rôle fondamental dans leur remise en question (plan-libre et axe héliothermique). À la complexité du protéiforme s'additionne celle d'un patrimoine diffus, implanté au gré des opportunités foncières, mais avec une nette prédominance des arrondissements périphériques et populaires. Chaque génération doit donc être

1 Marie-Jeanne Dumont, *La Fondation Rothschild et les premières Habitations à bon marché (1900-1925)*, rapport dactylographié pour le Ministère de l'Urbanisme et du logement / Direction de l'architecture / GHAMU, 1984.

2 Marie-Jeanne Dumont, *Le logement social à Paris 1850-1930. Les habitations à bon marché*, Paris, Pierre Mardaga, 1991.

3 Jean-Louis Cohen, André Lortie, *Des fortifs au périf. Paris, Les seuils de la ville*, cat. d'expo., Picard / Pavillon de l'Arsenal, 1992.

abordée en mêlant analyse patrimoniale globale et exemples illustrant la richesse du corpus. Mais ceci ne peut être mené qu'en conservant à l'esprit qu'un inventaire détaillé de ce patrimoine architectural que constitue le logement social parisien - et qui va bien entendu au-delà de l'histoire des emblématiques HBM – est une lacune constatée de longue date et qu'il serait souhaitable de combler afin de surmonter plus sereinement les enjeux du XXI^e siècle, au premier rang desquels, les bouleversements climatiques, démographiques et sociétaux.

Voulant aborder la question de l'adaptation du parc immobilier des HBM de la ceinture aux enjeux du Plan climat, la direction du Logement et de l'Habitat (DLH) a missionné l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur) pour mener une étude historico-patrimoniale à but prospectif sur ces sujets. Il s'agit dans un premier temps de « permettre de comprendre les conceptions des HBM », de constituer un « canevas de connaissance utile aux maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre » pour accompagner « leurs évolutions futures ». Dans un second temps, une étude complémentaire sera réalisée en association avec l'Agence nationale du Renouvellement urbain (ANRU), les bailleurs sociaux et l'Apur pour analyser les « grandes générations d'interventions réalisées au sein des HBM »⁴.

Dans un but de complémentarité, le département Histoire de l'Architecture et Archéologie (DHAAP) a proposé à la sous-direction du patrimoine et de l'histoire (SDPH) dont il dépend - et à travers elle à la direction des Affaires culturelles (DAC) – de rendre un rapport pour resituer le sujet dans le temps long de la naissance des logements sociaux et à l'échelle de l'ensemble de la capitale. Le point de vue de ce présent rapport est donc exclusivement historique et patrimonial et non prospectif. La seule portée prospective qu'il contient est celle de proposer la recherche d'un partenariat plus resserré entre les différents acteurs, l'amorce d'un inventaire du logement social parisien et l'institution d'une veille scientifique et patrimoniale qui serait mise à la disposition de la DLH et, par son biais, des bailleurs. Toujours dans un but de complémentarité, il a semblé essentiel de remettre en avant deux aspects de la problématique : premièrement le caractère éminemment diffus et varié de ce patrimoine bâti et paysager qui offre un témoignage de premier ordre pour l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme contemporains et, deuxièmement, l'importance des hommes de l'art qui l'ont théorisé et réalisé, participant à l'appréciation patrimoniale des bâtiments considérés.

4 Apur, *Les habitations à Bon Marché de la ceinture de Paris : étude historique*, mai 2017.

1889-1904

Logements ouvriers et économiques des philanthropes

Cadre général

Cette première génération de logements, que l'on dit aujourd'hui sociaux, se caractérise par ses similitudes encore fortes avec les logements de rapport édifiés par l'initiative privée, et cela tant d'un point de vue urbain que d'un point de vue architectural. Pour cette première génération de bâtiments, qui n'est pas encore dominée par l'hygiénisme, c'est l'accessibilité à des logements aux faibles loyers qui prime. Tel a été l'enjeu de la création en 1889, de la Société française des habitations à bon marché (SFHBM) avec, à sa tête, Jules Siegfried, futur promoteur de la loi éponyme. Elle est reconnue d'utilité publique par décret dès l'année suivante. Pour autant, la salubrité est la seconde donnée de l'équation, car ces types de logements naissent en réponse, aussi, à la crise sanitaire identifiée dès les années 1850, année où l'assemblée nationale institue des commissions des logements insalubres chargées de visiter les immeubles suspectés. En 1894, un Casier sanitaire des immeubles parisiens était créé pour assurer une surveillance globale des décès par tuberculose et autres maladies imputables aux logements⁵. La même année, la loi Siegfried offre aux sociétés philanthropiques engagées depuis la fin des années 1880 dans la construction de logements accessibles aux faibles revenus des avantages

substantiels pour les encourager dans leurs initiatives. La période est aux acquis sociaux et à la protection des libertés individuelles, mais la loi de 1894 a été adoptée dans le but, aussi, d'éviter que l'initiative publique ait à s'investir seule et trop directement dans la problématique des logements sociaux. À la fin du XIX^e siècle, la construction du logement reste liée au droit intangible de la propriété privée.

Les sociétés n'utilisent pas encore l'appellation « HBM » ; les demandes en autorisation de bâtir⁶ font état de maisons, immeubles, logements ouvriers et/ou économiques. Pour autant, elles sont rattachées à la SFHBM et profitent des avantages fiscaux et aides mis en place par la loi Siegfried qui encadre la construction des habitations à bon marché. Il est donc possible, dans les faits, de considérer les immeubles de cette première génération comme des HBM, sans abus de langage. Les années 1888-1894 marquent le point de départ d'une production qui démarre lentement, mais devient intensive dès les années 1900.

Les opérations de construction sont régies par une stricte économie dans l'acquisition des parcelles comme dans le choix des matériaux, afin d'assurer l'autonomie financière du groupe après sa mise en location à faibles loyers.

5 Yankel Fijalkow, *La construction des îlots insalubres. Paris 1850-1945*, Paris, L'Harmattan, 1998.

6 Archives de Paris (AP), séries chronologiques des permis de construire (VO11, VO12, VO13).

En cette période où l'haussmanisme connaît une seconde vie dans une logique de continuité urbaine et architecturale, les premiers HBM se distinguent formellement nettement de l'immeuble bourgeois de rapport, tout en se fondant dans cet urbanisme désormais acté des percées et des lotissements.

Du point de vue de l'urbanisme

Du point de vue urbain d'abord, les traditions constructives érigées en règlement par l'administration haussmannienne sont reconduites pour le HBM, avec une quête de densité proportionnelle à la nécessité de l'équilibre financier. L'haussmannisme a accompagné une densification en généralisant les immeubles de six à sept niveaux et les contrats de cours communes qui régissaient désormais de très faibles prospects en cœur d'îlot. Les sociétés philanthropiques reconduisent cette quête de hauteur, mais ne génèrent pour autant pas de courtes exiguës. Les premières réalisations comprenant plusieurs corps de bâtiments ménagent des espaces libres intérieurs plus généreux dans le but d'améliorer la ventilation, l'ensoleillement et d'offrir un espace de jeu - ou de gymnastique - sécurisé aux enfants du groupe. Les préoccupations sont adaptées aux besoins des familles, ce qui est une différence notable avec les logements de rapport post-haussmanniens.

Les sociétés philanthropiques fleurissent durant la période, mais elles n'ont pas encore l'envergure des grands chantiers portés par d'importantes fortunes - telles les futures fondations Rothschild (1904) et Lebaudy (1913) - ou des municipalités bientôt mises à contribution. Elles acquièrent donc des biens à l'échelle de la

parcelle ou procèdent à de petits remembrements. Cela donne lieu à des opérations modestes par leur ampleur. Elles sont tantôt composées de quelques travées insérées dans un linéaire dense et prolongées en profondeur de parcelle par une aile en retour ou des corps de bâtiment parallèles (Ex : 5, rue Jeanne d'Arc, 13^e), tantôt au croisement de voies (Ex : 10-12, rue Dunois, 13^e). Ce deuxième contexte est bien entendu mis à profit par les services de la Voirie, qui profitent à ces occasions d'interlocuteurs disciplinés qui déposent des demandes d'autorisation de bâtir et échangent avec la préfecture afin de bénéficier des aides à la construction.

L'immeuble de la rue Dunois est révélateur des opportunités soulevées par ces constructions. Il a été élevé sur une parcelle faisant un angle avec la rue des Sous-Vaillantes - actuelle rue Charcot - ouverte en 1894 entre la rue Jeanne d'arc et la rue du Chevaleret, par la Compagnie des chemins de fer d'Orléans qui la céda ensuite à la Ville. La rue améliorait la desserte de la gare. L'opération a été réalisée par la Société d'habitations économiques du quartier de la Gare, une sous-division de la Société des habitations économiques de Paris, créée en 1890 grâce à la Société philanthropique et en partenariat avec la Compagnie des chemins de fer de Paris-Lyon-Méditerranée et d'Orléans, pour loger les ouvriers des deux gares⁷. La compagnie apportait des financements en échange desquels, des logements étaient réservés en priorité aux cheminots. Ce contexte explique que l'architecte Chabrol ait été missionné, trois ans après la première

7 Noëlle Dédéyan, *Histoire de la Société philanthropique*, Paris, Société philanthropique, 2002.

réalisation de la philanthropique rue Jeanne d'Arc. La même année, un immeuble en tous points similaire a été édifié (3, avenue de Saint-Mandé, 20^e arrondissement). Pour la société philanthropique, le même modèle a été mis à profit en 1889 au 65, boulevard de Grenelle (15^e arrondissement). Ainsi, par l'intermédiaire de deux sociétés (société philanthropique et société des habitations économiques de Paris) et d'un architecte, Wilbrod Chabrol étant reconduit pour les quatre opérations, l'idée du prototype reconductible à la faveur des opportunités foncières est d'ores-et-déjà liée au concept même du HBM ; participant, aussi, à rentabiliser les phases d'études architecturales et urbaines en les reconduisant plusieurs fois.

Du point de vue de l'architecture

Du point de vue de l'architecture, le post-haussmannisme favorisant encore la mise en avant de la pierre de taille, des balcons filants aux étages nobles, des ornements saillants et des combles bombés - tous deux libérés par les lois de 1884 et 1902 - le HBM tranche plus radicalement avec le paysage dont il est contemporain. Il tranche avec le Paris vernaculaire, composé d'une architecture de plâtre sur pans de bois et moellon dite « architecture blanche » ; signalons cependant l'exception du HBM édifié par Chabrol pour le compte de la Société des habitations économiques de Paris qui est enduit et peint (54, rue Coriolis, 12^e arrondissement, 1890). Son architecture se rapproche, par contre, des locaux de productions dans lesquels œuvres les locataires : usines, entrepôts et ateliers qui mettent la brique à l'honneur dans les arrondissements de la périphérie. Aucune société philanthropique, ni aucun

architecte ne fera le choix de la pierre. La brique domine les élévations dès les premiers temps. Trois raisons ont été avancées pour ce choix : « robustesse, pauvreté, distinction⁸ ». Distinction, en effet, car pour philanthropes qu'elles étaient, les sociétés entendaient faire parler d'elles et espéraient que les ouvriers confortablement logés distinguent leur habitat d'immeubles bourgeois coûteux, comme de l'habitat vernaculaire jugé obsolète car insalubre, inconfortable, inadapté à la vie moderne. L'immeuble HBM est aussi, dès sa naissance, un objet de modernité dont maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre sont allés chercher les modèles en Grande-Bretagne et qui s'enrichira petit à petit d'autres exemples nordiques. Dans les quartiers populaires, les propriétaires feront parfois les mêmes choix architecturaux. D'aspect extérieur, il n'est en effet pas impossible de confondre un HBM avec un immeuble de rapport construit en brique. La différence est liée à la commande et aux aides financières, à une moindre recherche de rentabilité ; ce qui se traduira souvent par des adaptations des plans et du confort.

Les premiers spécimens font figure de prototypes (Ex : 45, rue Jeanne d'Arc, 13^e - Société philanthropique, Wilbrod Chabrol architecte, 1888). Les ornements à moindre coût vont très rapidement venir animer davantage les élévations sur rue. Les lignes de refends sur des soubassements enduits traduisent un effort esthétique présent dès les premiers exemples. Vient ensuite une recherche de polychromie économique obtenue par l'alter-

⁸ Bernard Marrey et Marie-Jeanne Dumont, *La brique à Paris*, cat. d'expo., Pavillon de l'Arsenal / Picard, 1991.

nance de briques rouge ocre ou beige, l'application d'enduits (Ex : 10-12, rue Dunois, 13^e – Société des habitations économiques de Paris, (1890) Wilbrod Chabrol, architecte), des structures métalliques apparentes des linteaux (Ex : 75-77, rue de Clignancourt, 18^e – Société Philanthropique, (1898), Duquesne, architecte) et les ancras métalliques structurelles ou non (Ex : 5 et 45, rue Jeanne d'Arc, 13^e). Mais ce n'est qu'avec la deuxième génération que le vocabulaire ornemental prendra toute sa complexité voire, son raffinement. De la même façon, pour le moment, les combles mansardés sont de mise.

Concours et publications : vers une spécialisation

Cette première génération d'HBM est définie par voie de concours et se fait connaître, ainsi que ses maîtres d'œuvre, par voie de presse et par des publications en série. Dès le mois de juillet 1890, la SFHBM ouvre un concours pour mettre à l'étude des « logements de différents types et de petites maisons salubres à un ou deux étages ». Le terrain a été trouvé à Saint-Denis. Le jury est composé du philanthrope Picot et son architecte Wilbrod Chabrol. Figure aussi l'ingénieur des Ponts-et-Chaussées Émile Cheysson, qui est proche du sociologue Frédéric Le Play, des industriels Levasseur et Say et de Jules Siegfried, homme politique et membre-fondateur du Musée social. Enfin, le jury comprend l'architecte Charles Lucas, qui s'est fait spécialiste de la question en publiant la série *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger*, qui est mise à jour et augmentée d'années en années, entre 1890 et les années 1930. Le lauréat est Georges Guyon, architecte qui signera par la suite de

nombreuses réalisations pour diverses sociétés. Le projet évolua sensiblement lors de sa réalisation, cinq ans plus tard. Mais une petite cité-jardin ouvrière composée d'une vingtaine de pavillons et de quelques bâtiments collectifs⁹ sort de terre à Saint-Denis. Ce premier concours ne marque pas l'histoire parisienne – si ce n'est par la reconnaissance d'un architecte qui devient dès lors très productif dans la capitale – car la pression foncière conduit très rapidement à l'abandon du modèle des maisons ouvrières. Pour autant, le concours est un succès auprès de la profession : 48 concurrents participent et les projets sont exposés à l'Hôtel de Ville de Paris. La manifestation est pensée à l'échelle départementale et est inaugurée par le président de la République.

En 1900, le comité des habitations à bon marché du département de la Seine ouvre à son tour un concours sur un sujet strictement parisien. Deux sections sont créées : une pour les « petites maisons de famille », l'autre pour les « blocs ou maisons à étages ». Le concours est pensé dans la lignée des concours des façades mis en place par le Conseil municipal à partir de 1898, qui décerne des récompenses aux propriétaires et aux architectes pour favoriser la production architecturale et le retour à l'ornement permis par les règlements de construction de 1884 et 1902. Les HBM ont donc très rapidement profité de cette même politique d'encouragement à la création même si le concours de 1900 ne connut pas la longévité de son modèle ; le concours des façades perdura jusqu'en 1930, celui des HBM ne fut jamais re-

9 Jacques Girault, *Seine-Saint-Denis : chantiers et mémoires*, Autrement, 1998.

conduit. Le jury est constitué d'architectes (Charles Lucas toujours, Émile Vaudremer et Jules Guadet – pour ne citer qu'eux), mais aussi d'Adolphe Chérioux, président du Conseil général de la Seine. Le concours donne encore lieu à une exposition à l'hôtel de Ville, qui est accueillie avec le même succès¹⁰. C'est encore Georges Guyon, mais cette fois aux côtés du Groupe des maisons ouvrières (future Fondation Lebaudy) qui est récompensé pour le 5, rue Jeanne d'Arc.

¹⁰ Charles Lucas, *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger*, Librairie de la Construction moderne, [s.d.], nouvelle édition augmentée, [1913].



1. L'immeuble d'angle sis aux 10-12, rue Dunois, 13^e arrondissement, Wilbrod Chabrol, architecte pour la Société des habitations économiques de Paris (1890), 2018, © Pauline Rossi / DHAAP. L'immeuble présente une large palette de détails d'ornement. Chaînes de refens qui encadrent le pan coupé, lignes de refens sur le soubassement, bichromie beige et rouge par jeu de briques.

2. 65, boulevard de Grenelle, 15^e arrondissement, Wilbrod Chabrol, architecte pour la Société philanthropique (1889), 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP. L'immeuble est presque identique au prototype du 45, rue Jeanne d'Arc édifié par le même Chabrol pour la Société philanthropique un an plus tôt, en 1888. Par contre, une recherche un peu plus poussée a été menée en termes d'ornements : linteaux métalliques apparents, bandeaux d'étage en béton, allèges en brique beige rehaussés de motifs rouge.

3. Le 54, rue Coriolis, 12^e arrondissement, Wilbrod Chabrol, architecte pour la Société des habitations économiques de Paris (1891), 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP. Immeuble atypique dans la production des premiers HBM. Façade enduite et peinte, lignes de refens, bandeaux d'étages reprennent l'écriture des immeubles de rapport parisien.

45, rue Jeanne d'Arc, 13^e arrondissement

Société Philanthropique

Wilbrod Chabrol (1835-1919), architecte

1888



L'immeuble a été édifié en 1888 pour la Société philanthropique par l'architecte Wilbrod Chabrol¹¹, un des trois architectes qui réalise quatre opérations sur les 11 connues de la Société philanthropique. Premier Grand Prix de Rome en 1862, il est architecte des Bâtiments civils et Palais nationaux en 1874 et se voit confier les travaux de la Manufacture des Gobelins et du Palais Royal ; pour ces raisons, il est nommé chevalier de la Légion d'honneur sur proposition du ministre des Travaux publics dès 1878. Chabrol dispose d'un réseau. Il est membre de la Société centrale, de

la Société de défense mutuelle et de la S.A.D.G. Il appartient aussi à la SFHBM, et cela très rapidement après son institution. C'est souvent par ce biais que les architectes se constituent un carnet de commande, puisque la société publie un bulletin qui fait grand cas des réalisations exemplaires. Il réalisera, dès 1890-1891, trois autres immeubles pour le compte de la Société des habitations économiques de Paris (10-12, rue Du-nois, 13^e ; 123, rue du Chevaleret, 13^e ; et 54, rue Coriolis, 12^e). Après Chabrol, c'est à son associé Cintrat (?-1922) que reviennent les programmes de la Société philanthropique entre 1896 et 1908.

1. Plan du PLU
2. Photographie du bâtiment sur rue, 2018, © Pauline Rossi / DHAAP.

11 BASE AGORHA / INHA et BASE LEONORE / MINISTERE DE LA CULTURE

Dans la demande en autori-



sation de bâtir, le projet est décrit comme « maison de petits logements¹² ». Peut-être pour se distinguer de ses homologues, la société n'utilisera pas non plus le terme d'HBM en 1906, après l'adoption de la loi Siegfried, pour l'édification du groupe du passage Melun, décrit comme « maison à usage d'habitations ouvrières¹³ ». C'est au titre de son ancienneté et en sa qualité de prototype que le 45, rue Jeanne d'Arc est aujourd'hui protégé par le PLU par la Ville de Paris.

La Société philanthropique a été fondée en 1780. Elle édifiait

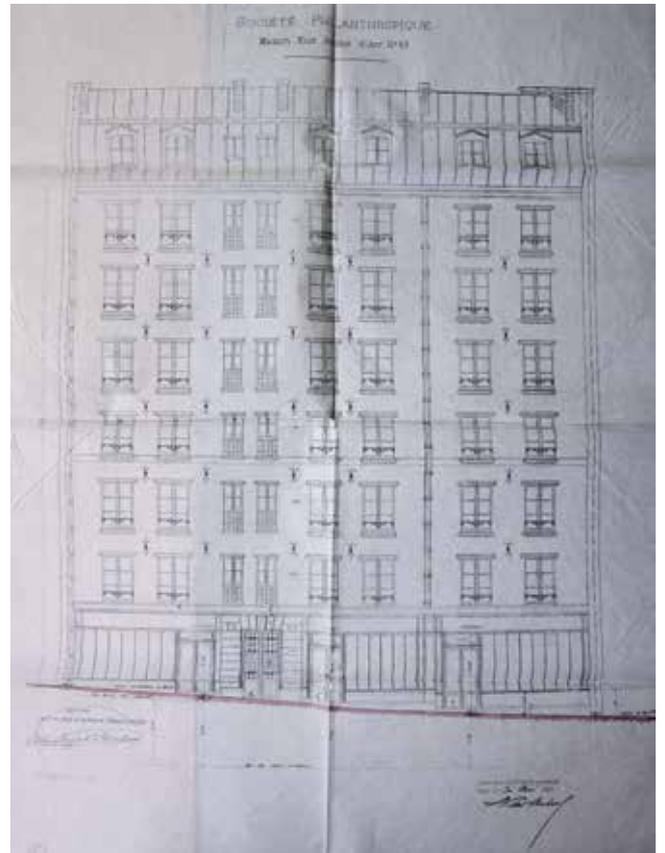
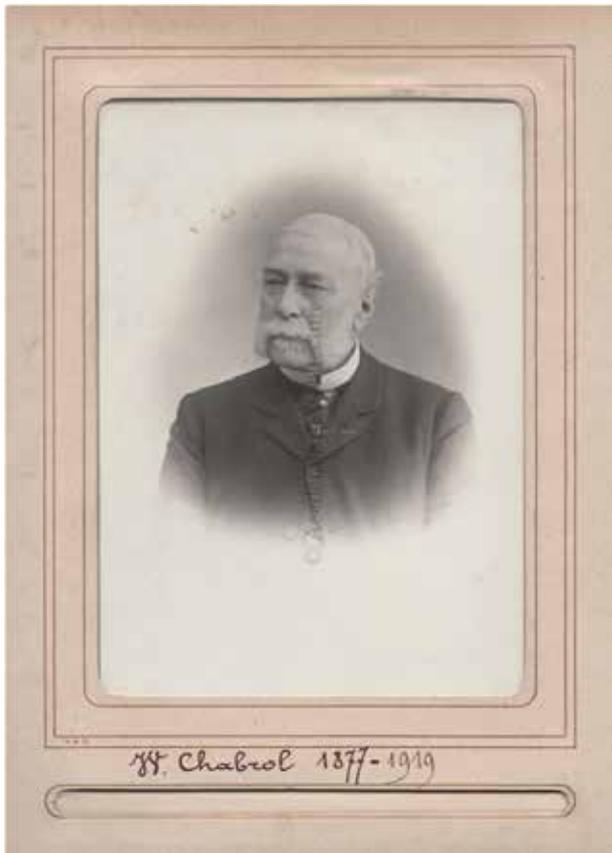
jusqu'alors des dispensaires et des asiles. C'est grâce au legs d'un banquier parisien, Michel Heine¹⁴, que le terrain de la rue Jeanne d'Arc est acquis et que le bâtiment est construit en l'espace de 6 mois. Haut de 6 étages et un septième sous combles, il possède 8 travées sur rue d'une parfaite austérité. La brique ne donne lieu à aucune polychromie. Les seules animations viennent des ancrs métalliques qui scandent les travées et du rythme induit par la travée double qui ouvre des pièces d'eau munies de garde-mangers en façade. L'ensemble est divisé en petits deux pièces à tous les étages,

3. Détail de la façade, 2005, © Photothèque DU.

12 AP VO11 1625

13 AP VO11 2108

14 Marie-Jeanne Dumont, *Le logement social à Paris 1850-1930, op. cit.*



y compris dans les combles, mais qui jouissent chacun d'un évier, d'un cabinet d'aisance et d'une cheminée. Des caves sont établies en sous-sol et un lavoir dans un petit bâtiment annexe en rez-de-chaussée sur cour, où se trouvent 4 autres WC communs. Un vide-ordure est ménagé dans une cloison creuse de la cage d'escalier et ouvert côté cour par de petites aérations. Enfin, la cour gravillonnée est décrite comme servant de lieu de récréation pour les enfants.

L'opération a été publiée dans tous les ouvrages d'époque traitant de la question des logements ouvriers, économiques ou à bon marché. Première construction

pour la Société philanthropique qui a déjà une riche et longue histoire, il a été un premier exemple de réussite. Les logements ont tous été attribués rapidement à des familles recommandées à la société. Après cette première réalisation, grâce au même legs de MM. Heine et à d'autres donateurs qui se multiplièrent, la société renouvela rapidement l'expérience avec deux autres opérations conçues selon les mêmes principes (en 1889 au 65, boulevard de Grenelle, 15^e, puis en 1891, au 3, avenue de Saint-Mandé, 20^e).

4. Portrait de Wilbrod Chabrol, © Archives de la Société centrale des architectes.

5. Élévation sur rue, mai 1888, © Archives de Paris (AP), VO11 1625.

75-77, rue de Clignancourt et 44, rue Labat, 18^e arrondissement
Société philanthropique,
Ernest Duquesne (1852-1904), architecte
1897



Cette opération plus tardive de la Société philanthropique illustre le lien qui doit être fait entre les missions des sociétés philanthropiques et les fonctions des HBM. Au 44, rue Labat, la société avait fondé en 1887 un fourneau, un dispensaire et un asile de nuit pour mères et enfants. C'est alors l'architecte Ernest Fournier (1841-1897)¹⁵ qui est chargé de la construction¹⁶. En 1897, la même société chargea l'architecte Ernest

15 *Ibid.*, p. 61-62. Il est élève de l'École centrale des Arts et Métiers et membre de la Société centrale des architectes (1879-1897). En 1885, Fournier avait déjà réalisé les fourneaux économiques de la Société philanthropique situés quai de Seine (19^e arrondissement).

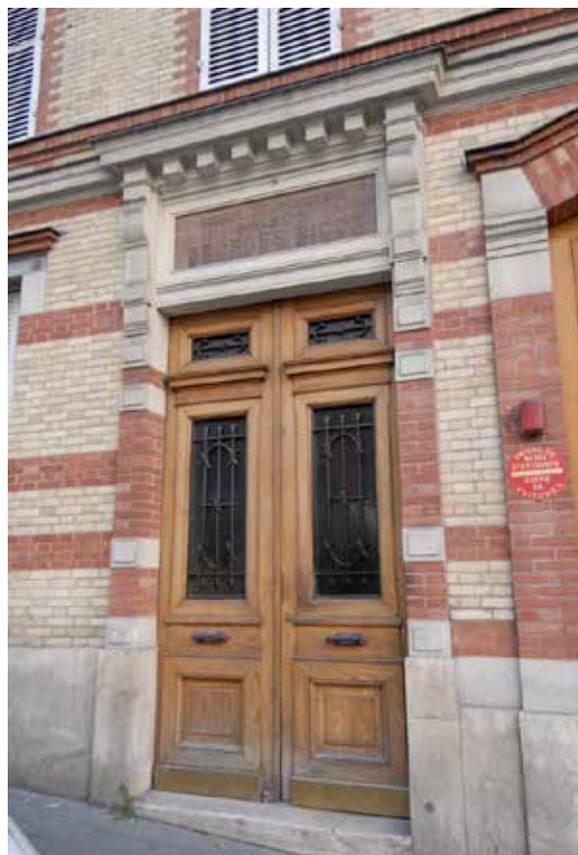
16 BMO du 13 mai 1887, p. 1160.

Duquesne¹⁷ d'édifier, sur une parcelle attenante ouverte sur la rue de Clignancourt, un immeuble à faibles loyers et un dispensaire en aile. Ce dernier bâtiment ne relève pas réellement de la présente étude. Cependant, soulignons qu'il reprenait le vocabulaire architectural des constructions publiques de la période : baies en plein-cintre au rez-de-chaussée, élévations en brique, couverture à deux pentes et charpente en bois, jeu de polychromie en brique.

17 Ernest Duquesne reprend l'agence de son père Clément Duquesne. Cf. Michel Fleury dir., *Dictionnaire par noms d'architectes des constructions élevées à Paris aux XIX^e et XX^e siècles*, t. 2, Services des travaux historiques de la Ville de Paris, 1991, p. 40.

1. Extrait du PLU.

2. Vue du bâtiment sur la rue de Clignancourt, 2018, © Pascal Sausseureau / DHAAP.



Il a été remanié à deux reprises. Une première fois dans les années 1950 par l'architecte Henry Astruc, qui l'a agrandi et partiellement remanié. Puis, entre 2001 et 2003, une campagne plus lourde de mise aux normes a été conduite, toujours sous l'égide de la Société philanthropique restée propriétaire. Ces interventions n'ont laissé aucune trace au DHAAP ni dans les archives de la Commission du Vieux Paris. C'est grâce aux permis de construire des Archives de Paris que les interventions peuvent être restituées, illustrées de photocopies de photographies de très mauvaise qualité.

Les inévitables travaux qui ont très certainement été conduits

dans l'immeuble à faibles loyers de la rue Clignancourt n'ont, eux, laissé aucune de trace. S'agissant d'appartements locatifs, les espaces intérieurs ont pu être modifiés sans que cela n'apparaisse dans les archives. Le vocabulaire architectural de la rue Jeanne d'arc est repris mais, s'agissant d'une propriété où avait été fondée une des œuvres maîtresses de la fondation, le traitement des entrées a été plus soigné, faisant office de devanture. Dans les étages, le plan de la rue Jeanne d'Arc est repris à l'identique : deux chambres par appartement avec une cuisine suffisamment spacieuse pour servir de salle à manger – rapportent les observateurs – et des WC indi-

3 et 4. Détails des portes d'entrée le long de la rue Clignancourt, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.



viduels. Les mêmes observateurs déplorent que ces derniers soient créés dans le volume de la cuisine, même s'ils sont fermés par une porte¹⁸. Autre variante, le vide-orcure est cette fois accessible à chaque étage depuis un palier intermédiaire de la cage d'escalier menant à une terrasse commune, où l'on peut aussi battre son tapis. Grand cas sera fait par l'architecte Charles Lucas de l'étude de l'escalier menée pour le confort de la mère de famille portant enfants et commissions : les six étages faisant chacun 2.60

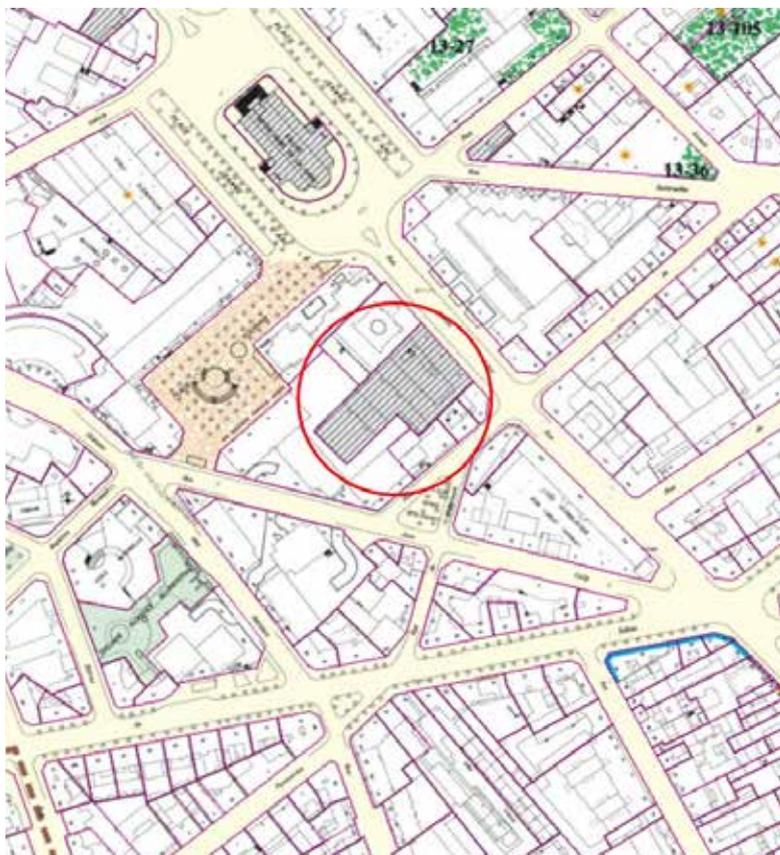
18 Charles Lucas, *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger*, Librairie de la Construction moderne, [s.d.], nouvelle édition augmentée, [1913], p. 155-158.

m de hauteur et étant séparés par des plafonds-planchers de 30 cm d'épaisseur, chaque paliers compte exactement 18 marches d'une hauteur strictement similaire et sont entrecoupés d'importants paliers de repos.

5. Portrait de Charles Duquesne, © Archives de la Société centrale des architectes.

2. Élévation sur la rue de Clignancourt, novembre 1897, © AP, VO11 730.

5, rue Jeanne d'Arc, 13^e arrondissement Groupe des maisons ouvrières Georges Guyon (1850-1915), architecte 1900



Le 5, rue Jeanne d'Arc marque l'apogée de cette première génération d'HBM pour plusieurs raisons. L'opération a été réalisée pour le Groupe des maisons ouvrières en 1900, soit un an après la création de la société civile constituée, entre autres, par des architectes (Cacheux et Bar-taumieux, restés méconnus). Trois ans plus tard, la femme de l'industriel Jules Lebaudy récupère les parts par l'intermédiaire de l'ingénieur Hatton – le nom de la Fondation Lebaudy ne changera pourtant qu'en 1917¹⁹. Le Groupe confie sa première réalisation à l'architecte Georges

Guyon²⁰ ; premier maître d'œuvre

20 La vie de l'architecte reste étrangement obscure. Il est référencé à la Société centrale entre 1898 et 1915, mais, élève à l'école des beaux-arts de Nancy, sa biographie reste à établir. Une association milite dans ce sens depuis la ville de Charenton, où il a beaucoup construit. Il aurait été élève de Charles Laisné à l'Ecole nationale des Beaux-Arts à une époque indéterminée. C'est ainsi qu'il est présenté lors de sa participation au Salon de 1906. Cf. La Société des Artistes, *Explication des ouvrages de peinture et dessins, sculpture, architecture et gravure des artistes vivants*, 1906. S'il a beaucoup construit à Charenton-le-Pont, sa ville de résidence, il a aussi de nombreuses réalisations parisiennes à son actif. Cf. Michel Fleury dir., *Dictionnaire par noms d'architectes des constructions élevées à Paris au XIX^e et XX^e siècles*, op. cit.

1. Extrait du PLU

2. Photographie sur rue, 2018, © Pauline Rossi / DHAAP.

19 Marie-Jeanne Dumont, *Le logement social à Paris*, op. cit.



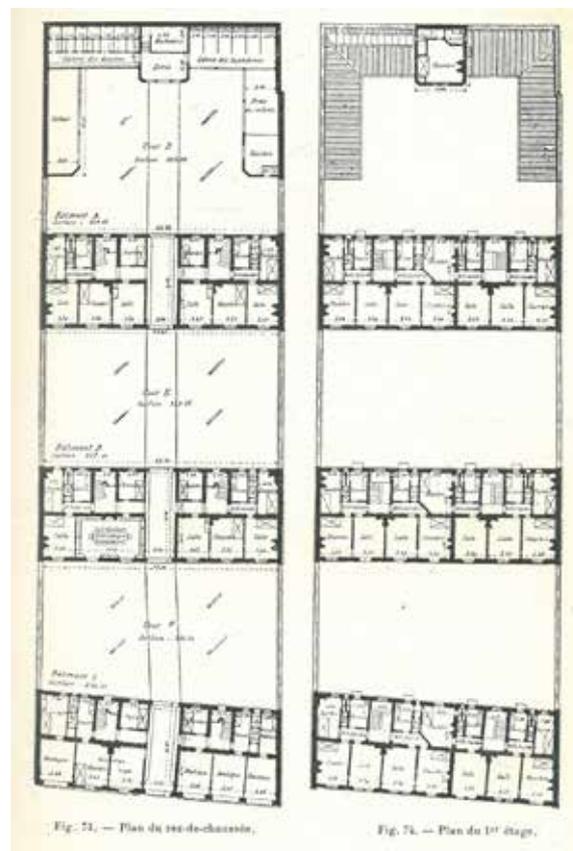
à avoir été reconnu la même année lors du concours organisé par la SFHBM duquel il a été lauréat pour la qualité de ses réflexions sur le logement. En 1900, pour la construction du 5, rue Jeanne d'Arc, Georges Guyon est de nouveau récompensé : il obtient la médaille d'or décernée par le Conseil de Paris au concours organisé par le Comité des Habitations à bon marché du département de la Seine. Le propriétaire, lui, se voit offrir une médaille d'argent par la SFHBM.

Du point de vue urbain, l'opération illustre une quête de densité en profondeur de parcelle. Celle-ci est certes relativement étroite sur rue, mais elle est profonde, ce

qui a permis la réalisation de trois corps de bâtiments parallèles, séparés par des cours intérieures. Cette perspective a été soulignée par l'alignement de porches en plein-cintre traités avec soin par l'architecte. Du point de vue de l'architecture, l'élévation sur rue développe un vocabulaire ornemental plus riche ; et se rapproche plus de l'opération conduite par la Société philanthropique au 77, rue de Clignancourt (18^e arrondissement). Polychromie, bandeaux, modillons et ancras apportent une richesse décorative supplémentaire. Du point de vue des équipements enfin, un bâtiment de services généraux était prévu mais semble n'avoir jamais été ré-

3. Détail de la porte d'entrée depuis la rue, 2004, © Photothèque D.U.

4. Vue depuis la cour du second corps de bâtiment et de la seconde arcade de l'enfilade des cours. En arrière plan, le troisième corps de bâtiment et son jardin, 2004, © Photothèque DU.

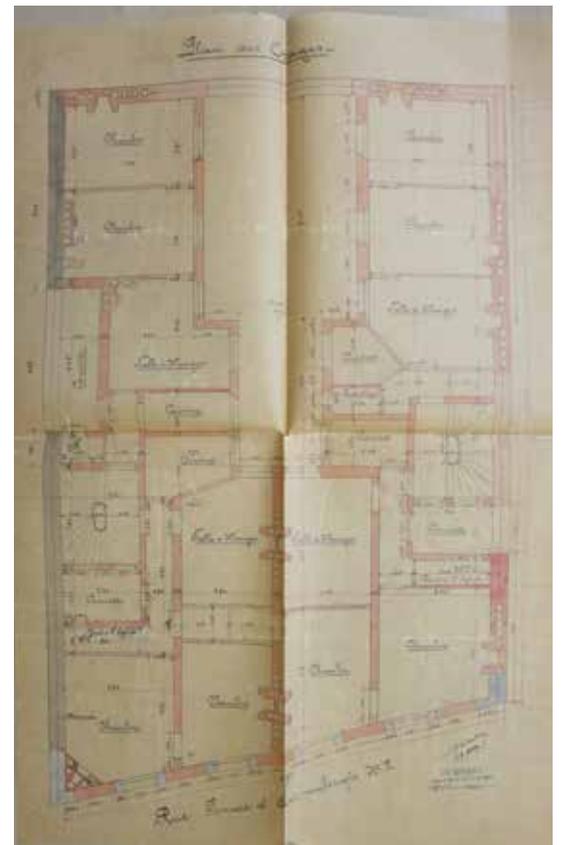
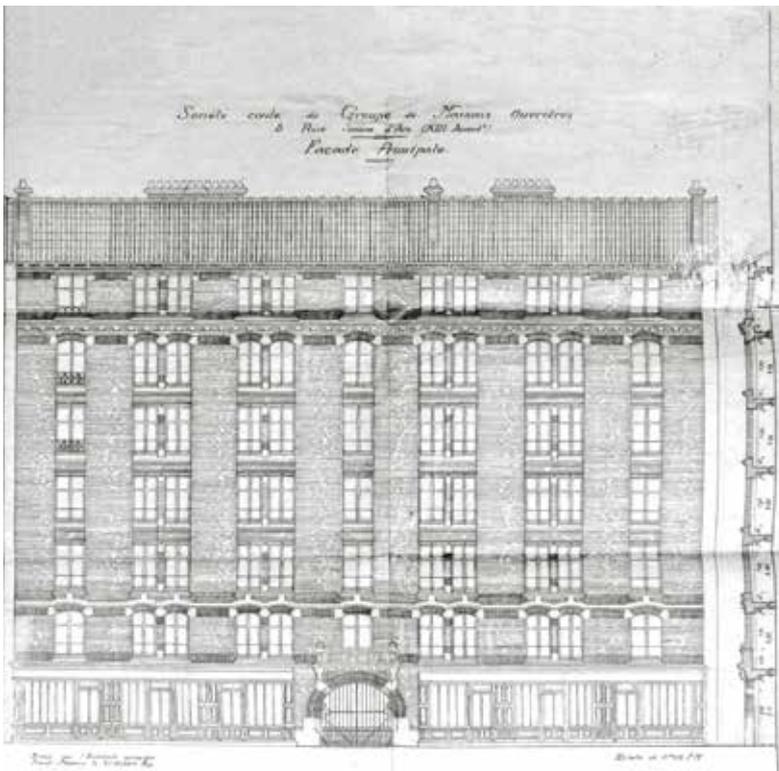


alisé. Une première demande formulée en 1899 l'implantait sur un niveau seulement avec préau couvert pour les enfants, buanderie et douches. En 1906, une seconde demande est formulée, mais comprenant en élévation un bâtiment d'habitation comparable aux immeubles précédemment édifiés. Il est vrai qu'entre ces deux dates, les services communs de ce type tendaient à se généraliser, grâce au succès rencontré par le groupe de la Fondation Rothschild édifié rue de Prague.

En 1996, des ascenseurs ont été créés à l'extérieur, au droit des façades arrières. Les deux cages d'escaliers des trois bâtiments ont ainsi été doublées de ce confort.

Par contre, aucune trace n'a été retrouvée, dans les archives, de l'installation de salles de bains qui durent tout de même être ajoutées rapidement. Pour cela, la superficie relativement grande des appartements au regard des constructions précédentes a pu être mise à profit. Autre détail qui a été modifié : si les publications d'époque avaient souligné le confort induit par la présence de petits balcons au droit des fenêtres hautes des cuisines pour faire sécher quelques vêtements ou battre les tapis, garde-corps et balcons ont depuis été déposés, remplacés par des comblements en béton qui dégradent la façade.

5. Portrait de Georges Guyon, © Archives de la Société centrale des architectes.
6. Plans des rez-de-chaussée et du premier étage du groupe. Publié par Charles Lucas, *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger*, op. cit.



7. Élévation sur rue, 1899, © AP, VO11 1623.
8. Plan des étages courants, 1899, © AP, VO11 1623.
9. Élévation sur cour avant modification, 1996, AP, 3588W 219.
10. Élévation sur cour illustrant l'ajout des cages d'ascenseurs, 1996 © AP, 3588W 219.

1904-1912

Hygiénisme et initiative privée : les premiers HBM

Cadre général

Pour ce chapitre plus encore que pour les autres, il est indispensable de se référer au travail conduit par Marie-Jeanne Dumont entre 1984 et 1991. La Fondation Rothschild a eu pour cette seconde génération un rôle fondamental et a posé les jalons des constructions municipales de la troisième période ; la Ville de Paris s'inspirant ouvertement du système des concours et des recettes architecturales, urbaines et hygiéniques théorisées en 1905. L'histoire de la fondation est donc bien connue. Il a d'ailleurs été complété par Pauline Prévost-Marcilhacy²¹. Les principales données seront donc ici résumées.

La Fondation Rothschild est fondée en 1904 et reconnue d'utilité publique quelques mois après sa création annoncée précipitamment par le ministre du Commerce, à qui il fut reproché de communiquer publiquement sur une affaire concernant le domaine privé portée par de riches banquiers. Les trois barons Alphonse, Gustave et Edmond s'étaient rendus personnellement au ministre pour lui annoncer la création d'une fondation dotée d'un capital de 10 millions de francs pour « l'étude et la réalisation, en dehors de toutes tendances politiques ou religieuses, des moyens propres à améliorer les conditions de l'existence matérielle des travailleurs en France, et plus parti-

culièrement à Paris »²². Le comité de direction rassemblait tous les acteurs des premiers HBM : Jules Siegfried, Georges Picot et Émile Cheysson. Les premiers terrains furent trouvés en parfait accord avec la Ville et l'Assistance publique : 117, rue de Belleville (19^e), 1, rue du Marché-Popincourt (11^e), 8, rue de Prague (12^e). Pour cause, les deux dernières localisations intéressaient la municipalité pour d'importantes opérations de lotissements. La rue du Marché-Popincourt desservait, comme son nom l'indique, un marché de comestibles inauguré en 1831 et désaffecté en 1903 ; la rue de Prague était issue de la démolition de l'Hôpital Trousseau et du lotissement de ses terrains, déjà amorcé en 1902 à la faveur du concours des façades organisé par la Ville de Paris²³.

La Fondation rompit la tradition des architectes libéraux recrutés par contrat. Non sans susciter la polémique au sein de la profession²⁴, elle se dota d'une agence pour définir modèles architecturaux, urbains et ainsi favoriser la reconduction, la surveillance de la production et, la transmission des savoir-faire actés. À l'issue d'un premier concours fondateur, l'agence est créée sous la houlette d'un architecte-conseil permanent :

22 « Statuts de la Fondation Rothschild », Bulletin de la SFHBM, n°3, 1904.

23 Jean-Baptiste Minnaert dir., *Le Faubourg Saint-Antoine, architecture et métiers d'art*, AAVP, 1995.

24 Marie-Jeanne Dumont, *Le logement social, op. cit.*

21 Pauline Prévost-Marcilhacy, *Les Rothschild, bâtisseurs et mécènes*, Paris, Flammarion, 1995.

l'académicien Henri-Paul Nénot (1853-1934)²⁵. Après la démission d'Adolphe-Augustin Rey, Nénot se verra confier la réalisation du groupe de la rue de Prague, et modifiera sensiblement les plans soumis au concours. Pour les autres réalisations, elles sont le fait de l'« Agence » constituée des principaux architectes lauréats : Henry Provensal (1868-1934)²⁶ et Rey - le second démissionne dès 1907 – auxquels sont adjoints Majou, André Ventre (1874-1951)²⁷ et Léon Besnard (1879-1906).

En 1906, la loi Strauss vient renforcer les aides attribuées aux constructeurs et gestionnaires d'HBM. La durée des avantages fiscaux passe de 5 à 12 ans. La loi encourage désormais communes et départements à soutenir les sociétés d'HBM par le biais d'aides financières. Ce contexte législatif additionné à l'activisme de la Fondation Rothschild participe à un essor nouveau du secteur. Entre 1905 et 1912, 10 institutions sont créées, s'ajoutant aux 6 nées entre 1888 et 1905. À ce jour, 31 opérations ont été dénombrées pour cette seconde génération courant de 1904 à 1912. La courbe des constructions semble exponentielle au regard des 14 opérations menées entre 1889 et 1904. C'est à compter de cette génération

25 Nénot était architecte en chef de Bâtiments civils et Palais nationaux, responsable de la Sorbonne. Faute de monographie qui lui serait consacrée, il faut se référer à la notice biographique établie par l'Institut français d'architecture disponible en ligne. Fonds Nénot, Henri-Paul (1853-1934). 122 lfa.

26 AN, AJ/52/397.

27 André Ventre était architecte en chef des monuments historiques et appartenait à la SADG. Cf. Fabienne Labbé, *Dictionnaire des architectes de la Société des Architectes diplômés par le gouvernement (SADG)*, [rapport dactyl.], Ministère de la culture et de la communication, 1995.

que seul un inventaire détaillé permettrait de connaître intégralement les opérations emblématiques, celles qui pourraient être considérées comme des héritières (perverties) des prototypes imaginés par des architectes renommés. La production se standardise malgré la diversification des maîtrises d'ouvrages entraînant une fluctuation dans la qualité des constructions ; un phénomène qui prendra une toute autre mesure dans la période féconde des années 1910-1930.

Du point de vue de l'urbanisme

Du point de vue de l'urbanisme, l'ampleur, nouvelle, des fonds engagés par la fondation ainsi que l'efficacité de son réseau politique - tant étatique que municipal - permet aux opérations de prendre une nouvelle envergure. L'échelle parcellaire est dépassée dès les premières réalisations. Rue de Prague, la construction formera îlot avec les rues Emilio-Castelar, Théophile Roussel et Charles Baudelaire. Il en est de même pour l'opération de la rue Marché-Popincourt, voie courbe qui enlace l'ensemble des corps de bâtiments. Cette ampleur nouvelle permet bien évidemment des réflexions novatrices en termes d'implantation et de rapport à l'existant. Dès le concours, les principaux candidats font de cet enjeu un point fondamental. En tout, 127 concurrents ont participé à la consultation, malgré le dispositif nouveau d'un concours d'idées qui n'allait pas donner lieu à des réalisations certaines, mais garantissait seulement la remise de primes particulièrement élevées. Sur ces 127 propositions, les historiens ont pointé et retenu celles qui font incontestablement date pour l'histoire de l'architec-

ture et de l'urbanisme²⁸, en dépassant le cadre de l'architecture hygiéniste et à bon marché. Il suffit, pour prendre la mesure de cette donnée, de se référer aux sept schémas des sept lauréats de la première phase du concours²⁹ et, aux sept autres produits par les lauréats de la seconde phase.

Le projet retenu est celui d'Adolphe-Augustin Rey, considéré comme père-fondateur de l'architecture hygiéniste³⁰. Il fait de la bonne ventilation des groupes d'immeubles et des appartements une véritable obsession. Sa participation au concours précède de 20 ans la publication de son ouvrage manifeste³¹ sur un second aspect fondamental de l'hygiénisme : l'héliothermie, ou l'art d'orienter bâtiments et appartements en fonction de la course du soleil, c'est-à-dire sur l'axe Est-Ouest. En 1905, c'est donc la ventilation qui dicte son plan. Il s'agit alors de briser la tradition des cours communes et autres courettes généralisées par l'ère haussmannienne. La cour est donc ouverte sur la rue ; même si, dans la pratique des mises en œuvre, ces proportions auront tendance à être réduites. Comme

28 En dehors des écrits de Marie-Jeanne Dumont, les travaux de l'historien d'art Simon Texier démontrent synthétiquement l'importance de cette consultation dans l'histoire des formes urbaines. Cf. Simon Texier, *Paris contemporain. Architecture et urbanisme de Haussmann à nos jours, une capitale à l'ère des métropoles*, Parigramme, 2005.

29 *La construction moderne*, 15 avril 1905.

30 Marie-Jeanne Dumont, *Le logement social*, op. cit.

31 A.-Augustin Rey, Justin Pidoux, Charles Barde, *La science des plans de la ville. Ses applications à la construction, à l'extension, à l'hygiène et à la beauté des villes. Orientation solaire des habitations*, Lausanne/Paris, Payot/Dunod, 1928.

le soulignent les observateurs, le rendement de l'opération et l'équilibre de son exploitation en fonction du nombre de logement est le cœur du problème soumis par les termes du concours. Certains donc firent le choix de la densité, mais ils furent éliminés dès la première phase.

Le principe retenu par Rey se rapproche des études publiées en 1903 par Eugène Hénard³² - architecte reconnu qui inspirera pendant près d'un siècle l'architecture française – sur le boulevard à redans. Là encore, l'objectif était de mettre à mal le boulevard dit haussmannien, mais dont la genèse remonte à la période du préfet Rambuteau : des boulevards de 14 mètres de large cernés de part et d'autre de fronts bâtis continus. Hénard préconise des percées de 18 mètres de large et, surtout, cernées de bâtiments en redans, qui ménagent donc des respirations entre les avant-corps. L'arbre d'alignement ne précède plus le front bâti, mais est intercalé dans ces reculs, ajoutant à l'impression de respiration. Encore une fois, ce rapprochement avec Hénard est souligné par les observateurs du concours. C'est cette configuration qui retient l'attention du jury, qui sélectionne les lauréats ayant pris ce parti : Rey, grand lauréat du concours qui, nous l'avons vu, va plus loin dans l'ouverture sur rue, mais aussi Henry Provensal, Wilfrid Bertin, André Ventre et son associé Léon Besnard. Ils deviennent dès lors les spécialistes reconnus par tous (maîtres d'ouvrage comme observateurs éclairés) des habitations à bon marché.

Second plan-type éliminé bien que – ou parce que – trop nova-

32 Jean-Louis Cohen (éd.), Eugène Hénard, *Études sur les transformations de Paris et autres écrits sur l'urbanisme*, L'Esprit, 1982.

teur : celui de Tony Garnier qui, rappelons-le, deviendra dans les années 1930-1940 et jusque dans les années 1960 une icône de l'urbanisme à la française aux côtés des frères Perret ; le premier séminaire et le premier concours d'urbanisme fondés à l'aube des années 1960 à l'école des Beaux-Arts par André Gutton et Robert Auzelle prendront d'ailleurs symboliquement son nom. Pour Garnier, il n'est plus question d'ouvrir le groupe d'habitations sur la rue par quelques percées, mais de remettre complètement en question le principe de l'îlot, « rompant avec le sacro-saint principe de l'alignement »³³. L'ensoleillement justifie la radicalité de la proposition, qui est écartée.

Du point de vue de l'architecture

La proposition de Tony Garnier est aussi moderne en élévation qu'en implantation. Ses vues d'artiste justifient le choix pondéré des membres du jury qui, en préférant les esquisses de Rey, Provensal, Bertin, Ventre et Besnard, a fait le choix de la sagesse, d'une modernité tranquille empreinte de traditions tant architecturales qu'urbaines. Ce sont ces éléments qui caractériseront les HBM parisiens jusqu'à ce que l'ultime génération adopte plus ouvertement certaines caractéristiques du mouvement moderne international porté par les CIAM (Congrès internationaux d'architecture moderne).

Les termes du concours invitaient les architectes à surtout rompre avec « l'idée de la cité ouvrière, de la caserne ou de l'hospice »³⁴. L'aridité des éléva-

tions de la première génération sert donc de contre-exemple. Les trois premiers prototypes sortis de terre ne reprennent pas la brique rouge, mais mêlent en élévation brique claire, pierre de parement et enduit. Avant-corps, bow-windows maçonnés, arc en plein-cintre, loggias et balcons distinguent cette nouvelle génération par une richesse du vocabulaire ornemental qui n'avait jusqu'ici pas été développée. Cette recherche ornementale ne cessera de marquer l'architecture des HBM jusque dans les années 1930, au crépuscule desquelles les premières critiques esthétiques se feront entendre contre une surenchère parfois évidente. Architecturalement, les HBM occupent une place importante dans un éclectisme tardif, qui emprunte aux différents mouvements et styles mais aussi, aux vocabulaires régionaux³⁵. Les emprunts au régionalisme seront légions dans la troisième génération, mais s'affirment dès le concours de 1905, accentués par les provenances diverses des architectes. Ainsi, les pignons à pas-de-moineaux (Ex : rue de Prague, 12^e), colombages, jeux de toitures et d'ouverture gagneront petit à petit la production. Pour l'heure, les trois premiers prototypes sortis de terre à la faveur du concours restent, de ce point de vue, relativement sages.

La modernité est apportée par l'implantation urbaine, qui se démarque du paysage haussmannien par les fameux redans d'Hénaud mais aussi, à grand renfort d'écriture, grâce à un assouplissement des règles constructives, introduites en 1884 et 1902. Le réformateur de 1902, Louis Bonnier,

33 Simon Texier, *Paris contemporain*, op. cit.

34 Termes du programme du concours. Cf. Marie-Jeanne Dumont, *Le logement social*, op. cit.

35 François Loyer et Bernard Toulhier dir., *Le régionalisme. Architecture et identité*, Monum / Éditions du Patrimoine, 2001.

avait en effet rendu une liberté ornementale aux maîtres d'œuvres, qui sera mise à profit pour briser la monotonie et l'effet « caserne » des élévations en brique. Les saillies en façade sont de nouveau promues, de même que la diversité des profils et combles.

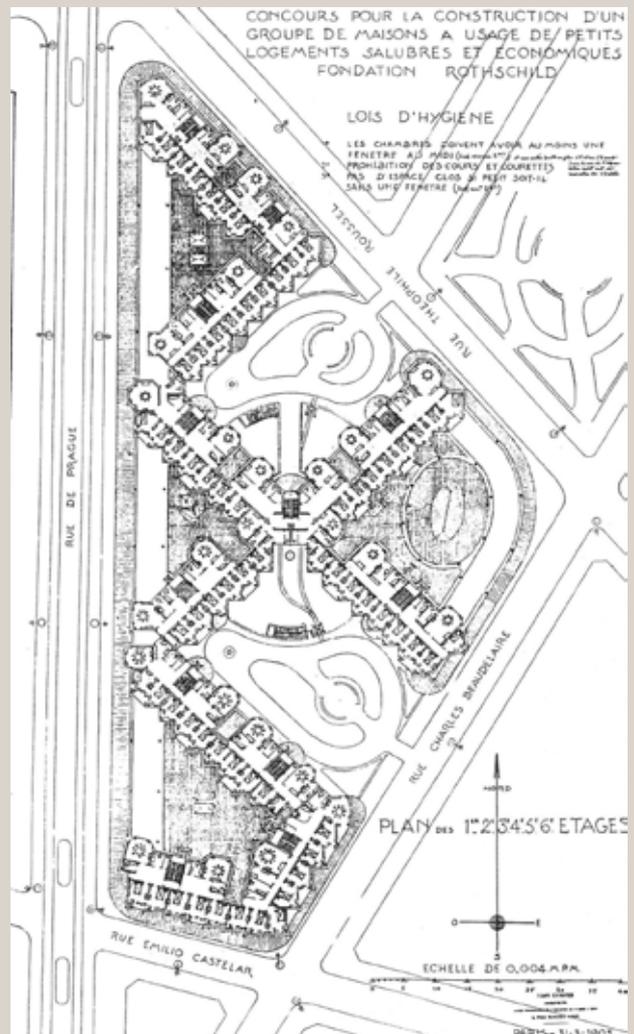
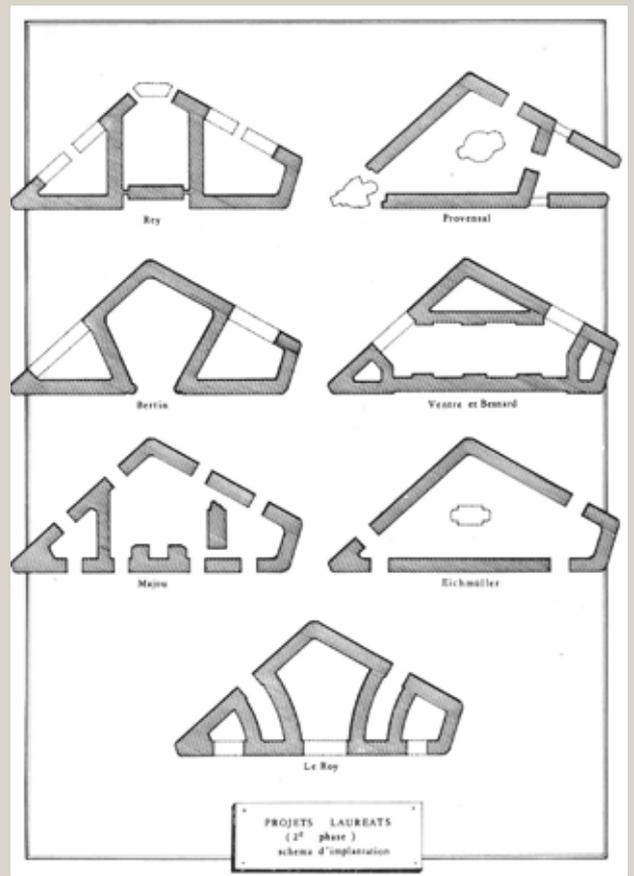
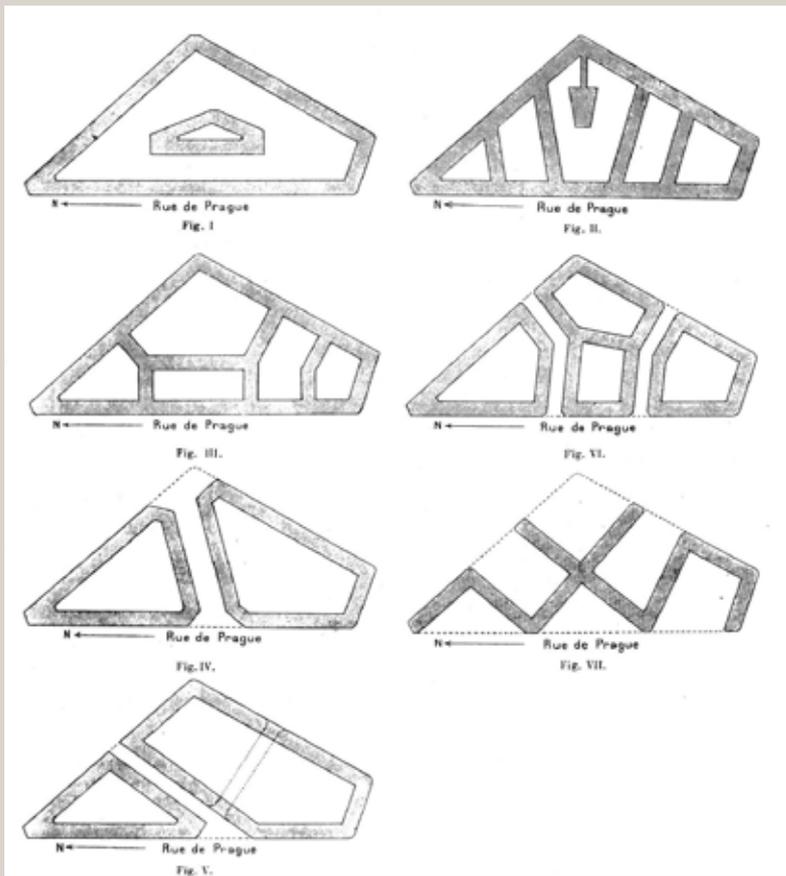
La modernité vient enfin des équipements intégrés aux groupes, qui s'organisent comme de petits quartiers autonomes voire, de petits villages. Dès le concours de la fondation Rothschild, l'accent est mis sur les équipements collectifs et individuels, reprenant non seulement les quelques éléments actés par la première génération tout en la complétant. L'accès aux groupes est clos pour être contrôlé, mais aussi pour fournir un terrain de jeu sécurisé aux enfants. Ceux-ci profitent désormais – ainsi que leurs parents – de garderies et jardins d'enfants. Laveries et séchoirs collectifs sont aussi repris car ils conditionnent la salubrité dans la mesure où les linges sales ou humides ne polluent plus les appartements. Adolphe-Augustin Rey avait pensé innover en les installant au dernier niveau dans des pièces ajourées. De façon plus traditionnelle, ils seront ménagés au rez-de-chaussée ou dans des locaux indépendants. Le 5, rue Jeanne d'Arc était à ce titre encore, pionnier. Enfin, la progression sociale du corps ouvrier est de plus ostensiblement au cœur des dispositifs. Ateliers, écoles ménagères et industrielles ou amphithéâtres se propagent dans les projets comme dans les réalisations (Ex : rue de Prague, 12^e et rue de Meaux, 19^e).

Un concours d'idées fondateur

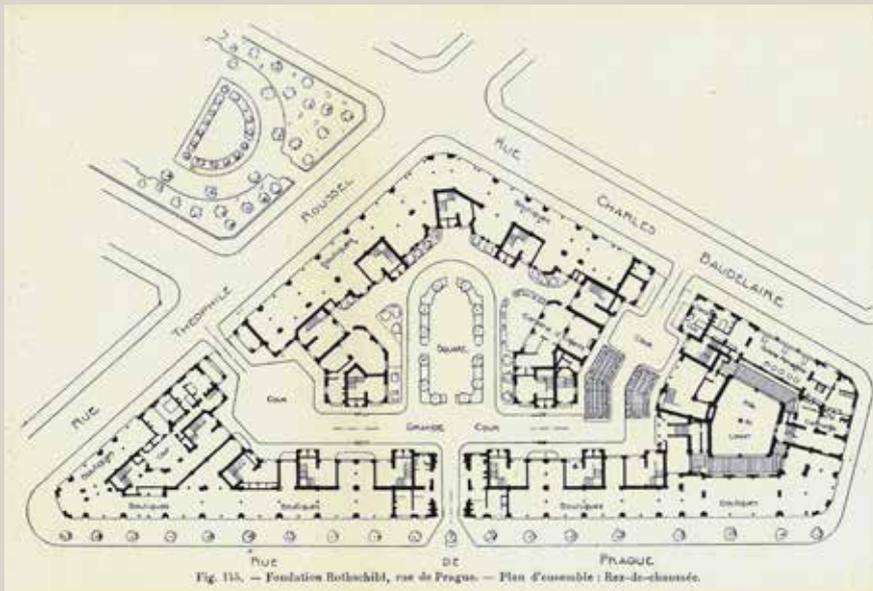
Le concours de 1905 est donc fondamental à tous niveaux : pour les spécificités architecturales et

urbaines qui feront rapidement loi mais aussi, pour le mode de fonctionnement de la fondation elle-même qui a posé les bases du fonctionnement et des pratiques de l'Office de la Ville de Paris dès sa création en 1912 : concours, agence d'architecture intégrée, typologie et architecture seront repris et poursuivis jusque dans les années 1930. La communication développée par la fondation autour de son œuvre a elle aussi été fondatrice. Elle a considérablement amplifié le phénomène auprès du public. Des expositions avaient été organisées par le comité dès les premiers concours de 1880 et 1901, les publications seront nombreuses autour du concours de 1905. Provensal, architecte permanent de la fondation Rothschild publiera même un ouvrage-manuel³⁶ destiné à ses confrères désireux de répondre à une demande croissante. Alors que la fondation l'encourage à appliquer ses prototypes à une plus grande échelle, il développe ici ses théories à l'échelle de la parcelle pour correspondre aux petites unités qui sont la principale commande du moment même si, globalement, cette seconde génération est bien celle d'une plus grande échelle. Réflexions sur la cour ouverte et sur la richesse des équipements individuels et communs deviennent la règle pour toute société philanthropique qui tend à se distinguer, aussi, par la qualité de son architecture.

36 Henry Provensal, *L'habitation salubre et à bon marché*, Librairie Générale de l'Architecture et des Arts Décoratifs / Charles Schmidt, 1908.



1. Schémas des propositions lauréates en 1^{ère} phase du concours organisé entre 1904 et 1905 par la Fondation Rothschild pour le groupe de la rue de Prague, publiés dans *La Construction moderne*, 1905.
2. Schémas des propositions lauréates en 2^{ème} phase du concours organisé par la Fondation Rothschild pour le groupe de la rue de Prague, publiés par Marie-Jeanne Dumont, *Le logement social, op. cit.*, p. 47.
3. Vue perspective établie par Tony Garnier pour le concours publié dans *La Construction moderne*, 1907.
4. Plan des étages courants établi par Tony Garnier, publié par Marie-Jeanne Dumont, *Le logement social, op. cit.*, p. 45.



5. Plan du groupe soumis au concours pour la rue de Prague par A.-Augustin Rey publié par Charles Lucas, *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger*, op. cit.

6. Vue d'artiste d'A.-Augustin Rey publié par Marie-Jeanne Dumont, *Le logement social*, op. cit.

7. Photographie de l'entrée du groupe de la rue de Prague, du côté de la rue Théophile-Roussel publiée par Charles Lucas, *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger*, op. cit.

8. Photographie de la boutique de la cuisine ménagère publiée par Charles Lucas, *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger*, op. cit.

Page suivante :



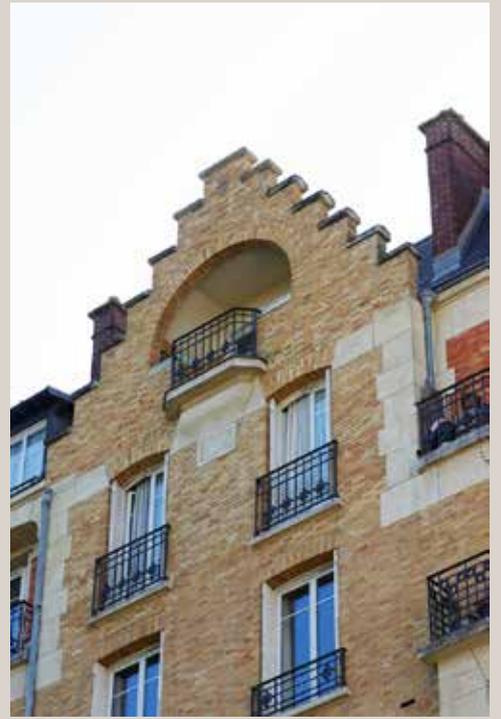
9 et 10. Le groupe de la rue de Prague actuellement. Détails des pas-de-moineaux et des jeux de polychromie, 2018, © Marc Lelièvre / DHAAP.

11. Entrée du groupe sur la rue Théophile-Roussel, 2018, © Marc Lelièvre / DHAAP.

12. Vue perspective du groupe. On remarque le traitement différencié des couvertures et la loggia idéalement créée à l'angle du groupe, 2018, © Marc Lelièvre / DHAAP.

13. L'ancienne boutique de la cuisine ménagère, 2018, © Marc Lelièvre / DHAAP.

14. Entrée principale du groupe rue de Prague, © Marc Lelièvre / DHAAP.



Passage Melun / rue de Meaux, 19^e arrondissement

Société philanthropique

A. Cintrat (?-1922), architecte

1906



L'architecte Cintrat, malgré les 6 opérations qu'il réalise pour la Société philanthropique, est resté dans un relatif anonymat. Pourtant, ses réalisations sont remarquées tant à l'époque que de nos jours³⁷, où des publications les ont valorisées pour leurs qualités esthétiques et fonctionnelles.

Réalisée en deux temps entre 1904 et 1906, l'opération est la première, pour la Société philanthropique, à prendre une véritable dimension urbaine par son ampleur. Pousée, peut-être, par la notoriété croissante de la toute récente Fondation Rothschild,

³⁷ Paul Chemetov et Bernard Marrey, *Architectures à Paris 1848-1914*, Dunot, 1984.

la fondation historique accède à des chantiers de plus grande envergure et en cohérence avec des projets d'aménagements municipaux. C'est le cas de l'autre immeuble signé par Cintrat dans le même temps au 7, rue de la Folie Regnault et 1, rue de la Croix-Faubin dans le 11^e arrondissement (1904), terrain qui provient du lotissement – orchestré par la direction du Plan de Louis Bonnier – de l'emprise de l'ancienne prison de la Grande Roquette. L'opération du 11^e arrondissement comportait 114 chambres, les deux tranches du 19^e arrondissement totalisent 178. Dans le 11^e, le plan masse est d'une grande simplicité. Le bâtiment est implanté à

1. Extrait du PLU.
2. Vue sur le passage Melun, 1993, © Christian Rapa / DHAAP.



l'alignement et définit l'angle de deux voies nouvelles.

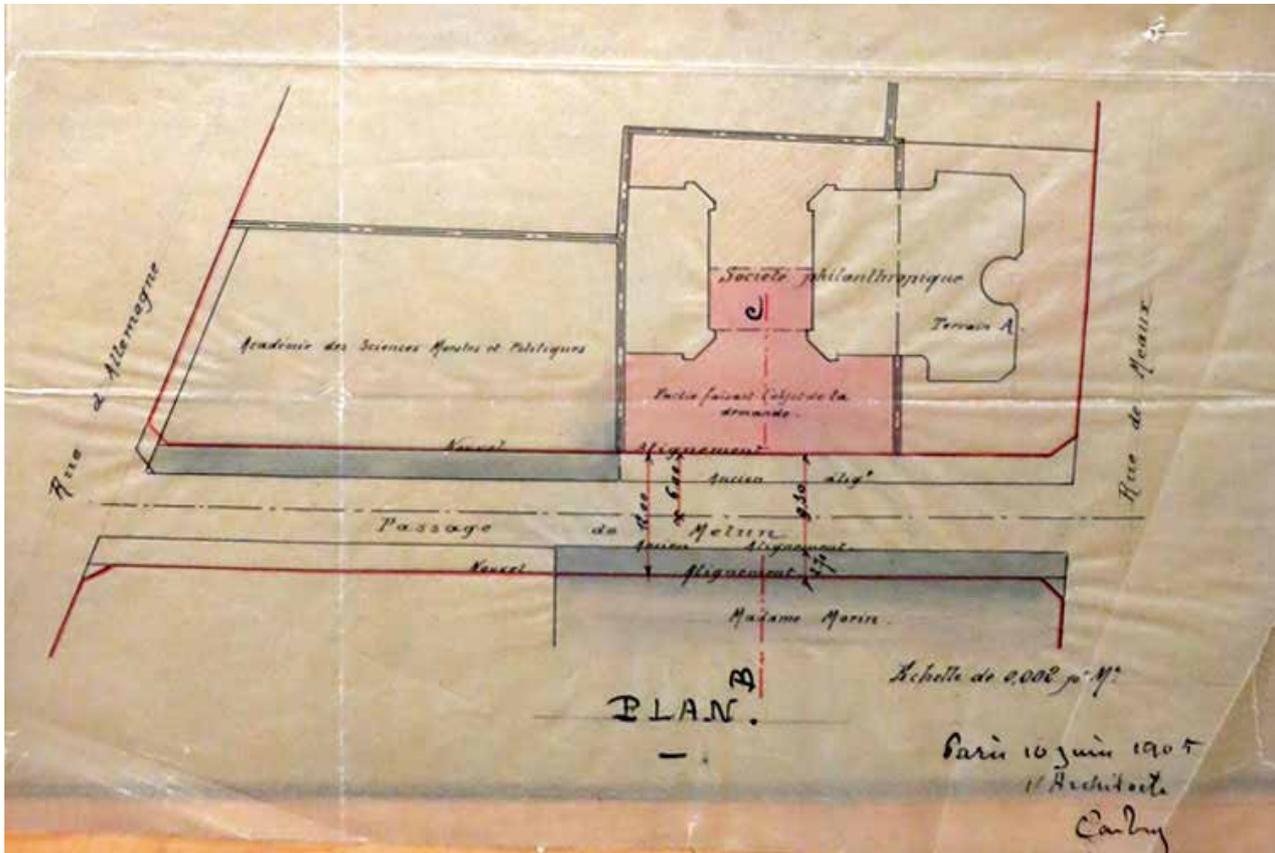
L'intérêt de la rue de Meaux et du passage de Melun réside dans la possibilité offerte à l'architecte de remanier un versant entier dudit passage. Le plan de la seconde tranche, celle du n°97, rue de Meaux est moins recherché en cette période de fortes réflexions urbaines. Il n'en est pas de même du premier corps qui marque l'angle du 62, avenue Jean Jaurès (ancienne rue d'Allemagne) et du 1, passage de Melun : le bâtiment ménage un important repos le long du passage grâce à la création, à l'alignement, d'une cour ouverte et plantée. Sa surface est peu importante, mais elle suffit à

générer un redan dans la lignée des nouvelles préconisations urbaines d'Hénard publiées un an seulement auparavant. La densité de l'opération est cependant très forte et n'est qu'imparfaitement amoindrie par l'architecte.

Le groupe a été publié pour les installations mises à disposition des ouvriers et leurs familles : l'entrée de l'appartement donne accès à un atelier doté d'un moteur électrique. Un accès à l'atelier peut aussi se faire indépendamment de l'appartement pour les apprentis. Un préau a été prévu au rez-de-chaussée pour l'accueil des enfants, quand buanderie et séchoirs sont installés sur le toit-terrasse. Ce sont là des équi-

3. Vue à l'angle de la rue de Meaux et du passage Melun, 2004, © Photothèque DU.

4. Détail du bas relief représentant la donnatrice, 1993, © Christian Rapa / DHAAP.



pements qui se rapprochent, en moins complets, de ceux inaugurés rue de Prague. Bien entendu, ces derniers ne sont pas parvenus jusqu'à nous. Et les publications illustrées sont tout de même moins nombreuses pour ce groupe que pour celui de la Fondation Rothschild. L'ensemble a été protégé au titre du PLU pour ses décors en briques vernissées de vert et pour avoir été publié³⁸.

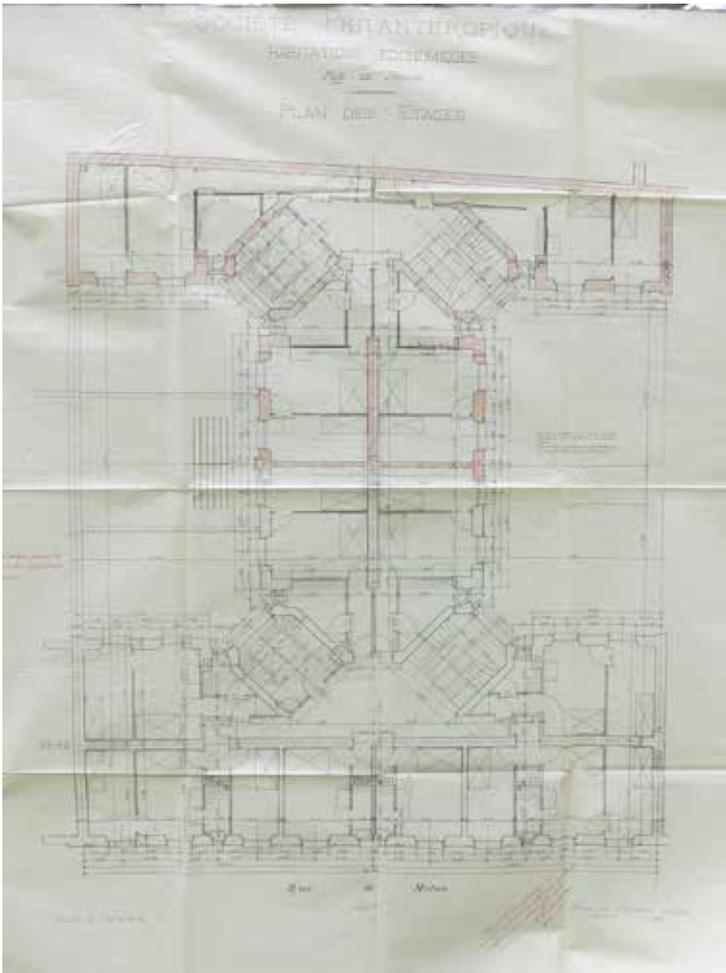
5. Plan d'avancement des constructions, 1906, © AP, VO11 2108.

Page suivante :

6. Plan des étages courants, 1904, © AP, VO11 2108.

7. Vue à l'angle de la rue de Meaux et du passage Melun, 1993, © Christian Rapa / DHAAP.

38 Paul Chemetov et Bernard Marey, *Architectures à Paris, 1848-1914*, op. cit.



Square Delambre, 14^e arrondissement

Assistance publique

Henri Azière (1861-1938), architecte

1908



Sur l'insistance du conseil municipal, l'Assistance est la première institution publique à se lancer dans la construction d'HBM dès 1906. Elle ne renonce à cette prérogative - souvent pesante - qu'à partir de 1924, estimant que l'office municipal en a désormais la charge. Entre-temps, elle a conduit 13 opérations, principalement dans les 13^e, 14^e et 18^e arrondissements. Le principal frein à son action est son rôle dans la lutte contre l'insalubrité qui l'oblige à envisager de coûteuses expropriations qui complexifient l'équilibre financier des groupes à édifier. Pour autant, le rôle de l'AP a été de lier efficacement programmes à bon marché et lutte

contre les foyers infectieux identifiés. En outre, la qualité de sa production a été mise en exergue, même si les architectes constructeurs sont parfois restés anonymes, car sélectionnés parmi les maîtres d'œuvres de l'assistance.

Il en est ainsi du square Delambre, dont Marie-Jeanne Dumont a vanté les mérites pour être la première opération – jusqu'à preuve du contraire – à appliquer fidèlement le principe des redans sur rue d'Eugène Hénard. Autre qualité de l'opération : elle a permis la création d'une rue entière (appelée square Delambre) et a mêlé HBM pour « ouvriers de toutes professions » et immeubles bourgeois dans lesquels

1. Extrait du PLU.
2. Vue du Square Delambre et de ses redans, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.



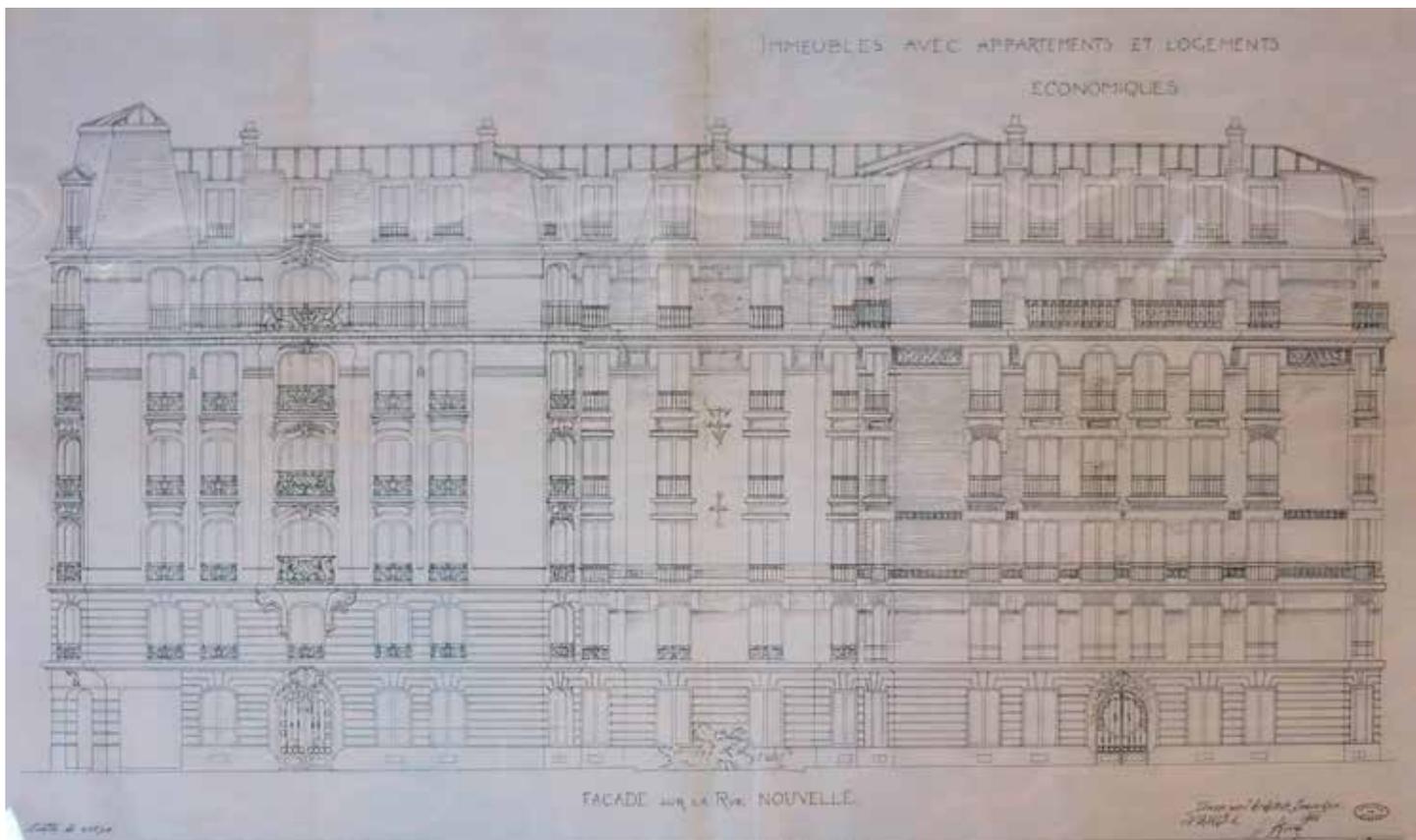
les loyers sont « inférieurs aux loyers des maisons avoisinantes », mais réservés à des « employés de modeste condition »³⁹. Ces immeubles de standing ouvrent la rue-square, rue Delambre et boulevard Edgar Quinet. *La Construction moderne* présentait l'opération en ces termes dès 1906, annonçant l'investissement nouveau d'une instance publique dans la construction des HBM. Les articles sont élogieux. La différence des loyers se lit en élévation et dans les distributions. Pour les plus faibles loyers, la pierre

39 L'ensemble des références aux matériaux et techniques proviennent de l'article paru dans la *Construction moderne*, 1908, p. 460-463.

blanche alterne avec la brique amiantine et ont été supprimés les « galeries » des appartements, les « salons » qui doublent les salles à manger, ou les « appareils et lavabos » des salles de bain, ainsi que les moulurations dans les pièces – qui « retiendraient la poussière » –, les « corniches sont remplacées par de simples gorges lisses ». Enfin, l'Assistance publique innova avec l'ajout de « ventilateurs de puissance suffisante pour évacuer complètement l'air vicié des cuisines » et des conduits de fumées pensés avec des « modèles spéciaux » et « enveloppés de cheminées en plâtre ».

L'Assistance publique signait là

3. Vue sur les plantations d'un redan, 2018, © Pascal Sausseureau / DHAAP.



un premier groupe de qualité, qui faisait honneur à la tâche qui lui avait été confiée.

Jusqu'à présent, aucune demande d'autorisation d'ampleur n'a concerné ces bâtiments, qui semblent avoir conservé un fort degré d'authenticité. Ils ont pour eux, comme la plupart des opérations de l'AP réalisées et recensées, la très grande qualité des appartements bourgeois sur rue qui « protègent » ces groupes de tentatives de densification, d'ajout de locaux à usage collectif. Ils se fondent en somme, parfaitement dans les artères des 13^e, 14^e et 18^e arrondissements où le post-haussmannisme spéculatif a dominé et domine encore rues et

boulevards.

4. Élévation d'un des immeubles de rapport édifié à un angle du square, 1906, © AP, VO11 957 (1).

Page suivante:

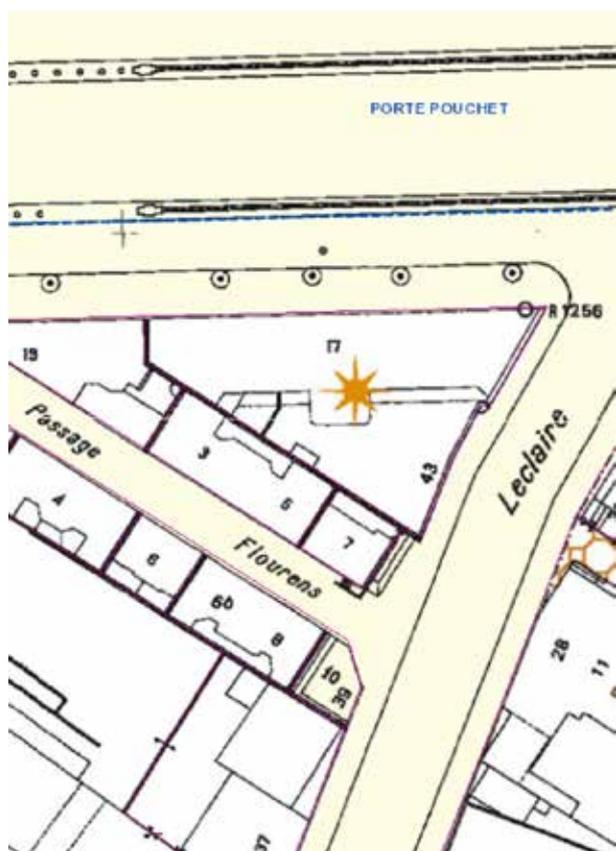
5. Vue générale dans l'axe du square Delambre, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.

6. Vue d'un immeuble de rapport à l'angle du square Delambre et de la rue Delambre, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.

7. Différence de traitement des façades des logements économiques, au regard de l'immeuble de rapport de l'image 6, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.



17, boulevard Bessières, 17^e arrondissement Société des logements populaires hygiéniques Louis (1868-1949) et Alfred Feine, architectes 1911



Si Louis Feine⁴⁰ n'apparaît qu'une fois dans la réalisation de HBM, il est proche des réflexions hygiénistes pour avoir conçu plusieurs sanatoriums entre les années 1918 et 1935⁴¹. Il collabore avec Paul Tournon à plusieurs reprises sur ce sujet dans les années

40 AN, AJ/52/392

41 En 1918, il conçoit celui Font-Romeu dans les Pyrénées-Orientales, et en association avec Paul Tournon, en 1935, le sanatorium départemental de Plémet. Cf. Pierre-Louis Laget, « L'invention du système des immeubles à gradins. Sa genèse à visée sanitaire avant sa diffusion mondiale dans la villégiature de montagne et de bord de mer », *In Situ* [En ligne], 24 | 2014, mis en ligne le 18 juillet 2014, consulté le 24 août 2018.

1930⁴². La Société des logements populaires hygiéniques a été fondée en 1908 par des médecins, avec l'appui de banquiers et philanthropes, pour fournir un logement aux ouvriers les plus pauvres et ayant au moins 4 enfants⁴³. Ainsi, le permis de construire du 17, boulevard Bessières est déposé par Jacques Siegfried⁴⁴, banquier et frère du sénateur, maire et phi-

42 Giorgio Pigafetta et Antonella Mastroilli, *Paul Tournon architecte (1881-1964) : le moderniste sage*, Mardaga, 2004.

43 M.-J. Dumont et Charles Lucas, *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger, op. cit.* p. 271-276.

44 AN / Ministère de la Culture, Base Léonore, Dossier LH/2516/3.

1. Extrait du PLU.
2. Vue depuis le boulevard Bessières, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.



lanthrope fondateur de la société d'HBM « La Famille », Jules Siegfried⁴⁵. Le terrain a été loué par la Ville à la société pour 75 ans. À l'issue du bail, la Ville reprendrait la gestion de l'immeuble. Paris-Habitat est aujourd'hui bailleur des logements.

Le terrain sur lequel a été édifié l'immeuble procédait d'expropriations réalisées afin d'élargir le boulevard Bessières. Encore une fois, la construction accompagne une opération de voirie. Mais ici, c'est le versant parisien du boulevard extérieur qui est l'objet de l'intervention et cela dès 1910. L'opération préfigure donc, avant

le déclassement des fortifications, le lancement du chantier de la ceinture d'HBM à édifier sur l'autre versant des mêmes boulevards extérieurs.

La façade qui longe le boulevard Bessières est presque aussi simple que les HBM de première génération. Elle est tout de même animée par quelques décors au niveau des linteaux et des allèges, obtenus par un calepinage de briques rouges et grises. L'étage d'attique est souligné par un balcon filant interrompu par trois avant-corps. L'immeuble est élevé de sept étages et d'un huitième sous combles qui était, à l'origine, à usage de lavoir, buanderie et séchoir. Au rez-de-chaussée, le local commercial devait être affecté à

2. Vue de la façade arrière de l'immeuble sur la rue Leclaire. Les ouvertures de l'avant-corps abritant la cage d'escalier et les WC communs sont obstruées. Les murs des coursives ont été enduits et coffrés et le mur pignon isolé par l'extérieur. Voir les images 4 et 5, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.

45 AN / Ministère de la Culture, Base Léonore, Dossier 19800035/1328/5340.



un « restaurant économique ». D'autres équipements étaient prévus en fond de parcelle, dans un second corps de bâtiment qui semble ne jamais avoir été édifié. Il devait accueillir une crèche au rez-de-chaussée et de plus petits appartements dans les étages. Deuxième point du projet qui a été, semble-t-il, abandonné ou très largement réduit : l'aménagement des espaces extérieurs qui devaient être plantés et partiellement occupés par des séchoirs supplémentaires. L'abandon de cette seconde phase serait lié au prolongement de la rue Jean Leclaire qui s'effectua sur l'arrière de la parcelle entre 1936 et 1938.

L'originalité de l'opération vient aussi de la distribution des

appartements par des coursives ouvertes sur la façade arrière desservies par une cage d'escalier unique ; le dispositif étant encore novateur, les observateurs éclairés les désigneront sous l'appellation « balcons-dégagements »⁴⁶. Elles ouvrent sur les cuisines des logements qui précèdent deux pièces de vie ouvertes côté boulevard. Le chauffage des appartements est uniquement assuré par les fourneaux des cuisines. Les deux pièces, la chambre parentale et la chambre des enfants, sont séparées par une cloison haute de 80 cm quand la hauteur sous-plafond est de 2.80 m. Dans ces condi-

46 Charles Lucas, *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger*, op. cit, p. 274.

3. Plan d'expropriation et d'alignement du boulevard Bessières, 1895, © AP, VO11 307.



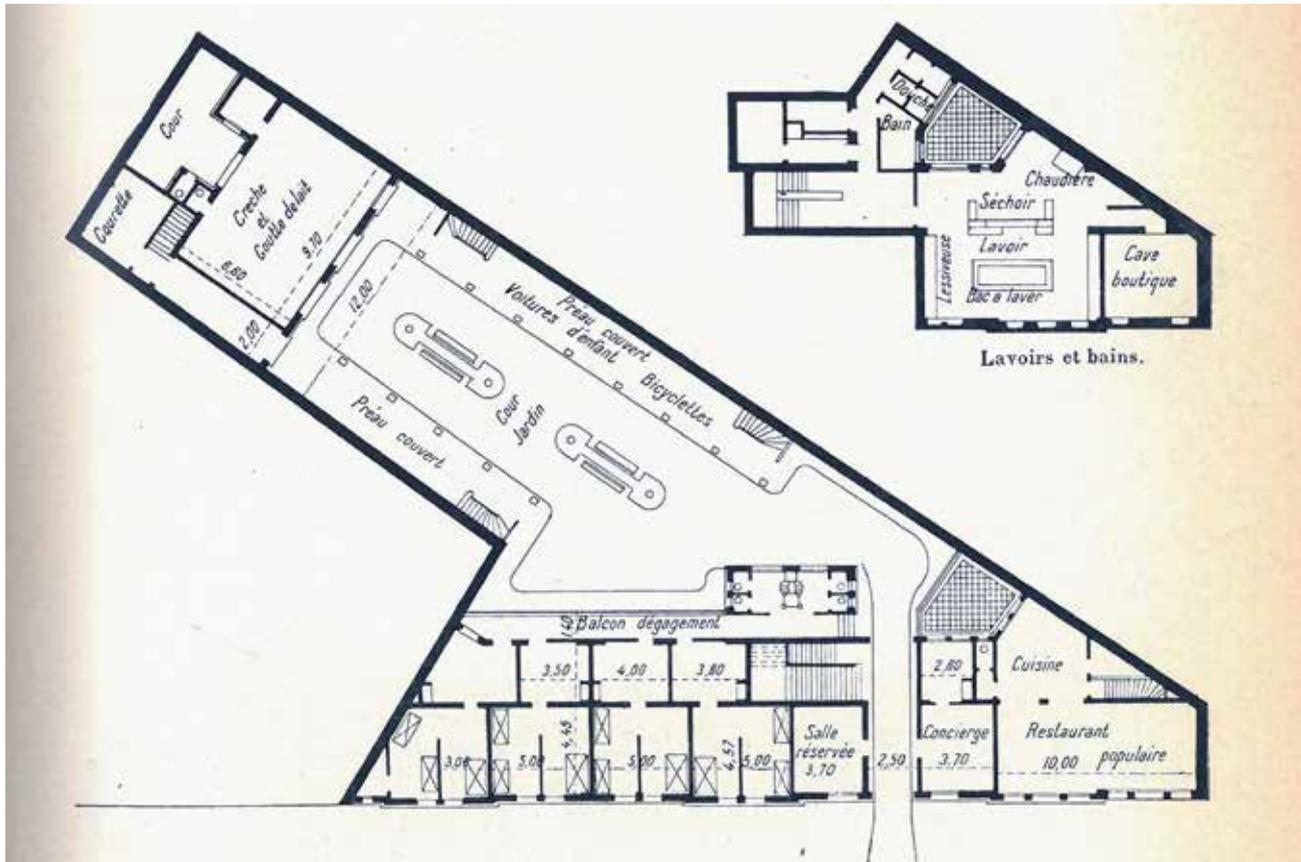
tions, bien entendu, les deux pièces ne sont pas séparées par des portes. Les WC sont communs et installés de part et d'autre de la cage d'escalier. Il n'y a dans les logements aucun évier. Ceux-ci sont aussi regroupés à chaque palier autour de la cage d'escalier, près des WC communs. Des salles de bain et douches collectives sont aménagées au rez-de-chaussée. Connaissant la situation familiale des locataires de l'immeuble (4 enfants minimum), ces logements sont d'un confort plus que réduit. L'absence de WC privés fera d'ailleurs l'objet de discussions et décisions de jurisprudence pour que les logements puissent prétendre au statut d'HBM désormais lié à la notion de salubri-

té⁴⁷. La loi du 23 décembre 1912 viendra en effet modifier celle de 1906, qui avait acté que les logements de deux et trois pièces devaient obligatoirement disposer de WC privés. Afin que cet alinéa soit amendé, en 1912, au Sénat, l'exemple de l'immeuble du boulevard Bessières fut cité comme immeuble des plus salubres malgré ces dispositions.

Aujourd'hui, la façade arrière de l'immeuble trahit la difficulté que représente pour les bailleurs le fait de pérenniser ce type d'HBM de confort très réduit avec les normes actuelles des logements sociaux. Mais certaines

4. Photographie ancienne de la façade arrière du groupe, vers 1911. Publiée par Charles Lucas, *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger*, op. cit.
5. Photographie des WC communs devant la cage d'escalier, vers 1911. Publiée par Charles Lucas, *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger*, op. cit.

⁴⁷ Dalloz, *Jurisprudence générale*, Librairie Dalloz, 1913, p. 14.



des interventions trahissent aussi des recherches purement esthétiques. Les murs qui longent les coursives, originellement parés de briques ont depuis été enduits et peut-être isolés. Des coffrages ont été installés au centre, très certainement pour acheminer l'eau dans les appartements qui tous en étaient dépourvus. Les menuiseries ont toutes été reprises avec d'épais PVC blanc. Les ouvertures de la cage d'escalier qui abritait WC communs et point d'eau sont aujourd'hui obstruées. Elles avaient été conçues très larges afin d'assurer la ventilation des points d'eau et un éclairage naturel et donc économique. Enfin, le pignon qui s'élève au-dessus de la rue Jean Leclaire

a été paré de dalles, témoin des premières campagnes d'isolations par l'extérieur qui ont eu un impact esthétique parfaitement critiquable et qui, de surcroît, se sont révélées porteuses de fibres amiantées.

6. Plans du rez-de-chaussée de l'immeuble montrant l'aménagement du jardin, des préaux et des annexes qui n'ont pas été réalisés. En haut, détail des équipements au sous-sol. Publié par Charles Lucas, *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger*, op. cit.

1912-1923

L'avènement d'une maîtrise d'ouvrage municipale

Cadre général

En décembre 1912, la loi Bonnevay autorise les départements et les communes à se constituer maîtres d'ouvrage pour la construction de HBM. C'est là un revirement politique majeur car, jusqu'à présent, l'initiative privée avait été préservée dans son rôle exclusif de bâtisseur, pour ne pas entraver le marché de la promotion, de la construction et de la gestion des biens immobiliers. Mais la problématique de l'insalubrité et de la condition ouvrière a finalement eu raison des réticences politiques. L'intervention des institutions publiques, étatiques, départementales et municipales a été permise. La problématique du logement étant reconnue bien sûr plus pressante à Paris, le 13 juillet, une loi d'anticipation acte ces décisions pour la seule capitale. Mais il faut attendre l'adoption de la loi générale pour que les types d'HBM en fonction du nombre de pièces, des loyers maximum et des surfaces habitables soient officialisés. Il en est de même de la création des offices publics, établissements créés sur décision du Conseil d'État qui, seuls, pourront gérer le parc immobilier tout en réalisant, eux aussi, des constructions en plus de celles édifiées en régie directe par les pouvoirs publics locaux.

Les sociétés philanthropiques ne se défont pas de leur rôle. Elles se maintiennent d'ailleurs dans leur fonction de bailleur et gestionnaire jusqu'à nos jours,

pour certaines. Sept sociétés sont créées entre 1912 et 1914. Mais chacune n'a réalisé qu'une ou deux opérations répertoriées par les historiens. La frilosité des instances publiques à se constituer maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre pour préserver la vitalité de l'initiative privée trouve, de fait, dans une certaine mesure, ses justifications. La Ville de Paris et son office mettent fin, par l'ampleur de leur moyens financiers, techniques, législatifs et prospectifs, à la situation de monopole des sociétés philanthropiques. Ce sont désormais des sociétés d'HBM par regroupements corporatifs qui compléteront l'offre municipale. En tout, 16 opérations répertoriées sont lancées par la Ville ou son Office entre 1913 et 1914.

La politique des modèles instituée par la Fondation Rothschild est pour cela mise à profit : un grand concours est organisé par la Ville de Paris pour définir deux types correspondant à deux niveaux de confort. Ils prendront le nom des terrains choisis : «Henri Becque» de confort supérieur avec une cuisine séparée, et «Émile Zola» de confort réduit, où la cuisine est intégrée à une des deux pièces, comme c'était le cas dans certains immeubles de la première génération. Dans chacune de ces deux catégories d'ensembles, 5 types d'appartements sont imaginés, en fonction du nombre de pièces et du loyer envisagés.

Les architectes lauréats sont retenus pour ces deux réalisations ainsi que pour les autres opérations d'ores-et-déjà prévues et pour lesquelles un budget a avait été fixé, qui correspondaient au type pour lequel ils ont été primés :

-1-3, rue Henri Becque / 97, rue Brillat-Savarin (13^e arrondissement) : Georges Albenque (1877-1963)⁴⁸ et Eugène Gonot (1879-1944)⁴⁹ architectes. Non protégé au PLU.

-44-48b, avenue Émile Zola / 18-28, rue des Quatre Frères (15^e arrondissement) : Maurice Payret-Dortail (1874-1929)⁵⁰, architecte. Protégé au PLU.

Pour autant, après les deux premières réalisations, une perte de qualité a été soulignée entre les prototypes et leurs descendants⁵¹. Rapidement, la Ville entra en concurrence avec son Office, créé par décret en 1914. Car, pensé par la Ville pour servir de gestionnaire du parc immobilier qu'elle construirait, l'office s'imposa rapidement comme bâtisseur. Pour cause, le règlement établi en accord avec le Conseil

municipal avait prévu que siègent au conseil d'administration les experts des deux fondations : l'architecte Labussière apporta l'expérience de la fondation Lebaudy, et Frédéric Schneider ses connaissances d'ancien secrétaire général de la Fondation Rothschild ; il devint d'ailleurs de suite secrétaire général de l'Office. Sur les sept architectes permanents de l'agence, trois provenaient de la Fondation Rothschild (Provensal, Besnard et Demierre), deux de la fondation Lebaudy (Boutefroy et Maline). Au lieu d'un organisme de gestion naissant, l'Office était un maître d'ouvrage éclairé et devint rapidement un organe de contre-expertise des productions de la Ville, ce qui ne se fit pas sans susciter quelques tensions. L'inspecteur général des services techniques d'architecture et d'esthétique Louis Bonnier était appelé à rendre des avis sur les permis de construire déposés par l'Office, quand l'Office obtint, en sa qualité de futur gestionnaire, un droit de regard sur les constructions de la Ville. Les tensions ont atteint leur paroxysme en 1921, lors du chantier confié par la Ville à Louis Bonnier au 140, rue de Ménilmontant (20^e arrondissement).

Les productions de la Ville comme de l'Office ont été publiées à de nombreuses reprises pour leurs qualités plastiques. Et cette période a donné naissance à un patrimoine municipal diffus, qui se caractérise par une recherche de standardisation couplée à des recherches ornementales et typologiques d'une magnifique richesse, qui ont très fortement marqué l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme.

Spécificités urbaines

Du point de vue urbain, l'investissement direct de la Ville ou

48 AN, AJ/52/400. Élève de Paulin aux Beaux-Arts, architecte-voyer adjoint puis divisionnaire. Il réalise, toujours en collaboration avec Gonnot, la cité-jardin de Stains pour l'OPHBMS (1921-1933).

49 AN, AJ/52/405. Élève de Maistrasse aux Beaux-Arts puis, de Paulin, où il rencontre très certainement son futur collaborateur. Il fait partie de l'agence de l'OPHBMS de 1914 à 1936 et de l'OPHBMS de 1936 à 1942. Il fait aussi partie du corps des architectes-voyers.

50 AN, AJ/52/409. Élève de Laloux aux Beaux-Arts de Paris, il est architecte à l'Office public d'HBMS à partir de 1913. Il réalise alors plusieurs cités-jardins (Arcueil-Cachan, 1921-1925, Plessis-Robinson, 1922-1929).

51 Marie-Jeanne Dumont, *Le logement social, op. cit.*

celui de son Office permet incontestablement aux opérations de gagner en envergure. Les opérations à l'échelle parcellaire relèvent désormais plutôt de l'exception. Dès le concours de 1913, cette donnée est une évidence. Le partenariat entre la direction du Plan en charge des élargissements et les maîtrises d'ouvrage municipales se confirme et s'affirme. Dans les arrondissements périphériques et majoritairement ouvriers, des rues entières sont élargies à la faveur de ces opérations (Ex : rue de Fécamp, OPHB-MVP, 1924, 12^e arrondissement).

Sur ces grandes emprises, le principe de la cour ouverte est maintenu et les plans en redans et dents de peigne reconduits. C'est ce deuxième type de plan-masse qui est le plus souvent adopté. Il permet en effet une densité optimale : sur un corps de bâtiment possédant une longueur de front bâti importante, se greffent des corps secondaires en « T », implantés parallèlement entre eux et perpendiculairement par rapport au bâtiment principal. Les cages d'escalier servent le plus souvent d'articulations. Ce sera le plan-type adopté par les deux premières opérations de l'Office. La Ville privilégie aussi ce modèle né de ses concours et parce qu'il correspond à un précédent des plus réussis, celui de la rue de la Fontaine-à-Mulard et de la rue Brillat-Savarin (13^e arrondissement), réalisé par Bassompierre, Arvidson et de Rutté, entre 1914-1925. Mais, s'interdisant le système de l'agence interne, elle enrichi la palette de ses compositions – et de ses architectures –, participant au développement du panel des plans-types. La composition en « pavillons » sur rue, reliés entre eux par des rez-de-chaussée servant d'entrées ou

de commerces se généralise depuis la construction du prototype de la rue Henri Becque (Ex : 1-3, rue Henri Becque et 97, rue Brillat-Savarin, 13^e arrondissement, Albenque et Gonnot architectes, 1913-1922 et l'opération similaire conduite dans le même temps, par la même équipe lauréate du concours au 18, rue Ernest et Henri Rousselle, 13^e arrondissement).

L'Office innove d'un point de vue urbain avec l'aménagement d'un premier tronçon des anciennes fortifications entre les portes de Clignancourt et de Montmartre, sur les bastions 37 et 38, dans le 18^e arrondissement. Il prend ici le parti de la pluralité en confiant aux architectes de l'agence la conception des différents bâtiments des trois groupes à créer. Ceux-ci sont à rapprocher pour la mise en œuvre presque caricaturale, d'une symétrie axiale prononcée digne des compositions beaux-arts les plus recherchées. Les implantations se distinguent par les différentes typologies adoptées : petits sous-groupes heptagonaux (proche de la porte de Montmartre), et barres alignées sur rue, couplées aux fameux corps secondaires en « T ». Là aussi, l'art du jardin est mis à profit par l'intervention de Georges Sébille et Léon Azéma. Le square Marcel Sembat offre une centralité à ces groupes d'îlots formant des quartiers neufs. La ville a bien été continuée, mais l'excès de symétrie à cette échelle a généré un paysage étranger aux Parisiens d'alors. Ce choc typologique et esthétique, couplé à une vie de quartier moribonde suscitera bientôt des critiques véhémentes de la part des praticiens, de l'administration et des Parisiens. Mais sur le sujet de la vie de quartier, notre jugement est aujourd'hui quelque peu ana-

chronique. Le manque des équipements de quartier constaté dans les opérations d'entre-deux-guerres nous apparaît d'autant plus clairement qu'ils ont été mis au cœur des politiques urbaines durant les Trente glorieuses. Dans les années 1920-1930, le garant de la vie de quartier est le commerce de proximité mais aussi – donnée que maîtres d'ouvrage et administration ne voudront prendre la responsabilité de créer –, dans les débits de boisson.

Spécificités architecturales

Cette opération pilote sur les anciennes fortifications permet d'introduire aussi les spécificités architecturales de cette période, qui se caractérisent par une immense variété. Sur les trois bastions confiés à l'Office, la volonté a été de décliner une architecture à la fois unitaire pour chacun des trois groupes, mais de « varier les façades, d'égayer l'austérité des profils et, sans renoncer à faire une conception d'ensemble, de traiter chaque groupe de bâtiments suivant une conception différente⁵² ». Réalisation précoce pour cette génération, il serait à considérer qu'elle a peut-être bénéficié des influences architecturales de la période faste des années 1904-1912, tout en déclinant des formes plus osées. Les loggias, qui rythment tant les pans coupés que les façades linéaires soutenues par de fins poteaux en béton derrière lesquels filent des garde-corps en ferronneries géométriques et soignées, sont incontestablement des éléments esthétiques forts qui donnent un caractère raffiné

aux groupes de logements. Ces loggias donnent lieu à des traitements différenciés subtils en couronnement des pans-coupés qui monumentalisent les croisements du boulevard des maréchaux et des voies perpendiculaires : certains couronnements rappellent les combles néo-normands qui fleurissaient alors dans les cités-balnéaires, d'autres sont beaucoup plus proches d'un Art déco précoce et naissant dont les bow-windows géométriques en béton sont un signe flagrant (Ex : de premiers détails apparaissent dans l'opération de la rue de Prague édifée vers 1908). Les jeux de calepinage de brique sont déclinés avec témérité pour démarquer soubassements commerciaux et étages de combles. Enfin, les toitures sont particulièrement imposantes. Bardées de zinc dans la tradition parisienne, elles adoptent les profils généreux qui s'étaient répandus dans la capitale après la révision du règlement d'urbanisme adopté en 1902 sur les recommandations de Louis Bonnier.

Sur les opérations ponctuelles produites par l'Office comme par la Ville le vocabulaire ornemental est aussi pléthorique. La polychromie des briques et céramiques est à son apogée, comme les emprunts aux styles régionalistes. Notons un cas atypique dans le panorama des HBM. Il s'agit de l'immeuble édifié pour la société coopérative « La Sécurité », fondée par le conseiller d'arrondissement du 17^e, M. Brunet⁵³. Les locataires-sociétaires amortissent leur investissement au terme de 25 ans, l'immeuble devenant ensuite une copropriété. C'est la raison pour laquelle il se présente,

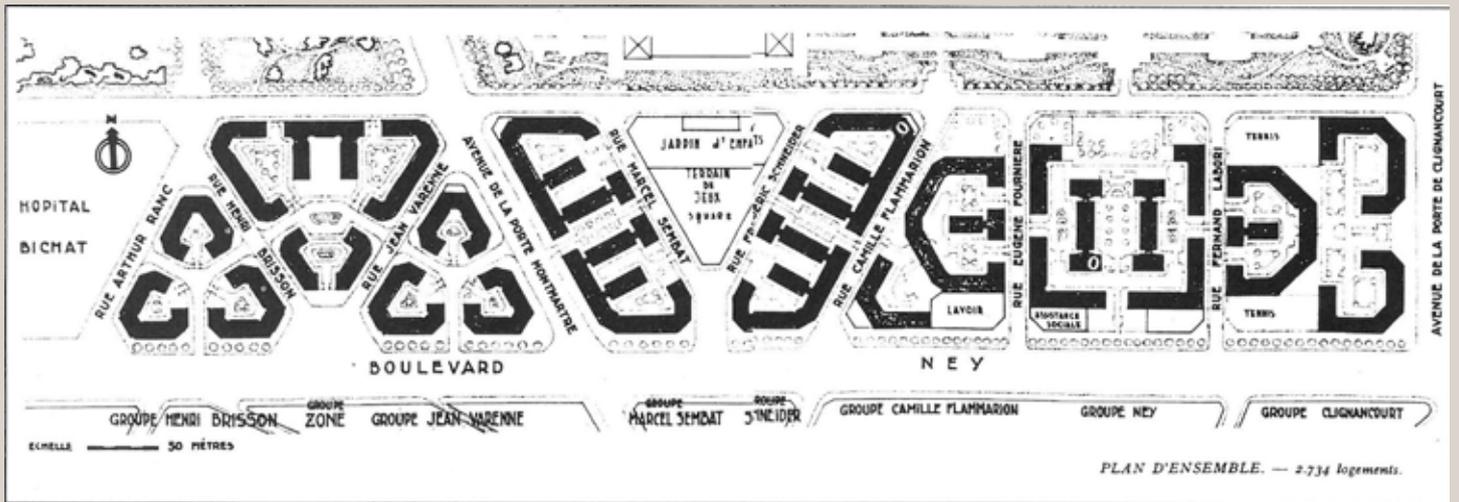
52 Amédée Dherbecourt, *Rapport sur l'action de l'OPHBM de la Ville de Paris, Conseil municipal de Paris, rapports et documents*, 1929, p. 329. Cité par Jean-Louis Cohen et André Lortie, *Des fortif au périf.*, op. cit., p. 160.

53 Marie-Jeanne Dumont, *La Fondation Rothschild et les premières Habitations à bon marché (1900-1925)*, op. cit., p. 269.

architecturalement, comme un immeuble de rapport. Construit à l'angle de la rue des Épinettes et du boulevard Bessières, l'immeuble a une façade enduite et composée en U sur le boulevard par deux avants-corps latéraux qui encadrent les trois travées centrales. Le soubassement et le premier niveau sont traités avec des lignes de refends, les balcons sont en maçonneries (et non métalliques, comme c'est la norme dans les opérations HBM). Les décors sont empruntés aux immeubles de standing (têtes de lion ornant les allèges, guirlandes de coquillages encadrant les ouvertures, etc.)

L'accession à la copropriété est un angle mort de la recherche, tout comme le mutualisme qui en a fait sa principale action⁵⁴. Pour autant, l'inauguration du Palais de la Mutualité en 1931 atteste de sa grande vitalité au même moment où le logement subventionné est en plein essor. C'est là un corpus qui reste à établir.

54 Pauline Rossi et Simon Texier, *Les Lesage, Un siècle d'architecture et d'aménagement. De Paris au Grand Paris*, La Découverte / Dominique Carré, 2015.



1. Schéma général de l'opération conduite par l'office d'HBM entre 1920 et 1926, sur les fortifications entre les portes Montmartre et de Clignancourt. Publié par Marie-Jeanne Dumont, *Le logement social, op. cit.*

2. Les ouvriers de la Voirie poursuivent l'aménagement de la Porte Montmartre. En arrière-plan, les HBM en cours de construction, 1930, © Cinémathèque Robert-Lynen / Roger Viollet.

3. Reportage photographique réalisé en 1998, © s.n. / DHAAP.

4 et 5. Photographies rémettant en valeur le traitement monumental des couvertures le long du boulevard Ney. À gauche, une illustration des combles « néo-normands », 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.



6. Le groupe édifié entre les rues de la Fontaine-à-Mulard et Brillat-Savarin entre 1914 et 1925, sur concours ouvert par la Ville en 1912. Photographie de la direction de la Voirie et des Déplacements, s.d., [vers 1920], © BHVP / Roger-Viollet.

7. La même vue du groupe prise par la direction de l'Urbanisme en 1953, © Photothèque DU.

8. Vue perspective présentée au concours par les architectes Arvidson et Bassompierre, qui leur valut la première prime. Publiée dans *L'Architecture*, juillet 1914.

9. Détail d'ornement qui a participé à la renommée du groupe, 2013, © Pascal Saussereau / DHAAP.

10. Espaces plantés et bâtiment de liaison présentant une ornementation par jeu de calepinage de briques, 2013, © Pascal Saussereau / DHAAP.

Rue de Fécamp, 12^e arrondissement

Office public d'HBM de la Ville de Paris, agence 1924



Le groupe des rues de Fécamp, Édouard Robert et Tourneux est le premier conçu par l'Office public d'habitations à bon marché de la Ville de Paris, étudié dès 1917, en même temps que l'opération des 49-53, rue de l'Ourcq. Il est le produit de l'agence recrutée suivant l'exemple des fondations, composée d'architectes salariés dès l'issue des concours. Elle était alors constituée de Provensal, Besnard, Brandon, Maistrasse, Demièr puis Maline. Les premiers plans-masses reprennent la typologie en redans de Provensal. Mais l'office a pu compter sur l'aide des services de la Ville pour tirer parti de plusieurs mises en vente le long de la rue Édouard

Robert, qui vont permettre d'élargir l'emprise du groupe à édifier ainsi que la rue Édouard Robert, qui est à cette occasion entièrement reconstruite sur un de ces flancs.

Alors que les premières esquisses envisageaient la création d'un corps de bâtiment continu en cœur d'îlot sur lequel s'appuyaient les redans, la composition a été complètement inversée grâce à ces opportunités foncières. Le front bâti a été constitué le long de la rue Édouard Robert prolongée et une première rangée de redans y a été accolée. Après une rue intérieure nouvelle, parallèle à la rue Édouard Robert et ouverte sur les rues de Fé-

1. Extrait du PLU.
2. Vue d'un des accès du groupe, du côté de la rue Tourneux, 2004, © Photothèque DU.



camp et Tourneux – même si les accès sont fermés par des grilles sur les plans d’origine comme de nos jours-, une seconde rangée de bâtiments indépendants, en pavillons, a été aménagée. Elle brise quelque peu la perspective qui aurait pu être obtenue dans l’axe de la rue intérieure, mais confère à l’opération le statut de rénovation urbaine, bien avant l’heure ; opération de table-rase qui permet la construction d’un ensemble à la pointe des conceptions architecturales et urbaines du moment.

Pour les raisons évoquées plus haut, les bâtiments sont très proches des ensembles produits par les grandes fondations,

que ce soit par leur implantation, leurs distributions intérieures, ou leur architecture. Les façades sont travaillées : bow-windows, soubassements en meulière, arcs en anse de panier ou en plein cintre. Les ornements sont variés : jeux de bichromie en briques ocre, beige ou rouge, jeux de calepinage, plaques de céramiques et béton enduit sur les loggias ouvertes en hauteur.

Le groupe a conservé la plupart des bâtiments secondaires qui abritaient les équipements. Le lavoir et le séchoir ont depuis changé d’affectation, mais la garderie est restée en activité. Elle est aujourd’hui gérée par la direction de la petite enfance de

3. Photographie prise à l’angle des rues Tourneux et de Fécamp, 2012, © Pascal Saussereau / DHAAP.



la ville (DFPE). Récemment, une demande de réaménagement a été déposée sur ce bâtiment. Une visite du DHAAP a permis d'établir que l'établissement avait conservé un grand degré d'authenticité. À l'occasion de mises aux normes, un reportage photographique de l'existant a été réalisé avant modification. Les revêtements de sols et les lavabos ont pu être inventoriés avant dépose. Il en est de même pour le logement de fonction qui occupait l'étage supérieur et qui, lui aussi, avait été l'objet de très peu de travaux. Le reportage photographique a permis de conserver et d'apprécier une habitation-type telle qu'elle avait été conçue, avant qu'elle ne soit

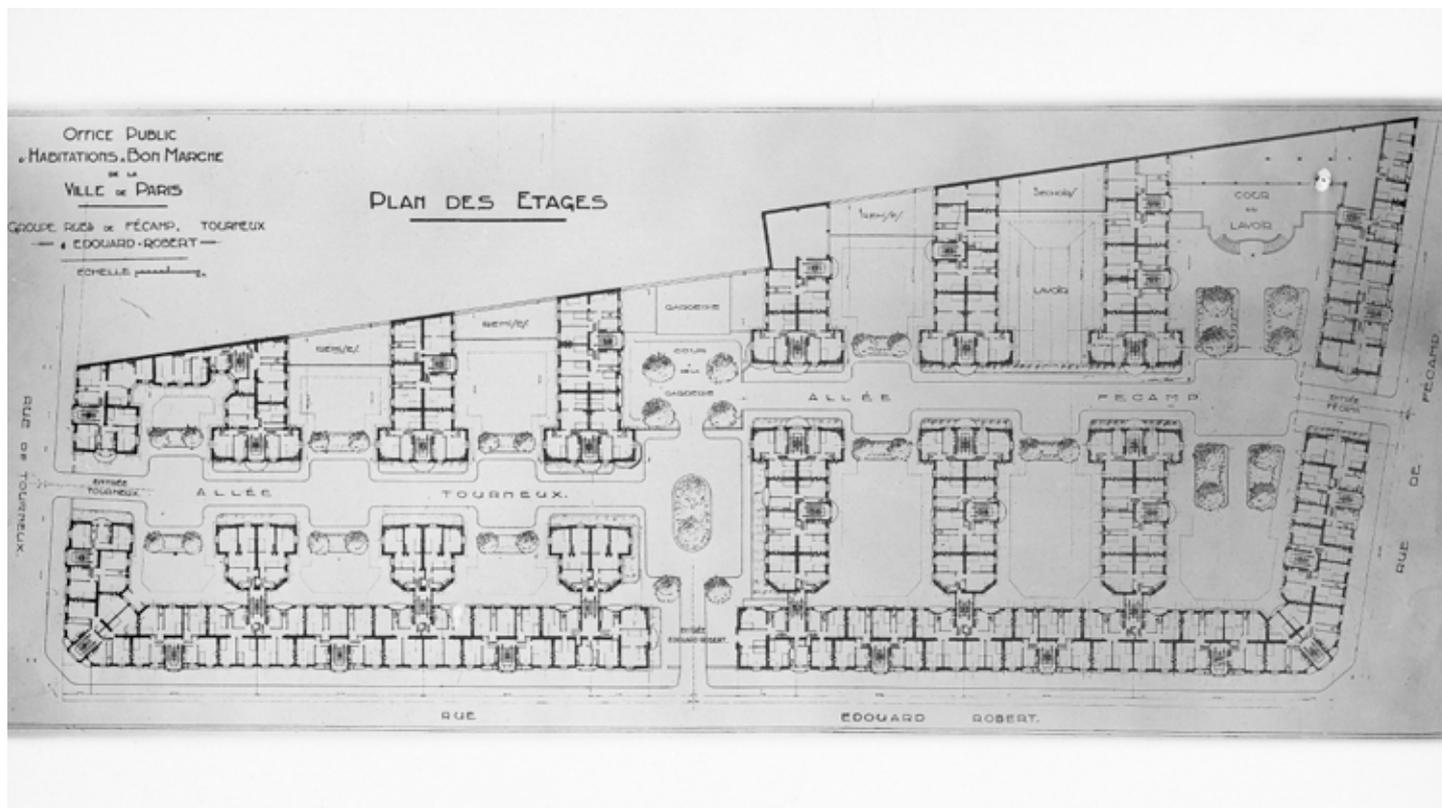
transformée en espace pour le personnel de l'établissement qui faisait défaut depuis la création du groupe.

C'est à l'occasion de ce déplacement qu'a été constatée la mise en chantier de l'ensemble du groupe. Une rénovation et une mise aux normes qui, après échanges avec la maîtrise d'œuvre, semble se vouloir peu abrasive et pensée dans une logique qualitative : les extractions d'air en PVC ajoutées en façade lors d'une précédente campagne vont être remplacées par des modèles plus proches de ceux d'origine, les locaux réservés aux poubelles du groupe vont être installés dans d'anciens appartements de petites surfaces en

4. Détail de l'entrée de la loge du gardien installée au centre de l'opération, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.

5. Détail du dernier niveau d'un immeuble du groupe montrant la richesse des jeux de calepinage, 2013, © Christian Rapa / DHAAP.

6 et 7. Détails d'un balcon et d'un bow-window (jeux de calepinage, chromatiques, béton enduit et usures), 2013, © Christian Rapa / DHAAP.



rez-de-chaussée, ce qui permettra la démolition des constructions parasites édifiées sans considération du plan d'urbanisme il y a quelques années. En dehors de ces quelques points, l'ensemble du projet échappe à la DAC : espaces extérieurs à requalifier, isolation thermique par l'extérieur de pignons (depuis abandonnée). La vigilance patrimoniale s'est heurtée ici à un écueil qui était évitable et les relevés photographiques n'ont pu être exhaustifs. Pourtant, ce groupe figure parmi ceux qui ont été protégés en sa qualité de prototype de l'Office.

La communication pourrait être sur ce point améliorée entre les services municipaux instruc-

teurs et ceux en charge de la maîtrise d'ouvrage.

8. Plan général de l'opération, telle qu'elle a été réalisée, © Cinémathèque Robert Lynen / Roger-Viollet.

Page suivante :

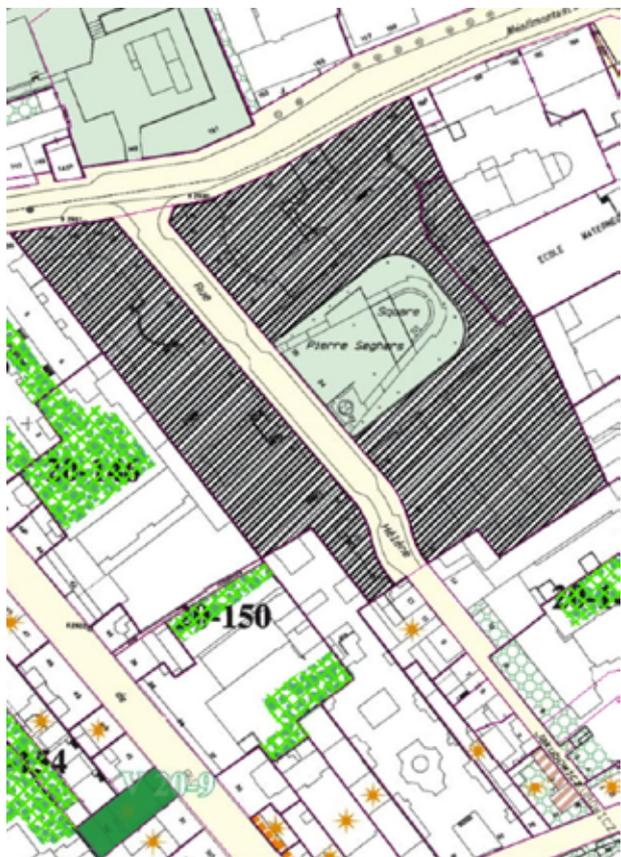
9. Vue de la halte-garderie depuis la cour du groupe, 2018, © Pascal Sausseureau / DHAAP.

10. La salle d'eau de la halte-garderie, détails des faïences, mosaïques, lavabos et cloisons en bois, 2018, © Pascal Sausseureau / DHAAP.

11 et 12. Vues de l'appartement de fonction installé à l'étage de la halte garderie, 2018, © Pascal Sausseureau / DHAAP.



140, rue de Ménilmontant, 20^e arrondissement
Ville de Paris
Louis Bonnier, architecte
1922-1928



L'opération conduite au 140, rue de Ménilmontant est l'une des plus importantes quantitativement pour la période et pour la Ville (30 bâtiments, 584 logements, 14 000 m² de terrain). Elle a été confiée à Louis Bonnier (1856-1946), qui vient alors d'être nommé à la tête du tout nouveau service de l'Extension créé en 1919 pour préparer l'aménagement des fortifications. Architecte en chef des Bâtiments civils et Palais nationaux, il avait déjà derrière lui une impressionnante carrière municipale. Auteur du règlement de voirie de 1902, il a été inspecteur général honoraire des services techniques d'Architecture et d'Esthétique, directeur

des Services d'architecture et des Parcs et Jardins, conservateur du Palais de l'Élysée.

C'est semble-t-il en guise de reconnaissance pour services rendus à la Ville que l'architecte se voit confier ce titanesque chantier⁵⁵. Pour autant, les terrains ne sont pas très bien orientés et sont situés très en contre-bas de la rue. Il s'agit d'un groupe amorcé en 1919 pour permettre le relogement des sinistrés de guerre arrivés à Paris en grand nombre. Il a été conçu dans l'urgence, mais avec des matériaux de qualité au regard des impéra-

1. Extrait du PLU.
2. Photographie de l'entrée de la cité au 140, rue de Ménilmontant, 1992, © s.n. / DHAAP.

55 Bernard Marrey, *Louis Bonnier 1856-1946*, Liège, Mardaga, 1988.



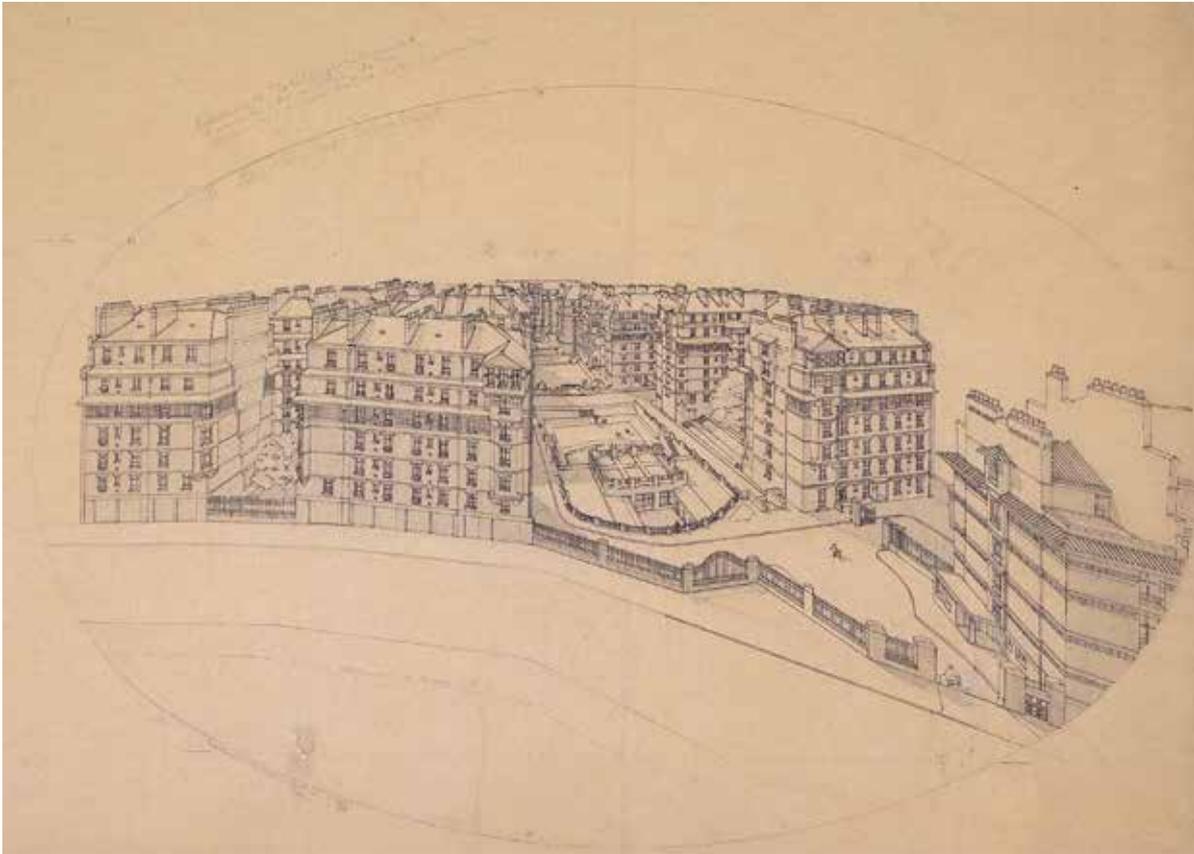
tifs économiques qui ont, pour ce groupe d'après-guerre plus que pour d'autres, été une priorité : sapin pour la charpente et les planchers, chêne pour les portes et menuiseries, refend en brique de Vaugirard, soubassement en pierre d'Euville, meulière jusqu'au plancher haut du premier étage⁵⁶. En termes d'ornements, la cité ne déroge pas aux règles de la période et son élégance est d'ailleurs soulignée à l'époque comme de nos jours – même si les éloges s'étaient taris avant les grandes campagnes de ravalements conduites dans les années 1990, dans le même temps qu'une rénovation comportant la démolition

complète de plusieurs corps de bâtiments.

Pour résoudre le problème de la pente du terrain, Bonnier imagine un jardin central qui absorbe le dénivelé, tout en permettant la desserte des nombreux corps de bâtiments. Garderie et terrain de jeux assuraient la jonction entre la rue de Ménilmontant et le cœur de la cité, obstruant, derrière une grille, la perspective de l'impressionnant terrain cerné de bâtiments de 6 étages. Le type « Émile Zola » de confort très réduit ayant été abandonné, les appartements de la cité étaient pourvus de WC et cuisines particulières. Pour autant, la photographie prise par la Commission du Vieux Paris dans

3. Vue de la cité depuis la rue de Ménilmontant, 1992, © s.n. / DHAAP.

56 *Ibid.*



les années 1990 d'une cuisine restée en l'état illustre bien le niveau de confort très relatif, qui était devenu avec le temps, de plus en plus problématique faute d'entretien. Dès la phase de mise en œuvre du chantier, Louis Bonnier a fait face aux responsables de l'Office qui avaient obtenu un droit de regard sur les plans des programmes mis en œuvre par la Ville. Il fut obligé de revoir son projet car il avait conçu des pièces de 9 m², alors que l'Office avait fixé 12 m² comme minima⁵⁷. En 1927, alors que l'opération n'était pas encore livrée - elle avait pris un peu de retard suite à ces ré-

57 Marie-Jeanne Dumont, *Le logement social, op. cit.*

orientations forcées -, le conseiller municipal du 20^e arrondissement Alphonse Loyau déclarait : ce « groupe pour 600 familles constitue un véritable vase clos où les locataires sont en quelque sorte retranchés du quartier. Les bâtiments sont beaux. Ils sont magnifiques. Ils offrent une architecture irréprochable, mais ils ont le défaut d'être isolés au milieu d'une immense cour close par une grille »⁵⁸.

En 1993, une vaste opération

58 Procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 25 mars 1927, cité par Paul Chemetov, Marie-Jeanne Dumont et Bernard Marrey, *Paris-Banlieue 1919-1939. Architectures domestiques*, Paris, Dunod, 1989..

4. Vue perspective dressée par Louis Bonnier, © Fonds Louis Bonnier. SIAF/ Cité de l'architecture et du patrimoine/ Archives d'architecture du XX^e siècle.



de rénovation a été mise en œuvre par l'OPAC (descendant de l'Office et ancêtre de Paris-Habitat). Plusieurs bâtiments ont été démolis au centre de la parcelle ainsi que le jardin d'enfants. Ces démolitions ont été conduites dans le but de désenclaver la cité par la création d'une rue nouvelle (l'actuelle rue Hélène Jakubowicz), mise en communication avec la rue de Ménilmontant et la rue Villiers d'Isle Adam. L'ouverture par une voie publique du cœur de la cité qui était désormais scindée en deux a aussi été l'occasion de la création d'un jardin public. La garderie a été reconstruite par extension du rez-de-chaussée du premier corps de bâtiment ouvert du côté de la

rue Ménilmontant, en béton paré de briques, cherchant à reprendre la palette des immeubles édifiés par Bonnier. La Commission du Vieux Paris ayant été saisie des demandes de démolitions, des reportages menés en 1992, 1993 et 1994 ont permis de conserver une trace des façades de ces bâtiments disparus, signés par un des plus grands noms de l'architecture et de l'urbanisme français de l'entre-deux-guerres. Sous l'impulsion d'Alain Riou, alors délégué auprès de la mairie du 20^e arrondissement, la Commission du Vieux Paris évoque l'affaire en séance en mars 1997. Il était cependant un peu tard car les premières demandes d'urbanisme

5. Photographie du jardin d'enfant démolé lors de l'opération de réhabilitation, 1993, © s.n. / DHAAP.



dataient de 1992. La Commission ne s'opposa pas aux démolitions. Elle procéda aux relevés photographiques, se tint informée de ce vaste chantier de rénovation et constata, comme la plupart des observateurs, son bien-fondé au regard des conditions de vie et de sécurité des habitants.

Ce sont en effet les problèmes de police et d'insécurité qui ont conduit à la maturation de ce vaste programme de réaménagement et de démolition pour amoindrir la densité du groupe, «désenclaver» la cité et conduire, par opérations tiroirs, la réhabilitation des appartements. Sur ce dernier point, les murs de refends ont été épargnés. Les stu-

dios ont été supprimés au profit de véritables cuisines et salles de bains répondant aux normes en vigueur. Ces modifications se sont faites par un jeu de décroissement. La perte patrimoniale est urbaine. Les immeubles préservés sont les témoins de ceux qui ont disparu. Par contre, le plan-masse voulu par Bonnier a été pour ainsi dire annihilé car tronqué en deux entités. La trace de la conception originelle d'une des opérations majeures réalisées en régie directe par la Ville de Paris dans l'immédiat après-guerre n'est plus conservée que grâce aux ar-

6. Vue générale. En contre-bas, le jardin d'enfant et des grilles qui cloisonnaient la cité, 1993, © DHAAP.



chives⁵⁹. La cité ainsi diminuée est aujourd’hui protégée au titre du PLU. La mention reprend les données historiques compilées par l’historiographie sur la qualité des matériaux mis en œuvre et souligne « la clarté du plan-masse » et la lisibilité de la répartition des pièces en façade, tout en indiquant, de façon un peu contradictoire, l’importante restructuration des années 1990. La Commission du Vieux Paris pointe régulièrement les incohérences ou les lacunes des motivations

59 À ce sujet, un rôle indirect et peu connu de la Commission du Vieux Paris est à souligner : les Archives de Paris ne conservent les permis de démolir qu’en fonction de leur intérêt patrimonial, intérêt qui est évalué par la Commission.

des protections au titre du PLU. Au sujet des HBM, protections et intitulés pourraient faire l’objet d’une révision qui permettrait aux acteurs de leur entretien et de leur préservation de mieux cibler leurs actions. Elles donneraient aussi aux Parisiens des informations vérifiées et actualisées sur leur patrimoine.

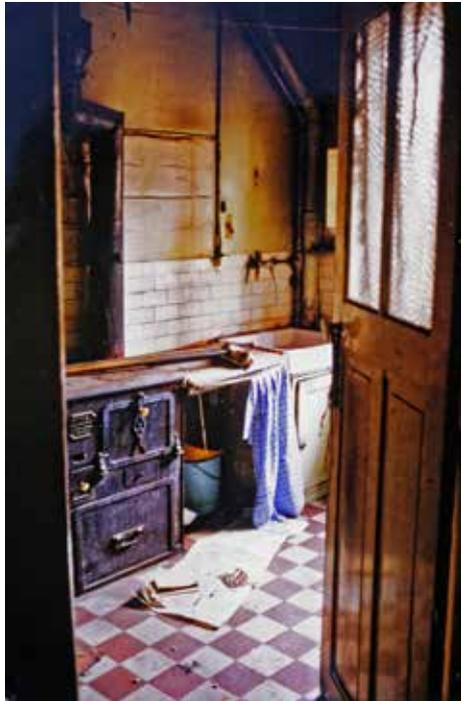
7. Vue de la structure de la petite enfance reconstruite en bordure de la nouvelle rue Hélène Jakubowicz, 1997, © s.n. / DHAAP.

Page suivante :

8. Plans généraux (état initial et état projeté) de l’aménagement et de la restructuration de la cité, 1998, © OPAC de Paris / Archives de la Commission du Vieux Paris.

9 et 10. Photographies prises pendant le chantier, lors de la visite sur place de Michel Fleury (un détail de bardage temporaire en façade et une cuisine), 1997, © s.n. / DHAAP.

11. Plan illustrant les restructurations qui ont eu lieu dans les bâtiments pour permettre d’améliorer le confort des logements, 1998, © OPAC de Paris / Archives de la Commission du Vieux Paris.



REHABILITATION DE LA CITE BONNIER
140, rue de MENILMONTANT
PARIS 20^{ème}

- 1 PIECE
- 2 PIÈCES
- 3 PIÈCES
- 4 PIÈCES
- 5 PIÈCES



SITUATION AVANT REHABILITATION



SITUATION APRES REHABILITATION

1-25, rue de la Saïda, 15^e arrondissement
Groupe des maisons ouvrières
Auguste Labussière (1863-1956), architecte
(1912-1919)



Auguste Labussière est l'architecte attitré du Groupe des maisons ouvrières de 1903 à 1917⁶⁰, date à laquelle il devient « Fondation Lebaudy ». Après cette date, Labussière exerce en libéral mais est aussi administrateur délégué de la Société des Habitations à bon marché de Paris. Il est ingénieur centralien de formation et devient en 1920 architecte-voyer divisionnaire en charge de la Section Est. Il est reconnu par l'administration parisienne comme le spécialiste de l'habitation à bon marché. Sa hiérarchie acte son apport fondamental sur le sujet et

son rôle déterminant dans la politique qu'elle mène alors. La carrière de Labussière inscrit un peu plus les HBM dans le domaine du patrimoine municipal.

Les n°1 à 25, rue de la Saïda sont les dernières constructions du Groupe des maisons ouvrières à être achevées en 1919-1920, alors que le chantier a été lancé en même temps que deux autres (6, rue Cronstadt, 15^e arrondissement et l'opération ouverte entre les rues Boyer, d'Annam et de la Bidassoa, 20^e arrondissement), en 1912. L'opération est réalisée en plusieurs tranches : 60 logements sont livrés en 1912, 14 studios pour personnes âgées en 1913 et 60 autres logements livrés en

1. Extrait du PLU.
2. Photographie prise depuis la rue de la Saïda après l'opération de restructuration, 2008, © Christian Rapa / DHAAP.

⁶⁰ Monique Eleb, *L'apprentissage du chez soi : le Groupe des maisons ouvrières*, Paris, Parenthèses, 1994.



1920.

Le plan-masse est simple : il se compose de deux éléments, l'un en « T », l'autre, formant un simple quadrilatère ; ces deux formes sont reliées par des escaliers à l'air libre pour minimiser l'entretien des parties communes. Le système constructif reprend les charpentes en béton armé Hennebique adoptées par Henri Sauvage notamment pour le compte de la Société des logements hygiéniques à bon marché⁶¹. Le

61 Jean-Baptiste Minnaert, *Henri Sauvage ou l'exercice du renouvellement*, Norma, 2002 et Jean-Baptiste Minnaert, *Henri Sauvage*, Éditions du Patrimoine, Collection « Carnets d'architectes », 2011.

matériau vaudra à l'opération d'être publiée à de nombreuses reprises par la revue spécialisée *Le Béton armé*, qui vante ses qualités et sa finesse ainsi que la légèreté des planchers, piliers et cloisons. Le tout est rempli de briques de Bourgogne rouge, jaune, ou en béton enduit de ciment pour les soubassements. Malgré cette polychromie et les quelques décors de céramique, l'opération est une des plus austères de la fondation. L'opération contraste de façon flagrante avec l'actuel Palais de la Femme (rues Faidherbe et de Charonne, 11^e arrondissement) réalisé à la même date par le même architecte, qui a développé dans le second cas un

3. Photographie prise avant l'opération de restructuration. Au premier plan, le pavillon d'entrée, à l'arrière-plan, une des cages d'escalier ouverte, 1991, © s.n. / DHAAP.



splendide effort ornemental.

L'ensemble est édifié pour les familles nombreuses (de plus de 4 enfants) et le confort est réduit. Les appartements comportent 4 pièces dont trois chambres et une pièce commune abritant un coin cuisine et une terrasse, toujours dans le but de lutter contre l'humidité des linges. Des WC sont installés à l'entrée des appartements. Les cuisines disposent d'un évier alimenté en eau courante. Bains, celliers et lavoirs sont dans les parties communes, situées dans le soubassement. L'accès aux cages d'escaliers se fait donc après plusieurs marches formant perron.

De confort sommaire donc, le groupe est créé sur une parcelle très généreuse qui longe l'actuelle rue de la Saïda ouverte par l'élargissement de l'impasse de l'Harmonie. Les studios seront démolis en 1983 et les 60 premiers logements rénovés. En 1991, une demande de démolition totale a été déposée par la fondation Lebaudy également propriétaire d'un second groupe à l'angle de la rue de la Saïda et du 75, rue Olivier de Serres. Les raisons de cette demande restent obscures tant il est difficile de concevoir que l'on puisse vouloir démolir 7 corps de bâtiments de très bonne qualité et de très bonne tenue. La Commission du Vieux Paris, alors consultée

4. Contre-champs de la photographie n°3, 1991, © s.n. / DHAAP.



pour avis sur l'ensemble des permis de démolir s'y était opposée avec force. Elle demandait par la même occasion la conservation voire, la protection de l'ensemble⁶². Le PLU n'existant pas ni ses protections, c'est une demande de classement au titre des Monuments historiques qui avait été relayée auprès de la mairie d'arrondissement. Celle-ci ne fut pas actée, mais la protection Ville de Paris a depuis été mise en place. Deux ans plus tard, en 1993, l'adresse a fait l'objet d'une restructuration lourde. L'agence d'Alain Fournier s'est vu confier la densification de l'opération par épaissement et surélévation. Les critiques

ont été virulentes⁶³. Cet exemple illustre la difficulté que représente la densification des ensembles HBM ; et cela tant d'un point de vue architectural qui est évident, que du point de vue urbain, du plan-masse. Ici, les fameux redans qui témoignaient de l'inspiration recherchée par Labussière auprès d'Hénard sont devenus presque illisibles. Les « dents-creuses » des cages d'escaliers qui aéraient l'opération sont aujourd'hui des murs opaques qui alourdissent le front bâti.

5, 6 et 7. Détails du soin apporté aux élévations des corps de bâtiments (jeux de calepinage, polichromie, faïences et mosaïques), 2013, © Marc Lelièvre / DHAAP.

62 Archives de la CVP, séance du 6 mai 1991.

63 Pascale Jouffroy, « Logement social. Un patrimoine affadi par les normes », *Le Monde*, 09/05/1997.



8 et 9. Photographies prises avant (à gauche) et après (à droite) l'opération de reconstruction. La surélévation des deux avant-corps tranche brutalement avec les élévations originelles. On distingue en arrière-plan la masse créée par la cage d'escalier fermée, 1991, [s.n.], DHAAP et 2013, © Marc Lelièvre / DHAAP.

Page suivante :

10. Autre vue présentant une cage d'escalier fermée, 2013, © Marc Lelièvre / DHAAP.

11. Les batteries de boîtes aux lettres implantées dans la cour et un bâtiment de liaison édifié en arrière-plan, 2013, © Marc Lelièvre / DHAAP.

12. Vue de l'opération et des espaces libres, 2013, © Marc Lelièvre / DHAAP.

13. Vue dans l'axe d'une allée. Au-delà de l'extension qui obstrue la perspective, on constate la reprise des soubassements en carrelage blanc, 2013, © Marc Lelièvre / DHAAP.

14 et 15. Deux vues du second groupe d'immeubles qui complète l'opération et a été laissé hors projet lors de la reconstruction. D'autres solutions ont pu être trouvées pour apporter les mêmes éléments de confort, 2013, © Marc Lelièvre / DHAAP.



1924-1943

Les logements sociaux : au-delà des fortifs

Cadre général

En 1912 et 1913 ont été adoptées deux conventions qui devaient régir le déclassement et le lotissement de l'ancienne enceinte fortifiée qui entourait Paris depuis les années 1840. Après la Première Guerre mondiale, ces conventions ont été entérinées et leur mise en œuvre codifiée par la loi du 19 avril 1919⁶⁴. Ces textes contenaient tous un volet sur la destination future de l'emprise, où une part très significative de logements sociaux était prévue : 4% des terrains consacrés à cet emploi en 1912, 8% en 1914, 25% en 1919 et 1/3 en 1928. Paris devait tenir compte de ces données pour se conformer à la loi Cornudet adoptée en mars 1919, qui rendait obligatoire, pour toute ville de plus de 10 000 habitants, la définition d'un plan d'aménagement et d'extension. Préparé par la direction de l'Extension créée à cet effet la même année et dotée dans le même temps d'un bureau d'étude confié à Louis Bonnier, le lotissement des emprises des fortifications était déjà bien avancé en 1924, date à laquelle, pour chacun des arrondissements périphériques, un plan a été établi. Des logements subventionnés sont dès cette date projetés. Était aussi envisagée la vente de certains terrains de prestige situés aux portes de Paris, ou aux abords

des deux bois, afin de financer les logements aidés. Mais l'idée fut abandonnée dès 1933, à l'exception de quelques emprises longeant le bois de Boulogne. Amorçées sur les flancs prisés de l'Ouest parisien, les premières ventes se révélèrent peu attractives pour le secteur privé et l'administration peinait, dans ces conditions, à établir un plan d'aménagement compatible avec les besoins du marché immobilier.

La ceinture d'immeubles créée sur l'emprise des fortifications n'est pas homogène. Si le « grand public » associe cette ceinture extérieure des « boulevards des Maréchaux » aux HBM, c'est par erreur⁶⁵. L'architecte et historien Jean-Louis Cohen a bien résumé la situation : « Un premier regard peut confondre aujourd'hui les immeubles de la ceinture en une production uniforme, mais en fait ce pluralisme institutionnel, diffracté en de multiples poétiques architecturales, fait de l'anneau des anciens bastions un paysage assez bariolé »⁶⁶. La ceinture contient une faible part d'HBM et un large panel de catégories d'immeubles et de logements-types définis par des sociétés conventionnées, actés par leurs conventions et par délibérations du Conseil municipal. Ce phénomène se poursuit au fil du chantier, à partir de 1923 et jusqu'à la se-

64 Florence Bourillon, Annie Fourcaut dir., *Agrandir Paris : l'annexion des communes périphériques*, actes de colloque, Les Publications de la Sorbonne, 2012 et Jean-Louis Cohen, André Lortie, *Des fortifs au périph*, op. cit.

65 Apur, *Les habitations à bon Marché de la ceinture de Paris : étude historique*, mai 2017.

66 Jean-Louis Cohen et André Lortie, *Des fortifs au périph*, op. cit., p. 158.

conde guerre mondiale.

La maîtrise d'ouvrage se diversifie en effet grandement durant cette période. Les immeubles de la ceinture et ceux du centre sont réalisés par plusieurs acteurs. La Ville de Paris et son Office public en réalisent quelques-uns, mais la plus grande partie est confiée à quatre sociétés conventionnées créées dans ce but : la Régie immobilière de la Ville de Paris (RIVP, créée en 1923), la Société anonyme de gestion immobilière (SAGI, créée en 1930), la Société de gestion des immeubles municipaux (SGIM, créée en 1930) et la Compagnie parisienne de gestion (CIPG, créée en 1930). RIVP et SAGI se sont vues confier la plupart des chantiers. La SGIM et la CIPG n'ont été créées que dans le but d'apaiser les rancœurs de la profession contre le quasi-monopole accordé à la SAGI et pour amoindrir l'ampleur de la tâche confiée à la RIVP. « L'affaire des 20 000 logements »⁶⁷ à édifier sur la ceinture par la seule SAGI de l'ingénieur Louis Heckly a en effet fâché profession et administration municipale ; ce quasi-monopole a suscité une rancœur qu'il s'agira d'apaiser, même après-guerre. Approuvée de suite par délibération du Conseil municipal, la convention proposée à la Ville par la SAGI contenait la définition de d'une nouvelle catégorie de logements ainsi que le nombre de logements à créer sur la ceinture.

Les immeubles à loyers modérés (ILM) – que l'on a un temps envisagés d'appeler Habitations à loyers modérés (HLM)⁶⁸ - ont été conçus pour répondre à la demande des classes moyennes, des professions libérales et fa-

milles nombreuses plus aisées qui, jusqu'ici, ne pouvaient bénéficier d'aucune alternative face aux difficultés d'accès au parc immobilier privé. Ils ont profité des avancées obtenues en termes de logements sociaux grâce aux sociétés philanthropiques mais aussi, et surtout, grâce au fonctionnement des services de la Ville et de l'OPHBMVP. En 1923, conformément à la convention qui la lie à la Ville de Paris, la RIVP organise un concours pour définir la typologie de l'ILM sur quatre portes parisiennes dont le lotissement lui est confié. Naissent ainsi quatre nouveaux prototypes aux très nombreux descendants :

-Porte de Ménilmontant, 20^e arrondissement : Pierre-Louis Bouchet architecte. Les bâtiments actuels ne correspondent pas, en élévation comme en implantation, au projet lauréat. (Pas de protection)

-Porte de Champerret, 17^e arrondissement : Louis Plousey (1880-1936)⁶⁹ et Edmond Rencontre (1883-1933)⁷⁰ architectes. Le plan masse a été très légèrement densifié d'une aile en retour. (Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager)

-Porte de Saint-Cloud, 16^e arrondissement : les frères Pierre (1878-1927)⁷¹ et Louis (?)⁷² Guidetti, architecte et architecte ingénieur. (Pas de protection)

-Porte d'Orléans, 14^e arrondissement : Émile Molinié

69 AN, AJ/52/410. Il collabore avec Urbain Cassan et Jean Walter à l'édification de l'hôpital Beaujon de Clichy en 1935.

70 AN/AJ/52/434

71 AN/ AJ/52/405

72 Louis était polytechnicien. *La Construction moderne*, 27 mars 1927.

67 Marie-Jeanne Dumont, *Le logement social à Paris, op. cit.*

68 *Ibid.*

(1877-1964)⁷³, Charles Nicod (1878-1967)⁷⁴ et Albert Pouthier (1878- ?), architectes⁷⁵. Plan d'ensemble très modifié au stade de la réalisation. Pouthier est alors associé aux frères D. et L. Brandon. Molinié et Nicod auraient été évincés. Pas de protection.

Les ILM de la RIVP sont venus compléter le parc des HBM dans un langage architectural et urbain similaire, mais avec un niveau de confort supplémentaire qui a inéluctablement engendré quelques différences typologiques. Il en est de même pour les immeubles de 1^{ère} ou de 2^e catégorie mis au point par la SAGI qui, bien que les appellations diffèrent, répondaient sensiblement aux mêmes normes de confort. Les WC et cuisines séparés et privatifs sont désormais la règle ; seules les salles de bain sont absentes de la 1^{ère} catégorie, de confort « réduit ». La 2^e catégorie de confort « moderne » est l'équivalent de l'ILM. Petit à petit, le degré de confort minimum (équivalent du type «Henri Becque») disparaît.

Les nouveaux prototypes de la RIVP et de la SAGI ont influencé la production de l'Office, fort d'une grande expérience, et des autres sociétés conventionnées. Si cette génération a autant marqué le paysage parisien, c'est non

seulement parce qu'elle a été généreusement mise à profit sur le chantier des fortifications mais aussi, parce qu'elle a amplement bénéficié des dispositions de la loi Loucheur de 1928 sur les aides au financement des logements sociaux. Votée le 13 juillet, cette loi a encouragé la construction de maisons individuelles et permit à l'État d'apporter son aide aux municipalités pour financer la construction d'HBM ou d'ILM dotés de plus d'éléments de confort et destinés aux classes moyennes. Sociétés de crédits immobiliers et organismes de logement social purent ainsi emprunter à taux réduit jusqu'à 90 % du prix de revient pour financer des HBM et jusqu'à 40% pour des ILM. Mais après de nombreux chantiers engagés en très large majorité sur les anciennes fortifications grâce à ces aides de l'État, dès 1930, il fut décidé d'exclure Paris du dispositif. La campagne de 1931 a été menée à terme, pas celle de 1932. La SAGI reprit une grande partie des opérations qui étaient alors à l'étude.

Du point de vue de l'urbanisme

Cette génération, édifiée en grande partie sur les fortifications, est aussi passionnante que fondamentale pour l'histoire de l'urbanisme parisien. Son intérêt est révélé par le patrimoine bâti mais aussi, par le patrimoine des archives municipales. Pour le lotissement des différents bastions constituant l'enceinte, il n'est pas rare de trouver dans les fonds des services instructeurs, c'est-à-dire la direction de la Construction et du Logement⁷⁶ (ancêtre de la direction du Logement et de l'Habitat), de très nombreux échanges avec les architectes-voyers et la direction de l'Extension, ainsi qu'une série de plans-masses.

73 AN/AJ/52/408B.

74 AN/AJ/52/409A. Charles Nicod est Grand Prix de Rome en 1907 et est professeur et chef d'atelier à l'école des Beaux-Arts de Paris à partir de 1931, où il est proche de Paul Bigot et Paul Tournon. Il est architecte en chef des Bâtiments civils et Palais nationaux et membre de la Commission supérieure des Sites. Il devient membre de l'Académie des Beaux-Arts en remplacement de Roger-Henri Expert en 1956.

75 Fonds Émile, Molinié (1877-1964 ?), Charles, Nicod (1878-1967) et Pouthier, Albert (1878- ?), IFA, 045 Ifa.

76 Pour la période des années 1920 à 1958, ces archives sont référencées sous la cote 1397W aux Archives de Paris.

Ceux-ci illustrent différentes hypothèses d'implantation en fonction de différents pourcentages d'occupation des sols, garants de l'équilibre financier des opérations.

Car le chantier des fortifications apporte une nouveauté significative dans les pratiques urbaines des architectes : la construction d'ensembles imposants sans aucune mitoyenneté. Leurs compositions ont ainsi été libérées et les théories hygiénistes et urbaines d'Adolphe-Augustin Rey ont été mises en pratique plus librement. Les théories de Rey concernaient deux types d'intervention : la construction de villes nouvelles ou la reconstruction de secteurs urbanisés. Avec son manifeste de 1928, il a été parmi les premiers à plaider pour l'affranchissement du bâti par rapport à l'alignement sur rue. Le Corbusier est à ce sujet plus à classer parmi les polémistes que parmi les théoriciens pionniers en la matière. Ses écrits et son projet de reconstruction de Paris (plan Voisin, 1925) n'ont pas fait de la tradition de l'alignement sur rue le principal coupable de l'insalubrité. Cette question sera traitée bien plus en détail 12 ans plus tard, en 1937, par un architecte bien moins notable mais tout aussi important pour l'histoire de l'urbanisme parisien : Georges Sébille (1870-1962)⁷⁷. Par ses écrits et les expositions auxquelles il participa durant l'année 1937, il a contribué, tout autant que Rey, à l'adoption quasi unanime par la profession, après la Seconde Guerre mondiale, des plans-masses libérés des contraintes de l'existant et de la tradition de l'alignement sur rue. La bonne orientation des appartements

- ou, du moins, des salles de vie – est systématiquement recherchée et appréciée par les architectes-voyers lors de l'instruction des demandes d'urbanisme.

L'« urbanisme à bon marché » est fortement lié à l'hygiénisme, mais des dérogations au règlement de voirie de 1902 sont accordées dès l'ouverture du chantier de la ceinture afin d'élever des immeubles plus hauts en bordure des rues étroites qui relient les boulevards des Maréchaux au boulevard extérieur. Les plans en « X », en « Y », en rectangle, triangle dominant avec une rigueur géométrique qui se prête si difficilement aux redans et autre plans en peigne comportant de nombreux corps de bâtiments perpendiculaires entre eux. Ces typologies seront d'ailleurs les premières à susciter de véhémentes critiques dès l'achèvement des chantiers.

Le modèle de l'haussmanisme amélioré, de la cour ouverte ou des redans d'Hénard reste la règle. L'originalité vient de la possibilité de traiter les îlots formés par la direction de l'Extension librement. La qualité du plan-masse est liée à la maîtrise de la densité or, cette donnée est la résultante d'échanges entre maîtrise d'ouvrage, direction du Plan et direction de l'Extension et échappe le plus souvent aux architectes chargés des opérations. Les velléités de la SAGI en la matière ont été rapportées à de nombreuses reprises par les historiens. Elles ont été moindres dans le cas de la Ville de Paris, qui n'avait pas, certes, les mêmes objectifs financiers.

Du point de vue de l'architecture

Cette génération se caractérise par une infinie variété architectu-

⁷⁷ Georges Sébille, « L'îlot, base de la transformation urbaine », *Paris région capitale*, n°1, 1937.

rale, reprenant tantôt le vocabulaire éclectique voire régionaliste des années 1904-1912, tantôt ébauchant un style Art déco (Ex : rue de Fécamp, 12^e arrondissement) qui annonce timidement le style épuré et orthogonal qui dominera la période suivante. Pour apprécier cette diversité, la production de la ceinture offre, dans un premier temps, un bon panorama auquel il ne faut pourtant pas s'arrêter.

La ceinture a été produite par une poignée d'architectes et maîtres d'ouvrages. Il n'en est pas de même d'autres ensembles urbains cohérents et monumentaux que constitue un second type de lotissements implantés sur les anciens sites des usines à gaz. Entre 1925 et 1935, trois secteurs font ainsi peau-neuve : les usines à gaz de Saint-Mandé (20^e arrondissement), d'Ivry (13^e arrondissement) et de Vaugirard (15^e arrondissement). Ces trois opérations ont la particularité d'être ordonnancées autour d'un square central dessiné par les trois des plus talentueux architectes du moment⁷⁸ : le square Sarah-Bernhardt dans le 20^e arrondissement (Léon Azéma, 1936), le parc de Choisy dans le 13^e (Roger Lardat, 1935) et le square Saint-Lambert dans le 15^e (Georges Sébille, 1933). Ces ensembles urbains cohérents ont été étudiés ponctuellement, très souvent pour les bâtiments-phares qu'ils abritent (l'institut dentaire George Eastman pour le Parc de Choisy et le lycée Camille Sée pour le square Saint-Lambert). Les aménagements, bâtiments publics, monuments, squares et groupes d'HBM et d'ILM qui les encadrent doivent pourtant être pensés comme

un tout. Les squares et parcs Art déco, qui prônent un retour des jardins « à la française » et tournent en partie le dos à l'inspiration du jardin à l'anglaise qu'avait sacralisé l'administration haussmannienne fonctionnent tout particulièrement avec des ensembles HBM plus austères ou plus modernes, que ceux édifiés sur l'emplacement des anciennes fortifications. Pour cause, les terrains de l'ancienne usine à gaz de Saint-Mandé ont par exemple été largement lotis par la CIPG et par deux architectes plus rompus à la construction d'immeubles de rapport bourgeois⁷⁹. Le tandem Lesage et Miltgen, architectes prolifiques mais peu connus travaillent à plusieurs reprises pour le compte de la CIPG (10, rue Küss, 12^e arr., et 36-40, rue Sibuet, 12^e arr., 1931-1935) ; démontrant que les sociétés moins en vue ont aussi reconduit leurs architectes sur plusieurs opérations afin de faciliter la déclinaison des projets sur plusieurs sites. Ces sujets sont pour l'instant bien mal connus et devraient donner lieu au même travail d'inventaire évoqué.

78 Simon Texier, *Les parcs et jardins dans l'urbanisme parisien: XIX^e-XX^e siècles*, AAVP, 2001.

79 Simon Texier et Pauline Rossi, *Les Lesage, op. cit.*



1. Plan général des rez-de-chaussée du groupe soumis au concours organisé par la RIVP pour définir la typologie des ILM. Ici, le projet des lauréats pour l'emprise située à la porte de Champerret, signé des architectes L. Plousey et E. Rencontre. Publié par Gaston Lefol, *Immeubles à loyers modérés entrepris par la Régie immobilière de la Ville de Paris*, Paris, Massin et Cie, [s.d.], [vers 1920].

2. Élévation sur rue des ILM projetés par MM. Plousey et Rencontre, publié par Gaston Lefol, *Immeubles à loyers modérés*, *op. cit.*

2. Vue aérienne du secteur prise en 1951. On constate que le plan-masse a très peu évolué entre le concours et la réalisation. Seule une petite densification est à souligner, 1951, © IGN.

3. Vue actuelle du groupe montrant par contre une simplification extrême des ornements entre l'élévation soumise au concours (figure 2) et les bâtiments réalisés, surtout dans les niveaux supérieurs.



4 et 5. Le parc de Choisy et l'Institut George Eastman créés à l'emplacement de l'usine à Gaz d'Ivry. Ici, l'architecture de style municipal répond à l'espace vert néo-classique, 2017, © Christian Rapa / DHAAP.
 6 et 7. Le square Saint-Lambert et les ILM qui l'entourent, 2018, © Marc Lelièvre / DHAAP.
 8. Le square Saint-Lambert vu depuis le lycée Camille Sée, 2014, © Christian Rapa / DHAAP.
 9. Le square Sarah Bernhardt et les ILM qui l'entourent, s.d., © paris.fr.

La porte Dorée, bastions 4 et 5, 12^e arrondissement Louis Madeline (1882-1962), SGIM Louis-Clovis Heckly (1893-1975), SAGI 1931-1935



La porte Dorée est une des perles de la ceinture, et cela tant du point de vue de l'urbanisme de la place et des deux îlots qui l'entourent que de l'architecture de ses immeubles. Les ILM édifiés par la SGIM forment avec la Cité de l'immigration – ancien Musée permanent des Colonies, œuvre des architectes Albert Laprade et Léon Jaussely - un patrimoine d'exception qui ne bénéficie à ce jour d'aucune protection ; seul le Palais de la porte Dorée est partiellement inscrit à l'inventaire des Monuments historiques.

La porte Dorée n'est pas un prototype et ne résulte d'aucun concours d'architecture. Elle est l'œuvre conjointe de deux socié-

tés : la SAGI et la SGIM. Elle ne doit sa réussite qu'au contexte qui l'a vue naître, et à l'architecte en chef des Bâtiments civils et Palais nationaux Louis Madeline⁸⁰ qui assumait avant l'heure le rôle d'architecte coordinateur de l'opéra-

1. Extrait du PLU.

2. Vue d'un des immeubles édifiés par Louis Madeline pour le compte de la SGIM, 2017, © Pascal Saussereau / DHAAP.

80 AN, AJ/52/428 et AN, Base Léonore, Dossier 19800035/362/48671. Louis Madeline est un architecte de talent trop peu mis en avant. Premier Second Grand Prix de Rome en 1909, architecte en chef des Bâtiments civils et Palais nationaux, professeur et chef d'atelier à l'École des Beaux-Arts, commandeur de la Légion d'honneur.



tion⁸¹. Le lotissement des bastions 4 et 5 situés de part et d'autre de la porte Dorée a été mis à l'étude avant la fermeture de l'Exposition coloniale de 1931, manifestation qui avait attiré à cet endroit l'attention de tous les services municipaux et des professionnels. Plan général, architecture des palais et pavillons avaient nécessité l'organisation de plusieurs concours

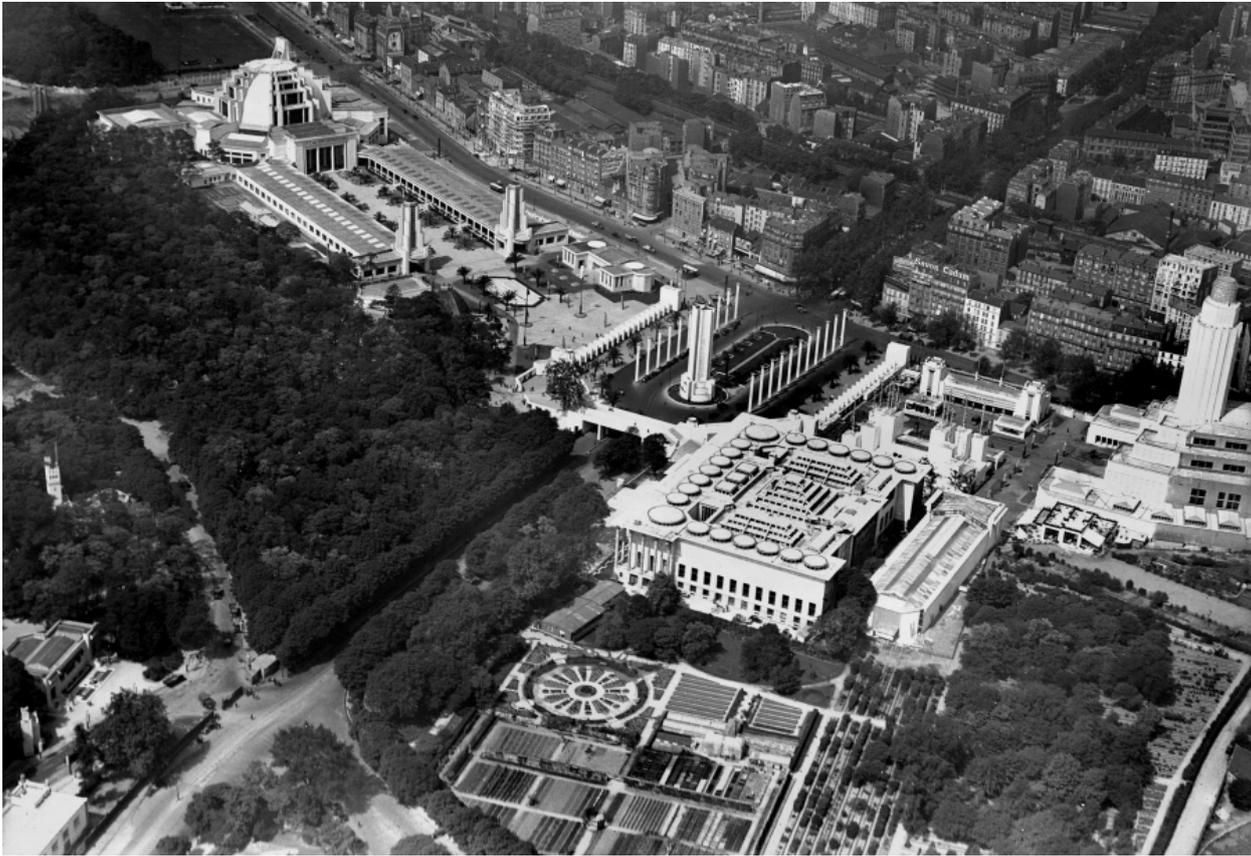
81 Pauline Rossi, « L'Est parisien, un territoire à reconquérir : la porte Dorée et la porte de Vincennes (1923-1939) », Michèle Lambert-Bresson et Annie Téraud dir. *Architecture des villes, architecture des territoires, XVII^e-XX^e siècle*, Les cahiers de l'IPRAUS / Archibooks, 2018, p. 163-175. Simon Texier et Pauline Rossi, *Les Lesage, op. cit.*, p. 103-104.

et, sous la conduite du maréchal Lyautey entouré de la plupart des maîtres d'œuvre appelés à ses côtés outre-Méditerranée, l'évènement avait été l'occasion d'organiser une importante journée de rencontres autour du thème de l'urbanisme et de l'extension des villes⁸². Les historiens ont acté l'importance des expériences acquises dans les colonies pour la définition du programme de l'extension parisienne⁸³ ; « hypo-

82 « Journée de l'Urbanisme. 29 juillet 1931. Liste des Congressistes », *Urbanisme*, Hors-série, LXXXVIII.

83 Jean-Louis Cohen et Monique Eleb, *Casablanca, Mythes et figures d'une aventure urbaine*, Paris, Hazan, 1998.

3. Vue aérienne de l'opération d'aménagement. En arrière plan, le Musée permanent des Colonies et le bois de Vincennes, 1950, © Carnavalet / Roger-Viollet.



thèse, féconde, selon laquelle une sorte d'expérimentation en vraie grandeur aurait été menée au Maroc »⁸⁴.

La définition du plan-masse des logements à édifier de part et d'autre de l'ancienne porte d'honneur de l'exposition a donc été instruite avec une attention accrue. Un temps envisagée dans le cadre de la loi Loucheur et à réaliser en régie directe de la Ville de Paris par une demi-douzaine d'architectes désignés de gré à gré, l'opération revint à la SAGI et à la SGIM après que ce dispositif fut annulé pour Paris. Seul Louis Madeline fut reconduit pour le

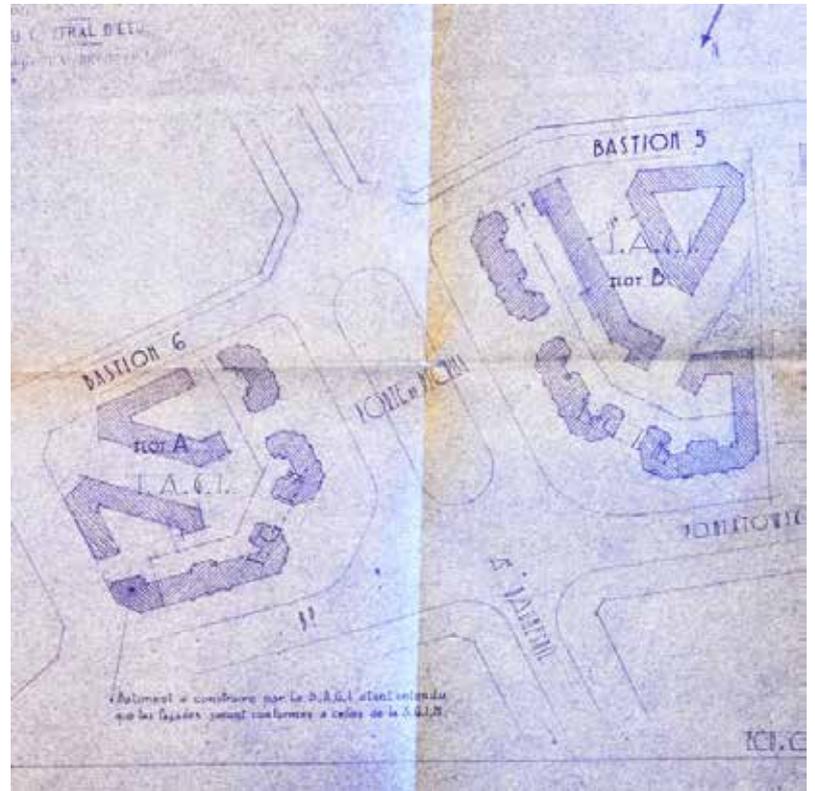
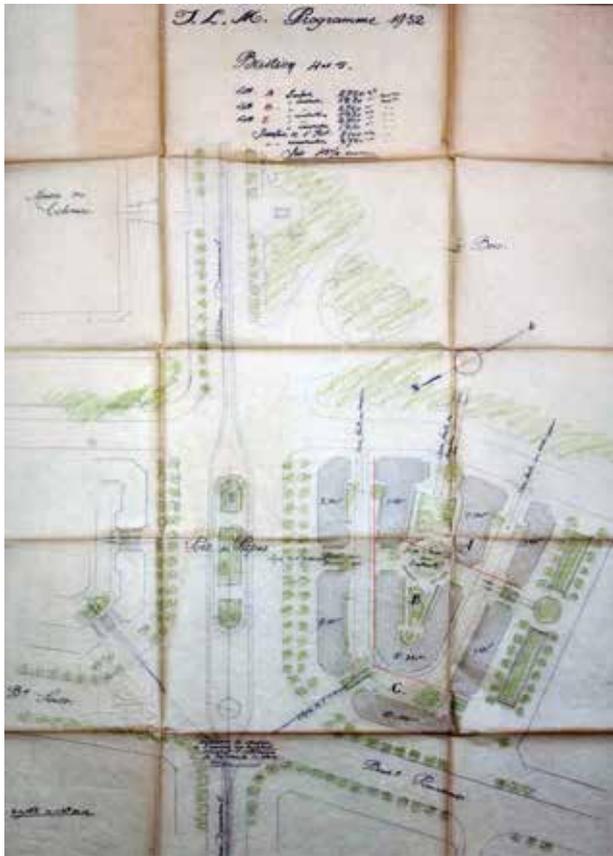
compte de la SGIM sur les terrains prestigieux bordant la place ; le surplus des îlots bordant le bois revint à la SAGI de l'ingénieur Louis-Clovis Heckly (1893-1975)⁸⁵. Les services préfectoraux purent amoindrir les velléités de densité de la SAGI avec le soutien de Madeline.

Celui-ci conserva le dispositif imaginé par Léon Bazin (1900-

4. Photographie aérienne de l'Exposition coloniale de 1931. Vue de la porte Dorée avec la Cité des informations (à gauche) et le palais de la section métropolitaine (à droite). Au centre, la porte d'honneur de l'exposition, qui deviendra la place Édouard Renard après son aménagement définitif, 1931, © Roger Viollet.

⁸⁵ IFA, Fonds bétons armés Hennebique (BAH), Subdiv. 25 : Paris – À partir de 1929 et n.d., 076 lfa.

84 *Ibid.*



1976)⁸⁶ pour l'entrée d'honneur de l'exposition. Malgré la disparition des palais, le motif central d'une place oblongue, fut complété par une architecture domestique mise au service de la monumentalité. Pour les immeubles, Madeline a opté pour un plan-masse ingénieux : il a fractionné sa composition symétriquement en trois corps de bâtiments au-

tonomes qui ménagent d'importantes vues sur les frondaisons du bois ainsi que sur le square Van Vollenhoven et le square privatif qui lui fait écho de l'autre côté de la place. Seuls ces ILM édifiés pour le compte de la SGIM sont perceptibles. Les bâtiments confiés à la SAGI ont été bâtis à l'arrière, à l'alignement des voies ouvertes en seconde ceinture du côté du bois. Les masses sombres du bois, des squares et arbres d'alignement tranchent avec les tons pastel des façades. La simplicité des élévations renforce l'épuration de la composition.

Publiés à de nombreuses reprises, les immeubles de la porte

5. Louis Madeline, Premier plan de lotissement des bastions n°4 et 5, juin 1931, © AP, VM59 42.

6. Services techniques d'architecture de la Ville de Paris et du département de la Seine, bureau central d'études, Deuxième plan de lotissement des bastions 5 et 6. Il est à comparer avec l'extrait du PLU (figure 1) pour constater que la densité de l'opération a été considérablement amoindrie, juin 1933, © AP, 1397W 14.

86 Fonds Léon Bazin (1900-1976), IFA / 263 AA. Bazin a été formé dès 1915 par Henri Prost et Albert Laprade. Diplômé en 1930, il devient dès lors l'associé de ce dernier. Architecte de la Reconstruction du Loiret, il est nommé architecte en chef des Bâtiments civils et palais nationaux. Il s'occupera entre autres du musée des Arts africains et océaniques, actuelle Cité de l'immigration.



Dorée et leurs pergolas en béton ont fait la renommée de l'actuelle place Édouard Renard. La porte de Saint-Cloud, aménagée à peu près dans le même temps (1925-1936), n'a pas ses qualités urbaines et architecturales⁸⁷. Cet ensemble urbain constitué par le square Roger Coulon (Léon Azéma et Roger Lardat, architectes), les ILM des frères Guidetti et l'église Sainte-Jeanne de Chantal (Julien Barbier, Charles Nicod et André Blanc, architectes) a été remanié en profondeur sans que des expertises patrimoniales ne soient venues confirmer ou infléchir

les décisions.

Un projet « d'adaptation Plan Climat » est actuellement en cours de définition et certains appels d'offre ont déjà été lancés. Il semblerait que les travaux projetés soient vertueux ; comprenant principalement la reprise des huisseries et des réaménagements intérieurs. Mais il est indispensable que les réaménagements de ce beau patrimoine des années 1930 soient soumis à l'avis des instances patrimoniales, soit par l'intermédiaire des bailleurs et des maîtres d'œuvres sélectionnés, soit par la DLH. Les évolutions qui ont inéluctablement eu lieu n'ont occasionné aucune expertise ou aucun relevé.

7. Vue d'une façade arrière et d'une cage d'escalier d'un des immeubles édifiés par Louis Madeline pour le compte de la SAGI, 2018, © Pascal Sausseureau / DHAAP.

8. Vue du square privé aménagé en cœur d'un des deux îlots, 2018, © Pascal Sausseureau / DHAAP.

⁸⁷ Simon Texier dir., *Voies publiques. Histoires et pratiques de l'espace public à Paris*, Pavillon de l'Arsenal / Picard, 2006.



9. Vue panoramique du flanc nord de la place Édouard Renard, 2018, © Pascal Sausseureau / DHAAP.

10. Vue rapprochée des immeubles depuis la place, 2018, © Pascal Sausseureau / DHAAP.

11. Vue du square municipal Von Vollenhoven conçu par l'architecte Paul Béguin et de sa fontaine. On constate le dialogue équilibré et subtile entre masses bâties, végétation et éléments de décor de la fontaine, 2018, © Pascal Sausseureau / DHAAP.

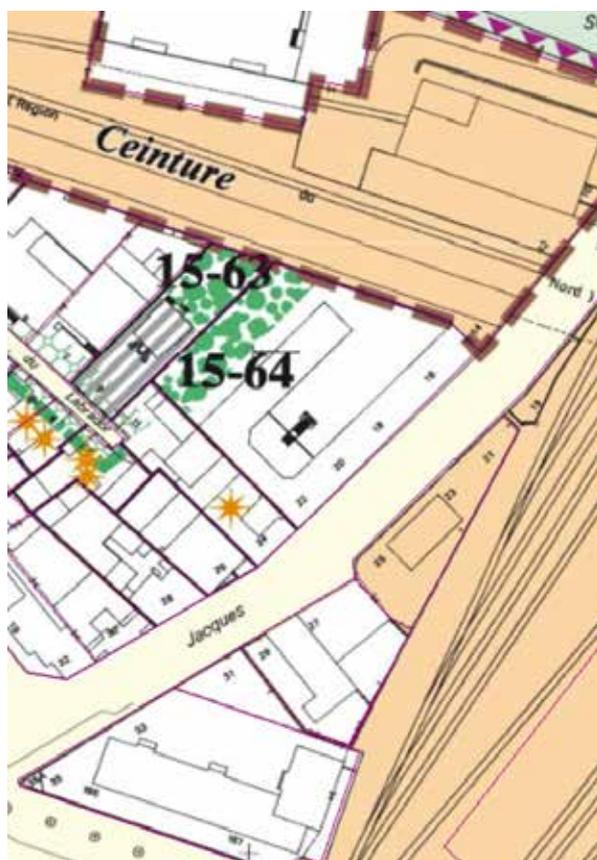
Page suivante :

12 et 13. Deux vues actuelles des immeubles édifiés en broderie du bois de Vincennes par la SAGI de Louis-Clovis Heckly. Formes et couleurs tranchent avec les ILM de Madeline et sont à rapprocher de l'architecture standardisée qui a plus largement été édifiée sur les anciennes fortifications dans l'entre-deux-guerres. Associés à l'image type des HBM, ces immeubles sont pourtant d'un confort supérieur à d'autres édifiés par la même SAGI et appartiennent à un plan-masse mûrement réfléchi par les services de la ville, l'architecte-coordonateur Louis-Madeline et la SAGI, 2018, © Pascal Sausseureau / DHAAP.





16-22, rue Jacques Baudry, 15^e arrondissement La Sablière Gutton architecte(s)



Cet ensemble de 85 logements sociaux construits pour les retraités des chemins de fer de l'État est situé, à l'emplacement de l'ancienne villa Lefebvre, face au faisceau ferroviaire de la gare Montparnasse et jouxte la petite ceinture dont le tracé passe en limite nord du terrain.

Le groupe est édifié sur un modèle relativement atypique pour les HBM des années 1930, en implantation, du moins. Les trois corps de bâtiments élevés de 6 étages sont construits en U, autour d'une large cour et devant un jardin d'agrément, à présent « Espace Vert Protégé ». Le plan des logements est rationnel, l'ar-

chitecture est rythmée par des bow-windows regroupant des fenêtres d'angle.

Les logements, principalement de 2 à 3 pièces, ont des surfaces modestes (ils sont initialement dépourvus de salle de bains) et leur confort est déclaré insuffisant lors d'une inspection des services de l'hygiène et du casier sanitaire qui impose en 1951 une amélioration du dispositif de ventilation. Au milieu des années 1970, une réhabilitation a permis d'ajouter des salles de bains par suppression d'une chambre dans un appartement sur deux. La pose d'ascenseurs, qu'il était alors prévu d'ajouter hors œuvre côté cour,

1. Extrait du PLU.
2. Vue depuis la rue Jacques Baudry du groupe. À droite, la cour du groupe et une partie des façades arrières, 2017, © ICF.



n'a pas eu lieu. En revanche, les façades, pour partie ou entièrement en briques, ont été recouvertes d'une isolation thermique sous un enduit de finition contenant de l'amiante et aujourd'hui très dégradé. Cette campagne d'isolation illustre les limites de ces procédés pour les ensembles HBM : les quatre bow-windows sur la rue Jacques Baudry n'ont pas été isolés, soit parce que maître d'œuvre et maîtres d'ouvrage ont constaté la qualité de leur exécution, soit par difficultés techniques de mise en œuvre d'un isolant – quelle que soit son épaisseur.

Aujourd'hui, ces bow-windows sont les ultimes témoins

de la qualité qu'a pu revêtir cette opération dont aucune photographie ancienne n'a été conservée. La simplicité décorative reste pour autant visible et correspond presque parfaitement à l'esthétique épurée mise en œuvre par certains architectes pour les ultimes groupes HBM de la période suivante (1943-1949). L'opération avait donc un caractère novateur et pour cause. Les plans datés du 17 avril 1930 d'origine sont signés « H. Gutton », c'est-à-dire l'architecte et ingénieur Henri Gutton (1874-1963) qui, un an plus tard, réalisait avec son fils André (1904-2002) – aujourd'hui bien plus connu et reconnu que son père – la cité dite « des Dents de

3. Contre-champs de la photographie n°2. Vue de la façade du groupe depuis la rue Jacques Baudry, 2017, © Pascal Saussereau / DHAAP.



Scie » à Trappes, opération de logements ouvriers en maisons indépendantes, qui a été classée au titre des Monuments historiques en 1992. Il est plus que probable que père et fils aient réalisé cette première opération parisienne ensemble, avec une rigueur architecturale comparable. Même si la faible hauteur des maisons individuelles de Trappes et leur traitement en béton enduit leur confèrent une modernité bien plus assumée. L'aspect indigent de l'opération aujourd'hui occulte la renommée et le savoir-faire des architectes mandatés par la compagnie des chemins de fer et cette perte patrimoniale résulte de la « rénovation » menée dans les

années 1970.

C'est cette raison qui a conduit la Commission du Vieux Paris à ne pas s'opposer, en 2017, à une demande de démolition. En effet, le DHAAP a été sollicité en faisabilité par le bailleur pour savoir si une démolition totale en deux phases pouvait être envisagée. La totalité du bâti, enveloppe et parties privatives, auraient de l'avis du pétitionnaire nécessité une réhabilitation lourde qui n'aurait répondu qu'imparfaitement à la recherche de confort voulu dans les appartements. La construction neuve était donc privilégiée. En plus d'avoir porté atteinte à l'esthétique de l'opération, la

4. Vue de la cour du groupe HBM. Le jeu de bichromie est le résultat de mise en peinture de l'isolant. On remarque une seconde démarcation de traitement entre les rez-de-chaussée et les niveaux supérieurs, 2017, © Pascal Sausseureau / DHAAP.



campagne d'isolation menée en 1979 n'a pas atteint ses objectifs en termes de confort, d'autant que les attentes sont aujourd'hui toutes autres dans ce domaine. La visite effectuée par le service a été l'occasion d'identifier une opération originale, de la dater et de l'attribuer à deux importants noms de l'architecture contemporaine.

La Sablière s'est tournée vers le DHAAP en amont du dépôt des demandes d'urbanisme après le vœu émis par la Commission du Vieux Paris au sujet d'une autre opération, cette fois présentée dans le cadre d'un permis de démolir en octobre 2016. Ainsi, un

dialogue constructif a été mis en place avec ce bailleur dont les opérations n'ont pas ou peu été recensées. Ce dialogue permet aujourd'hui de combler ces lacunes documentaires et de préserver les éventuels morceaux de bravoure urbains ou architecturaux, permettant un recensement, un archivage et, parfois, une sauvegarde.

5. Dispositif intéressant et très certainement original : les boîtes aux lettres et poubelles sont installés dans ce local à rez-de-chaussée éclairé par une terrasse ajourée de pavés de verre. Les portes ont été modifiées, des mises en couleur malheureuses ont été faites, un traitement végétal tenté. Pour autant, on devine encore la qualité du dispositif, 2017, © Pascal Saussereau / DHAAP.



6. Détail des bow-widows en brique qui ont été épargnés par la campagne d'isolation, et des fenêtres qui en marquent les angles. Malgré la mise en place de chassis en PVC blanc, ces éléments laissent deviner un potentiel esthétique qui a été partiellement annihilé au fil du temps, 2017, © Pascal Saussereau / DHAAP.

7. Détail de la cage d'escalier. On constate encore une mise en couleur discutable des parties communes, ainsi que la qualité du revêtement original des emmarchements et des matériaux de la rampe d'escalier, 2017, © Pascal Saussereau / DHAAP.

8. Vue de l'intérieur du local aménagé en rez-de-chaussée. Le plafond est ajouré par les pavés de verre et éclaire naturellement, 2017, © Pascal Saussereau / DHAAP.



Rues du docteur Charles Richer et du Docteur Hutinel, 13^e arrondissement

Société de gérance Jeanne d'Arc

1934-1954

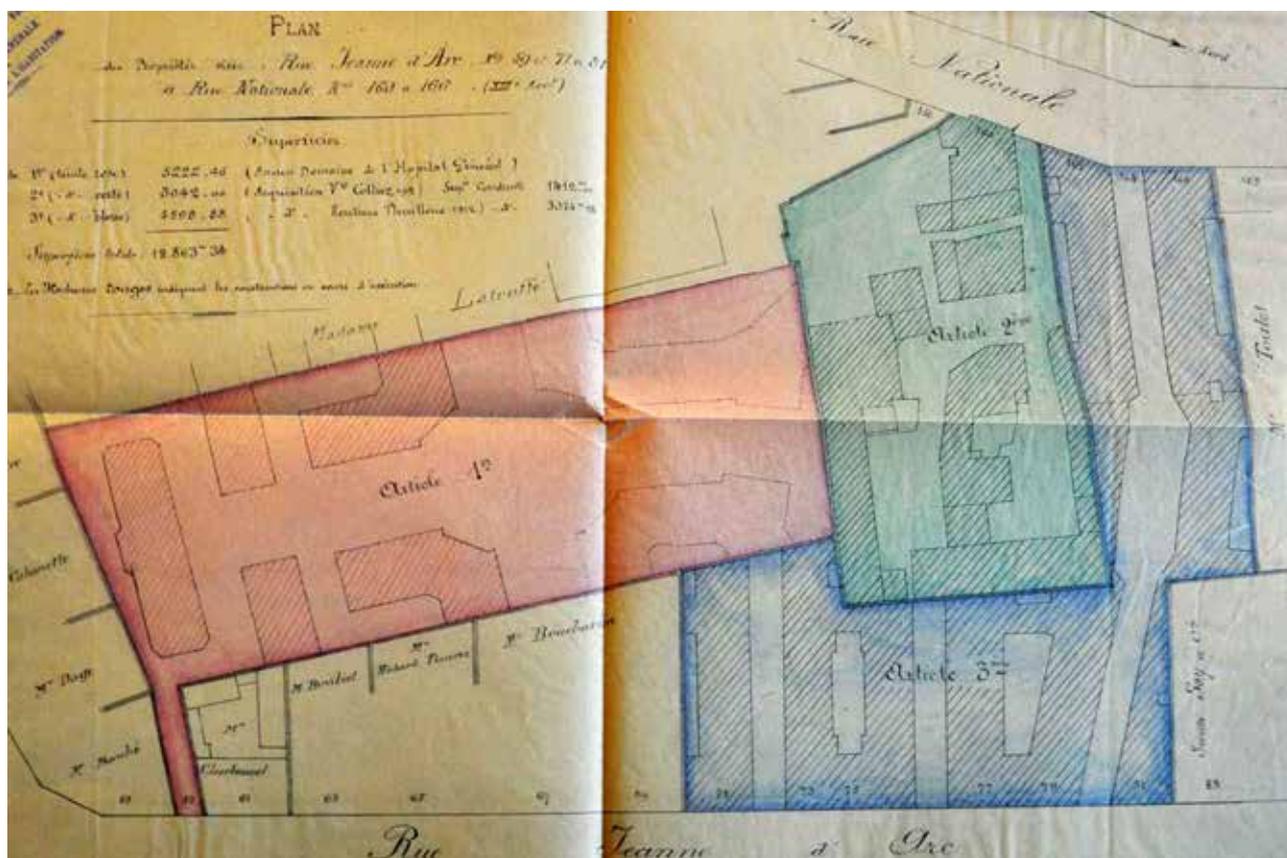


Quelques sociétés conventionnées sont aujourd'hui tombées dans l'oubli après avoir produit et/ou géré de petites opérations ponctuelles. Citons en exemple le cas de la Société de gérance Jeanne d'Arc qui existe encore. La convention qui l'a liée au Conseil municipal a été adoptée en 1935 pour assainir la cité Jeanne d'Arc sise sur une parcelle traversante aux 160-166, rue Nationale et 71, 73 et 77, rue Jeanne d'Arc.

Cette cité était un des pires et plus célèbres taudis parisiens, aussi parce qu'il a servi de refuge aux émeutiers du 1^{er} mai 1934. À en croire les chiffres communiqués au Conseil municipal en

1935, elle abritait 5 000 habitants. Elle avait été édifée en 1873 par un dénommé Thuilleux, qui ouvrit un passage sur la rue Jeanne d'Arc. À l'origine, le passage avait été conçu pour être couvert et les bâtiments devaient, au rez-de-chaussée, abriter un bazar. Rapidement, évoquant une vocation philanthropique douteuse, Thuilleux mit les 6 corps de bâtiments en location à destination des nombreux ouvriers des raffineries

1. Extrait du PLU.
2. Vue depuis la rue Nationale de la rue du Docteur Charles Richet ouverte lors de la démolition de la cité Jeanne d'Arc. Au fond, la rue Jeanne d'Arc, 2018, © Marc Lelièvre / DHAAP.



Say et de la Gare d'Austerlitz⁸⁸. Dès 1890, cette cité a été visitée par la commission des logements insalubres⁸⁹ et a été intégrée en 1923 à un des 17 îlots insalu-

⁸⁸ L'affirmation a été récemment reprise dans un ouvrage. Une photographie (reproduite p. 83 de cette étude) est légendée en présentant les H.B.M. de la cité Jeanne d'Arc. L'architecte Georges Guyon et la date de 1900 sont même avancés. Or, en l'état actuel des recherches, ces informations sont erronées. Thuilleux n'a jamais été référencé au sein d'une quelconque société philanthropique. Cf. Pierre Pinon, *Paris détruit. Du vandalisme architectural aux grandes opérations d'urbanisme*, Paris, Parigramme, 2011, p. 271.

⁸⁹ Octave Du Mesnil, *L'Hygiène à Paris : l'habitation du pauvre*, J.-P. Baillière, 1890.

bres identifiés à l'occasion d'un deuxième bilan sur les immeubles insalubres⁹⁰. Les numéros des îlots correspondant au degré de gravité de leur situation, le n°4 fut attribué à la cité.

Avec l'îlot insalubre n°9, aménagé avec célérité par l'OPHBMVP entre 1929 et 1933 car des cas de peste y avaient été découverts⁹¹,

⁹⁰ La première cartographie avait été établie en 1906 grâce à l'outil statistique des décès par tuberculose, choléra et autres maladies pandémiques. Cf. Jacques Lucan, *Paris. 100 ans de logement. Eau et gaz à tous les étages*, cat. d'expo., Picard / Pavillon de l'Arsenal, 1999.

⁹¹ Cf. Jacques Lucan, *Paris. 100 ans de logement*, op. cit., p. 96-99.

3. Plan des propriétés de l'Assistance publique sises aux 59 et 71 à 81, rue Jeanne-d'Arc et aux 160 à 166, rue Nationale. En bleu, les bâtiments et les cours de la cité Jeanne d'Arc. En rose, une opération HBM édiflée par l'Assistance publique quelques temps auparavant. En vert, la Cour Nicolas qui servit aux premières reconstructions, s.d., [vers 1912], AP, 1397W 20.



celui de la cité Jeanne d'Arc est le seul à avoir été démoli avant la Seconde Guerre. L'Assistance publique s'était avit acquis la cité en 1912 pour y édifier un groupe d'habitations à bon marché similaire à celui qu'elle avait réalisé au n°59 de la rue Jeanne d'Arc. Mais, dépassée par l'ampleur de l'opération et par l'état de la cité, l'AP abandonna ce chantier et la municipalité en confia la gérance, l'expropriation et la reconstruction à l'architecte Edme Gervy, qui s'en porta acquéreur en 1921 et s'engagea à la restaurer. En 1924, l'achat fut acté par le Conseil municipal et Gervy fonda une société de gérance afin d'assumer sa gestion locative en attendant de

définir un projet d'assainissement global⁹². Pour cela, la société s'engageait à assumer l'expropriation, la démolition et la reconstruction de la cité. Ainsi est née la Société de gérance Jeanne d'Arc, toujours active de nos jours, mais dans la seule gestion locative du groupe.

Les architectes associés à la société de gérance sont Émile Molinié (1877-1964 ?) et Charles

4. Photographie de la cité Jeanne d'Arc avant sa démolition. Le long de la rue Jeanne d'Arc, la cité était ouverte par une série de trois arcades qui ouvrait chacune sur un passage, 1939, © Roger-Viollet.

92 Domaine public, « Projet de vente de la Cité Jeanne d'Arc », Mémoire présenté par M. le préfet de la Seine Hippolyte Juillard au Conseil municipal de la Ville de Paris, 3 juillet 1924, AP, V3 D1 316, 5 p.



Nicod (1878-1967)⁹³, lauréats malheureux en 1923 du concours organisé par la RIVP pour le groupe à édifier porte d'Orléans. Les deux architectes agissaient ici pour le compte de leur énigmatique confrère Edme Gervy, qui n'a laissé aucune trace dans les archives, si ce n'est dans l'affaire de la Cité Jeanne d'Arc et de sa rénovation. Après de nombreux et tumultueux débats à l'assemblée municipale relayés par une farouche campagne de presse organisée par *L'Humanité*, les bâtisses furent mises à bas en 1939 et les

plans établis en 1934 partiellement mis en œuvre.

Du point de vue de l'urbanisme, l'opération a permis d'assainir le quartier en faisant table-rase de la cité et de créer un sous-îlot avec deux nouvelles voies reliant les rues Nationale et Jeanne d'Arc. Du point de vue architectural, le petit groupe d'ILM situé entre les rues du docteur Charles Richer et du Docteur Hutinel est d'une belle tenue, d'une architecture sage et homogène. Pourtant, le bâtiment en U fermant l'opération du côté de la rue Nationale n'a été mis en œuvre qu'en 1954. À cette date, l'architecte de l'Assistance publique et de l'OPHBMVP Jacques

5. Vue de certains corps de bâtiments de la cité avec, au premier plan, la Cour Nicolas. Cette photographie est mal référencée dans le fonds Roger-Viollet, puisque la prétention philanthropique de l'opération a été reprise. La légende indique : « Les premiers H.L.M. de la cité Jeanne d'Arc », 1940, [sic], [vers 1936], © Roger-Viollet.

93 Fonds MOLINIÉ, Émile (1877-1964 ?), NICOD, Charles (1878-1967) et POUTHIER, Albert (1878- ?), 045 ifa.



Borromée (1899-1988)⁹⁴ a rejoint l'équipe formée par Molinié, Nicod et Gervy.

Les bâtiments de la société de gérance n'ont été assimilés au corpus des ILM que grâce à l'infâmie du taudis qu'ils ont remplacé. Cet exemple révèle l'ampleur et la difficulté du travail d'inventaire qui reste à fournir. Cette adresse permet aussi d'insister sur le ca-

ractère tout aussi diffus de cette génération d'HBM. Le chantier de la ceinture a, par sa nature et sa visibilité, souvent occulté le nombre et l'intérêt des constructions engagées dans le centre et dans les mêmes contextes architectural, urbain et législatif. Là encore, l'analyse est complexe et interdit toute simplification.

6. Intérieur d'un appartement de la cité Jeanne d'Arc, 1912, © Maurice-Louis Branger / Roger-Viollet.

94 Cf. Fabienne Labbé, *Dictionnaire des architectes de la Société des Architectes diplômés par le gouvernement (SADG)*, [rapport dactyl.], Ministère de la culture et de la communication, 1995. Et AP, 1397W 170, Société de gérance Jeanne d'Arc, C.V. de l'architecte Jacques Borromée.



7. Photographie de l'opération de reconstruction interrompue pendant la Seconde Guerre mondiale. Les futurs couloirs ont été obstrués temporairement. Il est à noter qu'une travée en brique est aujourd'hui enduite et peinte, [s.d.], [1943], © Photothèque D.U.

8. Photographie actuelle du même bâtiment. Les différences avec la photographie prise lors de la livraison de chantier sont évidentes. Une travée a été ajoutée et les balcons en saillie qui seront créés lors de la seconde phase de l'opération y ont été reconduits, 2018, © Marc Lelièvre / DHAAP.

9. Vue depuis la rue Jeanne d'Arc de la rue du Docteur Victor Hutinel. Au fond, le bâtiment construit pendant la guerre. Au premier plan, celui construit au lendemain du conflit. Le dessin des élévations est quelque peu simplifié, les balcons saillants arrondis et la rigueur des ouvertures permettent de le situer l'après-guerre. Pour autant, pour un œil moins averti, les bâtiments des deux générations apparaissent parfaitement identiques, 2018, © Marc Lelièvre / DHAAP.

10. La rue du Docteur Victor Hutinel prise en contre-champs de la photographie n°9, 2018, © Marc Lelièvre / DHAAP.

11. Vue rapprochée du bâtiment construit après guerre. En rez-de-chaussée, un commerce assure la clôture de l'opération sur la rue. Malgré une ouverture de l'îlot plus probante, les « recettes » des anciennes générations d'HBM sont reprises, 2018, © Marc Lelièvre / DHAAP.

1943-1949

« De l'îlot à la barre »*

*P. Panerai, J. Castex, J.-C. Depaule, *Formes urbaines. De l'îlot à la barre*, Paris, éditions Parenthèses, 2001.

Cadre général

Les HBM ont fait l'objet de nombreuses publications à l'époque de leur mise en œuvre. Les réflexions suscitées par la première génération ont, il est vrai, été plus publiées que la production de masse réalisée sur la ceinture. Depuis, les ouvrages d'histoire de l'architecture leur ont fait plus que bonne presse. Par contre, entre les années 1937 et 1943, les critiques sont acerbes. Le point de départ de cette contestation – tant par les professionnels que par un public plus large – est l'Exposition de 1937, lors de laquelle les services techniques de la préfecture de la Seine en charge des projets de reconstruction des îlots insalubres ont fait le choix de communiquer sur les projets à venir. La célèbre revue *L'Illustration* consacre à ce sujet un numéro spécial⁹⁵ qui annonce la polémique. L'hypothèse d'une reconstruction de quartiers du centre tels que celui de l'Institut ou, du Marais, et où l'architecture des HBM serait massivement reconduite a suscité de nombreuses inquiétudes. C'est l'enjeu principal de l'ouvrage publié par un collectif d'historiens, architectes et érudits – parmi lesquels Pierre Lavedan, Marcel Raval, Georges Pillement, Robert Auzelle – sobrement intitulé *Destinée de Paris*⁹⁶. Tous agitent le spectre des démolitions haussmanniennes et prônent le curetage des îlots insalubres du centre.

95 *L'Illustration*, mai 1938.

96 Collectif, *Destinée de Paris*, Les éditions du Chêne, 1943.

De son côté, Le Corbusier répond à l'exposition préfectorale par une contre-manifestation organisée au Pavillon des Temps nouveaux ; un espace annexe, quelque peu isolé du centre de l'exposition⁹⁷. Son but était inscrit au-dessus du porche du pavillon : « Ce pavillon est dédié au peuple pour comprendre, juger, revendiquer ». Partisan et théoricien des typologies modernes défendues par les CIAM pour un hyper-fonctionnalisme permettant d'habiter, de travailler, de se divertir et de circuler acté lors du congrès de 1933, il voit les HBM comme des « taudis » modernes. Il dénonce l'hyperdensité des plans-masses et l'implantation complexe des corps de bâtiments qui empêchent encore, comme c'était le cas des immeubles vernaculaires ou des opérations haussmanniennes, les habitants de bénéficier de l'air, de la lumière et des espaces verts, justement identifiés comme les garants de la salubrité depuis la fin du XIX^e siècle. Pour autant, Le Corbusier multiplie lors de cette exposition les amalgames entre bâtis faubourien, haussmannien et HBM. Il dénonce des typologies tout en illustrant ses propos avec d'autres types d'habitations, témoignant des lacunes de sa profession sur les sujets typologiques et hygiénistes. Il n'aura pourtant de cesse de mener campagne contre les HBM municipaux, pour

97 Cf. Le Corbusier, *Des canons, des munitions ? Merci ! Des logis... s.v.p.*, Boulogne-sur-Seine, Éditions de l'architecture d'aujourd'hui, Coll. De l'équipement de la civilisation machiniste, 1938.

démontrer la supériorité de sa « Cité Radieuse », immeuble en barre librement implanté au sein de vastes espaces verts.

Cette rupture de doctrine amorcée en 1937 est officiellement actée entre 1943 et 1946. La définition typologique et stylistique du logement social dont le HBM est à la fois un témoin privilégié et un acteur principal est entièrement revue et adoptée par voie de presse par l'administration préfectorale. C'est en effet des critiques formulées à l'encontre des HBM et de leur complète remise en question, que découle la réinvention du logement social. En 1943, la préfecture de la Seine confie à l'architecte Michel Roux-Spitz un travail de redéfinition du logement social et de l'habitation. Pendant la guerre, l'administration est studieuse et multiplie rapports analytiques et prospectifs pour préparer la reconstruction. Roux-Spitz s'en fait l'écho et reprend à son compte les polémiques de l'année 1937. La Reconstruction des régions dévastées, tout comme les constructions parisiennes qui devront être menées pour améliorer le parc immobilier et reconstruire les îlots insalubres devront s'affranchir des règles urbaines et esthétiques qui ont germé dans les années 1930. En confiant à Roux-Spitz la rédaction d'un rapport et un effort de communication presque inédit auprès des professionnels de la construction⁹⁸, l'administration fait siennes les critiques et entend renouveler radicalement un style municipal

98 L'architecte devient cette même année 1943 rédacteur en chef de la revue *L'Architecture française*. Elle sera sa tribune pour défendre et promouvoir la réforme du logement social.

et le « logement-type »⁹⁹.

La génération issue de la période 1943-1949 est très complexe à étudier. Ce patrimoine est particulièrement diffus et difficilement quantifiable. La plupart des études menées sur les HBM se sont intéressées à la période faste des années 1904-1924, durant laquelle la surenchère esthétique a atteint son paroxysme. La simplicité constructive et architecturale tant promue par Roux-Spitz qu'incitée par le recours renforcé à l'industrialisation de la construction promu par le MRU ont pendant longtemps conduit les chercheurs à exclure le logement social d'après-guerre de leurs recherches. L'absence du matériau-phare qu'était la brique et l'absence des recherches esthétiques de polychromie explique aussi le manque d'engouement constaté tant à l'époque que dans les recherches actuelles.

Enfin, l'appellation HBM disparaissant officiellement en 1949, cette génération ouverte par les travaux de Roux-Spitz pour la préfecture de la Seine est particulièrement brève. Elle n'a laissé derrière elle que de rares réalisations qui restent à redécouvrir et à inventorier, cachées dans les tissus de la capitale, pour la plupart. Elle permet cependant d'entrouvrir certaines problématiques qui se posent pour la première génération d'HLM. La simplicité architecturale est souvent prétexte au

99 Roux-Spitz publie les conclusions de ses travaux dans *L'Architecture française*, n°57, avril 1946. Le préfet expose officiellement la nouvelle doctrine en 1946 : Marcel Flouret, *Communication de M. le préfet au Conseil municipal et au Conseil général sur le problème du logement et sur le plan d'aménagement de Paris et de la banlieue*, 16 mars 1946, AP, 1027W 9.

jourd'hui à des traitements moins respectueux du bâti existant voire, à des démolitions partielles ou totales.

Spécificités urbaines

Les spécificités urbaines de cette génération sont liées aux préconisations de Roux-Spitz. La première d'entre elles était la conception de plans simplifiés. Les planches critiques publiées dans *l'Architecture française* en 1946 ont depuis été reproduites dans de nombreux ouvrages sur l'histoire de l'architecture des HBM. Elles présentent les typologies à abandonner définitivement et qui ont surtout eu cours dans les opérations de lotissement des fortifications. Les plans en « Y » ou en « X » - que l'on retrouve par exemple dans la Cité Montmartre, chantier-phare de la ceinture conduit par l'OPHBMVP - sont condamnés pour leur extrême complexité qui handicape la réalisation de pièces habitables confortables et de logements lumineux, génère des cours et rues étroites au lieu d'espaces libres. Les plans en « dents de peigne » et redans en « T » - que l'on retrouve dans les opérations diffuses des tissus comme rue de Fécamp ou Brillat-Savarin - sont aussi condamnés mais pour leur densité et pour l'exiguïté des espaces communs extérieurs. Ce sont donc, en somme, toutes les recherches d'implantation produites entre les années 1904 et 1943 qui sont remises en question.

L'idée de Roux-Spitz, que la préfecture fait sienne de suite, est le respect strict de l'orthogonalité des bâtiments entre eux. De fait, les plans-masses se simplifient à l'extrême et prennent la forme de barres parallèles ou perpendiculaires entre elles. L'axe

est/ouest préconisé par Rey devient aussi la norme afin que ces parallélépipèdes jouissent d'un ensoleillement maximum. Cela est valable dans les opérations intégrées aux tissus anciens, rendant plus nécessaires qu'avant les regroupements parcellaires. Pour cela, les sociétés conventionnées s'appuient encore sur les services techniques de la préfecture. Mais ces regroupements ne prennent pas encore l'échelle qu'ils auront lors de l'avènement des îlots de rénovation urbaine qui jouiront du soutien des instances étatiques. Les grandes emprises ferroviaires, industrielles, d'artisanat et d'entrepôts constituent d'autres opportunités foncières appréciables. Mais, là encore, seules les décisions politiques d'après-guerre sur l'éloignement forcé de quelques activités jugées indésirables dans le centre seront nécessaires pour que les opérations prennent une nouvelle envergure foncière.

D'autre part, les années 1943-1949 donnent lieu aux premiers retraits d'alignement sur rue. Ceux-ci ont deux buts : soit permettre aux nouveaux immeubles de gagner en hauteur par rapport aux bâtiments démolis soit, amorcer des élargissements de voirie prévus de longue date. Une série de travaux de voirie sont pensés et planifiés dans ce sens par les Services techniques de topographie et d'urbanisme (anciennes directions du Plan et de l'Extension muées en STTU pendant la guerre). Ils seront mis en œuvre grâce au Plan d'urbanisme directeur (PUD) appliqué par anticipation en 1961. Avant cette date, de nombreuses opérations ponctuelles présentent cette caractéristique des aménagements d'après-guerre, générant des dents-creuses qui sont parfois végétalisées, parfois laissées au

domaine de la voirie. Elles permettent d'identifier les bâtiments et génèrent une rupture dans le linéaire de la rue, reconduisant, pour d'autres raisons, les caractéristiques de la ville pré-haussmannienne. Largement considérées depuis comme des anomalies urbaines, elles peuvent aussi être appréciées comme témoins d'une période où la volonté d'aération et d'ensoleillement a atteint son apogée, contrariant des traditions constructives séculaires aussi bien que l'histoire des HBM.

En somme, le radical passage d'un urbanisme d'îlot traditionnel à un urbanisme en « barres » trouve son origine et son explication tant dans le désaveu de l'anarchie de l'insalubrité des tissus denses du centre et des faubourgs, que dans la remise en cause des HBM qui avait été initiée par Le Corbusier en 1937, avant d'être approfondie par Roux-Spitz en 1943 et que la préfecture a fait sien en 1946. L'appellation « bon marché » a d'ailleurs été abandonnée dans le but d'officialiser cette rupture, pour témoigner d'une recherche qualitative, tant du point de vue de l'urbanisme que de l'architecture ou des aménagements intérieurs des appartements. De tous les points de vue, cette petite génération méconnue est une espèce hybride entre les opérations d'avant-guerre et l'avènement des grandes opérations d'urbanisme des Trente Glorieuses.

Spécificités architecturales

L'angle droit devant régner sur les plans masse, il en est de même pour les façades et les espaces intérieurs. Les murs devront être droits. Roux-Spitz préconise : « on supprimera les windows qui, depuis 1900, ont spécialement défigurés Paris, alourdi les prix de

construction, obscurci un étage, rétréci les distances des vues entre immeubles voisins et cela pour une augmentation insignifiante des surfaces habitables. Les murs seront droits, on ne tolérera qu'un léger ressaut de quelques centimètres s'il est nécessaire à des jeux de façade afin de marquer la présence d'un escalier ou de donner un accent à un groupe de fenêtres, ou simplement de faciliter l'installation d'une descente d'eau pluviale, mais sans tolérer que ces ressauts, par leur importance, exigent quelques mouvements correspondants dans la toiture et dans les fondations¹⁰⁰ ». Balcons et terrasses devront être évités dans l'idée de l'économie constructive et toujours dans le but de permettre une vue dégagée vers les espaces extérieurs plantés. Les baies verticales ont pour la même raison la préférence de l'architecte. Le choix est laissé ouvert pour des charpentes à deux pentes ou des toitures terrasses. Pour autant, le choix de la hauteur n'est pas encore fait. Pour l'instant, les préconisations plafonnent les immeubles à 3 ou 4 étages maximum, permettant de ne pas engager de frais pour les ascenseurs.

Les critiques de Roux-Spitz et de la Préfecture sont virulentes du point de vue de l'architecture des anciens HBM. Une planche entière est consacrée au détail des « choses à ne plus faire ». Le groupe de la Cité Montmartre est particulièrement pris pour cible : « incohérence totale dans la conception des façades. Windows, balcons, arcs, linteaux, toitures, tout y est vulgaire et triste », « toitures inadmissibles, mélange de matériaux d'ossatures et de remplissage, sans volonté

100 Michel Roux-Spitz, *L'Architecture française*, n°57, avril 1946.

architecturale ». À propos d'ensembles moins éclectiques, les commentaires restent cinglants : « types de balcons couteux et inutiles dictés par le seul souci d'un effet pittoresque » ou encore « chaos de windows, de ressauts, de balconnets, moulurations et matériaux divers, façade accablantes et tristes ».

La volonté de simplicité et le rejet des recherches de pittoresques et de régionalisme ont des explications culturelles et politiques sur lesquelles il n'est pas ici question de revenir complètement. Soulignons simplement que *l'Architecture française* était l'organe de presse officiel des services de la Reconstruction créée en 1940. Dans un premier temps, elle offre ses colonnes à une mouvance conservatrice qui prône un recours aux recherches régionalistes afin d'amorcer les premières reconstructions. Le fait que la rédaction ait été confiée à Roux-Spitz en 1943 est la marque d'un revirement à la fois éditorial et politique. Les élévations parues dans ce numéro de 1946 marquent l'avènement de ce qui sera présenté *a posteriori* par les historiens comme le « style Reconstruction ». Une orthogonalité généralisée aux plans masses comme aux masses bâties et animée timidement par les épais encadrements de fenêtres si caractéristiques de l'immédiat après-guerre. On le comprend, c'est bien par opposition au style de l'entre-deux-guerres et à ses principaux représentants qu'étaient les HBM qu'est né le *hard french*¹⁰¹ - architecture épurée à l'extrême qui prendra dans les années 1950-1960 son principal attribut : la hauteur.

¹⁰¹ Bruno Vayssière, *Reconstruction-déconstruction. Le hard-french ou l'architecture des trente glorieuses*, Paris, Picard, 1988.

Les HBM, et après ?

Cette génération est donc un entre-deux. Un entre-deux du double point de vue de l'urbanisme et de l'architecture des groupes de logements subventionnés. Les HBM ont pour eux une diversité et une qualité architecturale et typologique reconnue par tous après la (longue) parenthèse des années 1937-1990, ainsi qu'une localisation faussement circonscrite car très visible sur l'emprise des anciennes fortifications, dont les HLM des années 1950-1970 ne peuvent profiter. Ils sont ainsi plus souvent l'objet de menaces patrimoniales dues, en premier lieu, à leur hyper-simplicité urbaine et architecturale. C'est la raison pour laquelle il serait souhaitable de profiter du coup de projecteur ouvert par les HBM pour amorcer un élargissement de ces problématiques à l'ensemble du patrimoine que constituent les logements subventionnés qui, à Paris, constituent pour une très large part le paysage urbain. La densification d'opérations décriées en leur temps pour leur hyperdensité conduit à effacer la lecture de plans-masses simples, certes, mais très réfléchis. Ceci conduit à l'effacement d'une qualité première née de la remise en question des opérations HBM : la quête d'une densité sage car aérée, qui préserve de généreux espaces plantés tout en offrant des espaces privatifs de promenades et de jeux.

Tout comme l'architecture faubourienne, les HLM sont souvent jugés d'une écriture trop simpliste et font l'objet de mises au goût du jour inconsidérées. De même, l'architecture vernaculaire est bardée de faux bandeaux d'étage, de lignes de refends, de combles brisés ; les HLM ont été la cible de mises en couleur - peintes ou bar-

dées - que ravivent les campagnes d'isolation thermiques nées dans les années 1980, rappelons-le. Le soin et les réflexions apportées aux élévations lors de leur conception sont trop souvent oubliés.

C'est ce que révèle l'opération de la porte de Vincennes conduite sur une portion des fortifications et de la Zone tardivement bâtie et conduite par Pierre Bailleau (1905-1957)¹⁰² à partir de 1954. Architecte des Bâtiments civils et Palais nationaux, il fut chargé, trois ans plus tard, de la conservation de l'Opéra-Comique, du magasin des décors et du conservatoire de musique. En 1951, il est promu architecte en chef des Bâtiments civils puis, devint membre de cabinet pour le ministère de la Reconstruction, chargé de mission auprès de René Coty et Eugène Claudius-Petit. Il fut alors chargé de la reconstruction de l'Eure et se vit confier le plan d'aménagement de 25 villes, dont Evreux. Il a construit beaucoup de logements pour la Caisse des dépôts et consignations. À la porte de Vincennes, longtemps pressentie pour être l'entrée monumentale de l'Est parisien, Bailleau a monumentalisé l'espace urbain par la construction de huit barres d'habitation disposées symétriquement par groupes de quatre de part et d'autre du Cours de Vincennes et a ponctué sa composition de tours. La jonction entre Paris et la proche banlieue, sur l'autre versant de l'actuel périphérique, a été assurée dès 1958 par la construction de deux barres similaires terminées par deux petits immeubles en plots, réalisés par deux architectes en chef des Bâtiments civils et Palais natio-

102 Jacques-Henri Riedberger, « Hommage au souvenir de Pierre Bailleau », *L'Architecte des collectivités publiques*, Bulletin bimestriel, n°21, novembre-décembre 1957, p. 8-10.

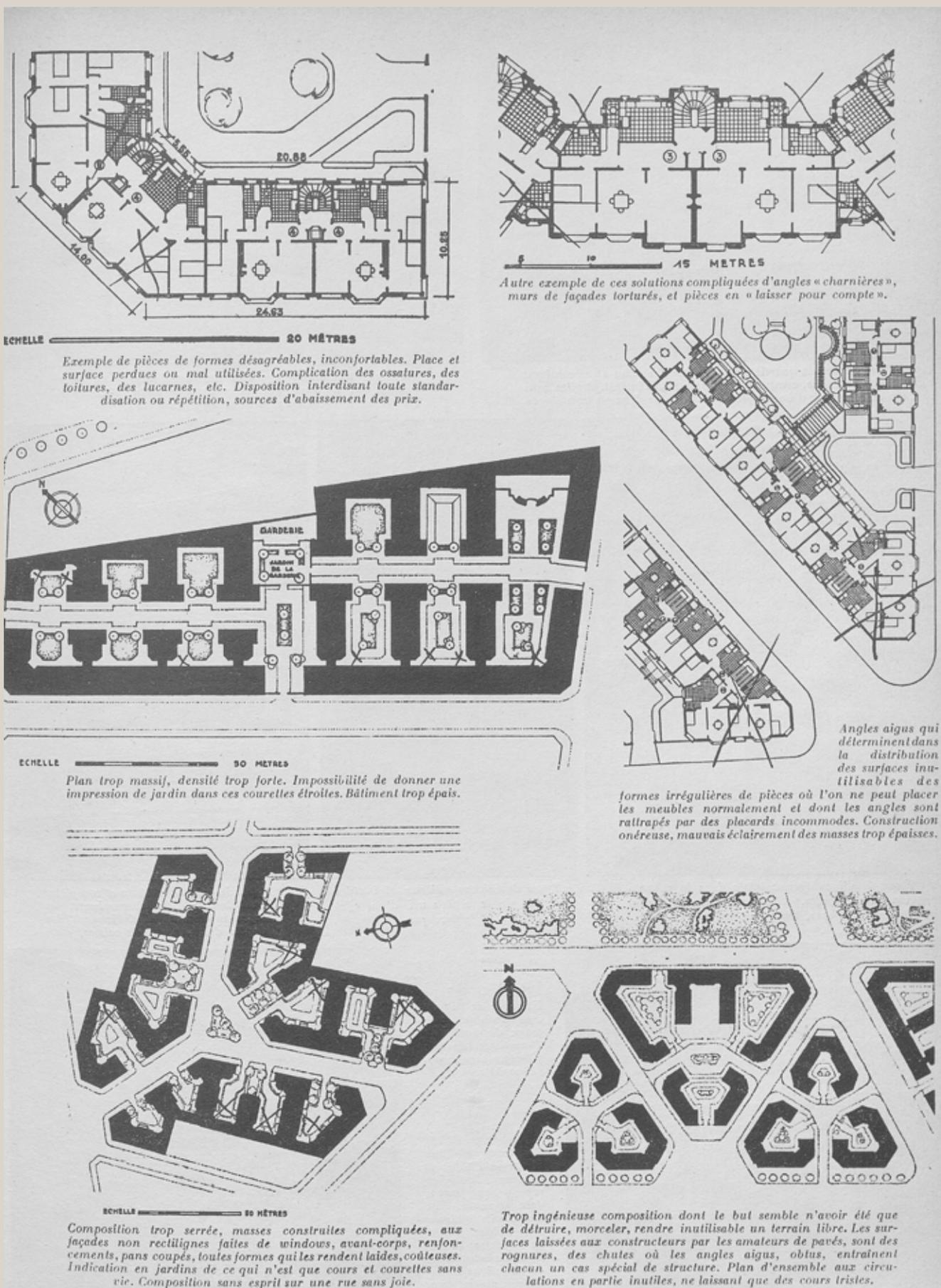
naux, Roger Dhuit et Jean-Claude Dondel (1904-1986)¹⁰³.

Pour la conception des façades, les préconisations de Roux-Spitz sont reprises à la lettre. Une extrême simplicité mise en valeur par un parement en pierre de Saint-Maximin, appareillage hautement soigné, qui donne un fort caractère aux immeubles. C'est là l'esthétique des années 1950 qu'avait prônée Roux-Spitz, qu'avait actée le préfet de la Seine Marcel Flouret, et qui a été longtemps décriée avant de retrouver, très récemment, quelques adeptes qui lui redonnent ses lettres de noblesse¹⁰⁴. L'architecture des années 1950-1960 doit être lue comme elle avait été conçue, avec pour principale qualité cette « note spéciale d'élégance mathématique, de logique dans les dispositions, de pureté dans la proportion évoquant la clarté grecque »¹⁰⁵ dont Roux-Spitz trouvait les origines auprès des frères Perret et de Tony Garnier. Une grande qualité inégalement appréciée au point d'être la première des caractéristiques attaquées par des opérations récentes. Porte de Vincennes, les deux barres situées de l'autre côté du périphérique ont fait l'objet de deux campagnes successives de rénovation purement esthétique ; la deuxième ayant eu pour but d'annuler les recherches plastiques de la première. Les ajouts successifs ont maquillé les façades pour casser la longueur du front bâti qui surplombe le boulevard périphérique - recherche qui paraît hérétique et vaine car insuffisamment informée.

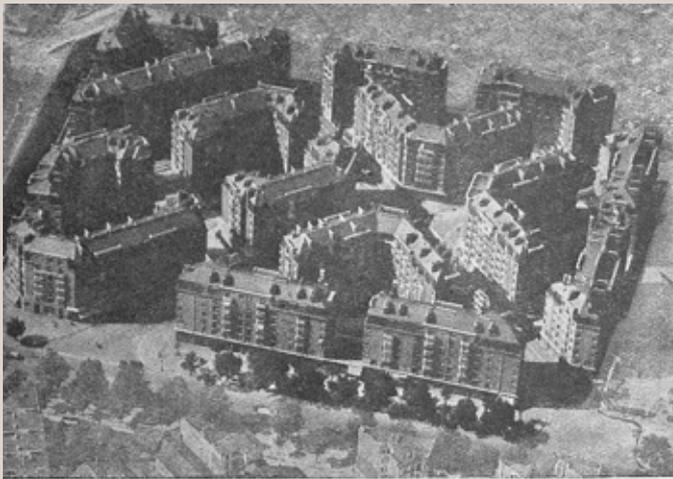
103 Fonds Jean-Claude Dondel (1904-1989), 074 Ifa et 287 AA .

104 Simon Texier, *Paris 1950, un âge d'or de l'immeuble*, cat. d'expo., Picard / Pavillon de l'Arsenal, 2010.

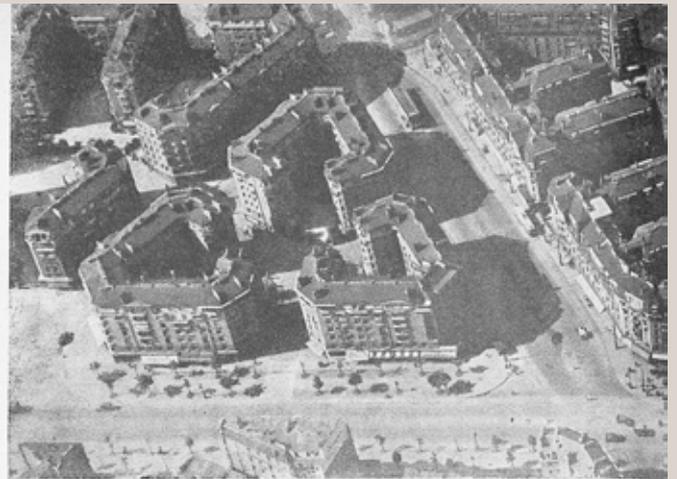
105 Michel Roux-Spitz, « Entre le régionalisme et le machinisme », *L'Architecture française*, n°28, février 1943.



1. Page issue de l'article de Michel Roux-Spitz parue dans *L'Architecture française* en 1946 pour dénoncer l'urbanisme des opérations HBM. On reconnaît au milieu, à gauche, le plan de l'opération des rues de Fécamp, Tourneux et Édouard Robert et, en bas à droite, une partie de l'opération menée entre les portes de Clignancourt et de Montmartre, *L'Architecture française*, 1946.



Aspect jâcheux de ces quartiers conçus sur des voies s'entrecroisant à angles aigus et obtus, composés sur des rues sans intérêt, étroites, sans verdure et constitués d'immeubles trop hauts de deux ou trois étages.



Même constatation : jardins ou plutôt espaces en forme de cours, qui ne sont que des puits d'aération. Bâtimens trop élevés, ombres trop grandes.



Exemple d'incohérence totale dans la conception des façades. Windows, balcons, arcs, linteaux, toitures, tout y est vulgaire et triste.



Types de balcons coûteux et inutiles dictés par le seul souci d'un effet de pittoresque.



Types de balcons coûteux et complètement inutiles. Ils obscurcissent les étages inférieurs et deviennent des dépôts de charbon, de caisses, etc.



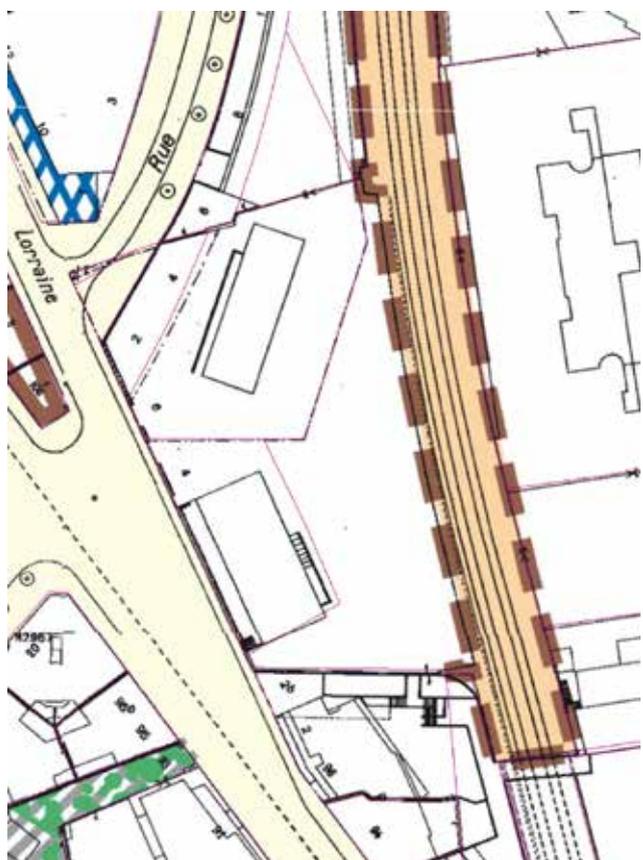
← A gauche
Exemple de toitures inadmissibles, mélange de matériaux d'ossatures et de remplissages, sans volonté architecturale.

A droite →
Cité composée sur la rue où l'habitant n'aperçoit pour se reposer que macadam et pavés. Rue trop étroite, maisons trop hautes. Chaos de windows, de balconnets, moulurations et matériaux divers, façades accablantes et tristes.



2. Page issue de l'article de Michel Roux-Spitz parue dans *L'Architecture française* en 1946 pour dénoncer l'architecture des opérations HBM. On reconnaît en bas, à gauche, un des immeubles édiés entre les portes de Clignancourt et de Montmartre. Au milieu, à droite, des balcons curvilignes similaires à ceux dessinés pour des groupes plus tardifs, *L'Architecture française*, 1946.

4, rue de Lorraine, 19^e arrondissement La Sablière 1949



Aux n°4 et 6, rue de Lorraine, deux bâtiments sont séparés par un passage qui donne accès à la Petite Ceinture. En fond de parcelle, un jardin a été aménagé et est entretenu par la Sablière, tout en restant propriété de la SNCF. Les immeubles ont été implantés en bordure de la Petite Ceinture, à l'emplacement de la station Belleville-Villette, en deux temps : un premier bâtiment a été livré en 1947, l'autre en 1953.

Le premier est commandité par le « Collectif Belleville-La Villette », très certainement le groupement des employés de la station ; le second par La Sablière, société anonyme et immobilière d'habitations à bons marché

créée en 1930 par la SNCF. Les deux immeubles sont signés par l'architecte Henri Bonnères resté méconnu. Les deux campagnes de construction sont perceptibles : le bâtiment le plus ancien (bâtiment A) présente des détails d'ornementation dont est dépourvu le plus récent. *Occuli*, balcons d'angles, cages d'escalier éclairées par des claustras garnis de pavés de verre, entrée du hall encadrée par des angles arrondis en pierre de taille, le même matériau étant employé pour délimiter soubassement et étages carrés, etc. Autant de détails qui permettent de relier esthétiquement le bâtiment aux logements subventionnés des années 1930 qui ont cherché de

1. Extrait du PLU.
2. Vue du bâtiment le plus ancien le long de la rue de Lorraine, 2017, © Pascal Sausseureau / DHAAP.



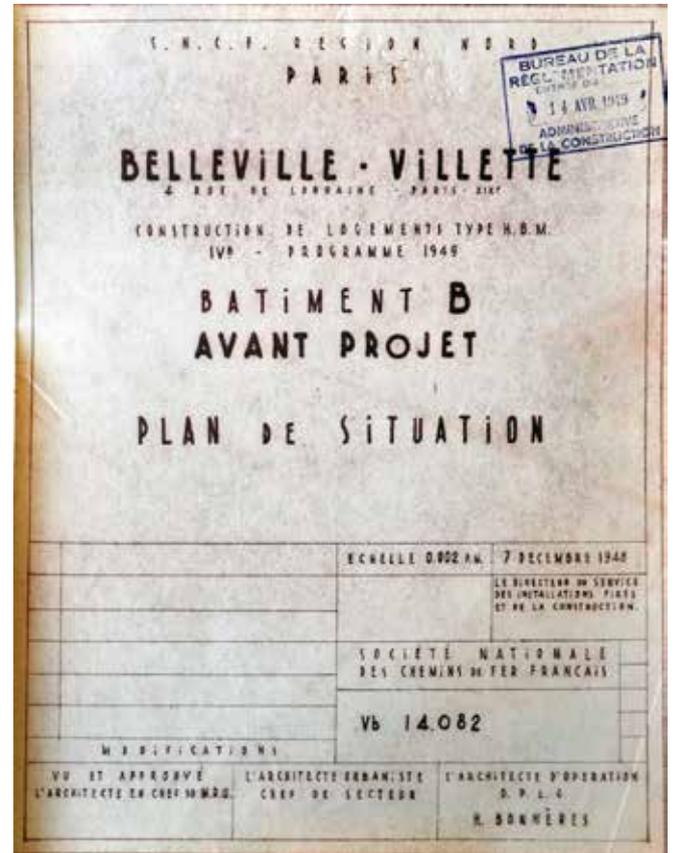
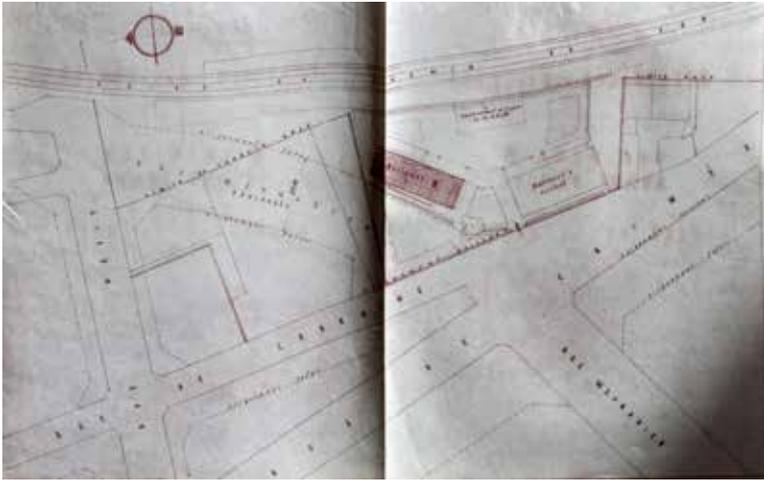
nouvelles références outre-Rhin et dans les pays nordiques. Le 4, rue de Lorraine s'inscrit parmi leurs réinterprétations françaises de qualité, inspirées des créations de Denis Honegger¹⁰⁶. Dans un des bâtiments, les parties communes sont traitées avec sobriété et économie. Ce choix est inversé dans le second corps de bâtiment, où peu de détails figurent en façade. Les parties communes ont été dessinées avec soin : départ de la rampe d'escalier, soubassement en gravillons souligné par une fine bande de céramique, de

petits détails qui donnent tout son caractère à la cage d'escalier.

Aujourd'hui, le bâtiment le plus ancien est la propriété d'ICF Novedis et est en loyers libres ; le second est quant à lui la propriété d'ICF la Sablière et est composé de logements subventionnés. En octobre 2016, une demande de permis de démolir a été déposée sans projet, pour préparer le départ des actuels locataires et commencer à proposer des relogements. Un concours restreint devait être organisé une fois le cahier des charges mis au point, intégrant les demandes de la Ville et des accords avec la SNCF pour ouvrir plus ostensiblement une « venelle » conduisant

3. Vue globale de l'opération depuis la rue de Lorraine. On constate que le pignon du bâtiment le plus récent (à gauche) est traité bien plus simplement que le plus ancien (à droite), doté des balcons d'angle (voir l'image 2, p. 102), 2017, © Pascal Saussereau / DHAAP.

106 Simon Texier et Sébastien Radouan, *Denis Honegger*, Paris, Éditions du Patrimoine, Coll. Carnet d'architectes, 2010.



à la Petite Ceinture qui pourrait, ici, être bientôt ouverte au public sous forme d'une promenade ou d'un square. Les pétitionnaires ne cherchaient pas à densifier à tous prix l'opération, déclarant même qu'un nombre moindre de logements pourrait sortir de terre. Par l'intermédiaire du DHAAP, la Commission du Vieux Paris a examiné la demande en janvier 2017 avec une certaine perplexité, pointant le caractère de ces bâtiments pérennes et bien entretenus, leur qualité constructive, leurs écritures en façades, le soin apporté à leur réalisation, leur position dans l'espace public. Le vœu émis plaidait pour « une opération de réhabilitation et de mise aux

normes » ainsi que « la conservation des deux bâtiments. ».

Aujourd'hui, le projet est remis à l'étude et la réhabilitation serait désormais envisagée. Une étape dans la définition du programme aurait donc pu être évitée.

4. Plan de l'opération conduite entre 1951 et 1953 pour édifier le second corps de bâtiment, © AP, VO13 168.

5. Cartouche des plans de permis de construire du H.B.M. daté de 1948, © AP, VO13 168.

Page suivante (colonne de gauche puis, Colonne de droite) :

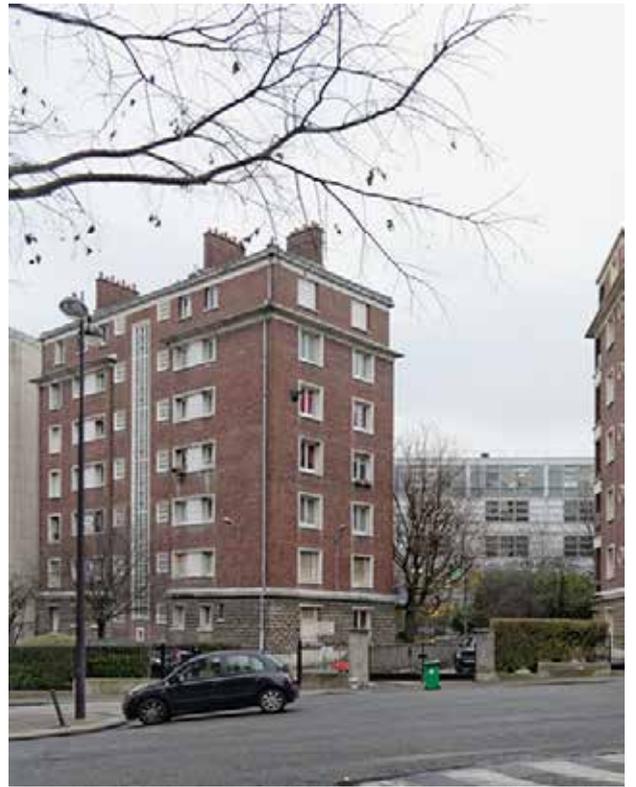
6. Vue du pignon du bâtiment le plus ancien, 2017, © Pascal Sausseureau / DHAAP.

7. Vue de la façade arrière depuis le jardin bordant la Petite Ceinture, 2017, © Pascal Sausseureau / DHAAP.

8. Détail de l'entrée, 2017, © Pascal Sausseureau / DHAAP.

9. Vue du bâtiment dont le permis est déposé en 1948 et le certificat d'achèvement délivré en 1957, 2017, © Pascal Sausseureau / DHAAP.

10 et 11. Détails de l'escalier et de l'entrée, 2017, © Pascal Sausseureau / DHAAP.



Conclusion

Le présent rapport avait pour but de compléter les travaux de l'Apur et d'apporter à la DLH une expertise strictement historique et patrimoniale du parc généré par les différentes générations d'HBM et d'ILM. La seule ambition prospective de cette étude était de resituer l'action du DHAAP et de la Commission du Vieux Paris dans l'inventaire, la documentation et la préservation d'un patrimoine que l'on peut qualifier de municipal au regard des maîtrises d'ouvrage et des maîtres d'œuvre sollicités. La principale préconisation est de se défendre de toute généralisation et de regarder les ensembles au cas par cas, pour leur constitution originelle comme pour les campagnes passées de rénovation. À cette fin, les historiens de l'architecture, qu'ils soient agents de la Ville ou indépendants, devraient être sollicités.

Quelques conclusions peuvent être formulées. Tout d'abord, ce corpus imparfaitement inventorié est particulièrement protéiforme, et cela tant d'un point de vue architectural qu'urbain. Deuxièmement, il est particulièrement diffus même si, il est vrai, la ceinture des immeubles édifiés sur l'emprise des fortifications de Thiers constitue une entité à part qui pourrait laisser penser à un ensemble cohérent. Pour autant, la recherche a acté qu'il n'en était rien. Troisièmement, les protections patrimoniales mises en place par la Ville de Paris ne comprennent pas l'ensemble des groupes les plus représentatifs, des plus novateurs, des mieux conçus, ni de ceux qui sont attribuables à des architectes renommés. De la même façon, ces protections tardives (2006) n'ont pas toujours évité les campagnes de rénovation ou de mises aux normes qui se révèlent être inégalement abrasives en termes patrimoniaux. Enfin, l'évaluation du degré d'authenticité des opérations et les éventuelles préconisations de conservation constituent un véritable travail d'expertise qui ne peut se faire qu'au cas par cas. La seconde préconisation serait donc celle d'une collaboration et d'un dialogue en temps réel entre la DLH, les bailleurs et l'instance d'investigation patrimoniale que constitue aujourd'hui le DHAAP.

Le département a été rattaché de longue date à la sous-direction du Patrimoine et de l'Histoire (SDPH) et donc, à la direction des Affaires culturelles (DAC). Au-delà d'assurer le secrétariat général de la Commission du Vieux Paris, le département est un observateur privilégié de l'évolution de l'architecture domestique parisienne, dans la continuité du travail mené par la Commission du Vieux Paris depuis les années 1960, au moment où la direction de l'urbanisme l'a saisie officiellement des demandes de permis de démolir. Aujourd'hui, les permis de construire valant permis de démolir, les conditions de consultation ont été revues. La Commission fait partie des instances à consulter lorsque le bâtiment fait l'objet d'une protection. Dans les autres cas, l'importance des démolitions est un critère fluctuant mais non négligeable.

Les exemples présentés ici démontrent que les démolitions ne sont pas seules susceptibles d'engendrer l'altération des qualités d'un patrimoine bâti donné. En fonction des caractéristiques de ce dernier, les recommandations peuvent être adaptées. Dans un contexte de mise à jour des normes des logements sociaux dans le but d'accompagner les enjeux climatiques et énergétiques, la consultation du DHAAP en amont

permettrait de se prémunir contre d'éventuelles pertes patrimoniales. L'ajout d'isolant thermique par l'extérieur engendre une modification de l'aspect qui n'est pas sans susciter de pertes patrimoniales importantes. Les conclusions du groupe de travail de la Commission du Vieux Paris « Patrimoine et efficacité énergétique » de juin 2017 vont, à cet égard, dans le sens du rejet de solutions systématiques. Si les groupes d'HBM richement ornés de jeux de brique sont le plus souvent exclus par principe de ces dispositifs, il n'en est pas de même des ensembles où le béton domine. Pour autant, le béton a constitué pour certains maîtres d'œuvre un matériau noble porteur de qualités tant fonctionnelles que purement esthétiques. Il donne d'ailleurs lieu à d'innombrables déclinaisons qui peuvent constituer, autant que la brique, un élément patrimonial (béton brut, gravillonné, laqué, teinté, etc.). La brique est certes l'essence du HBM, mais le HBM ne peut se résumer à son usage. Le béton le définit tout autant. Il en va de même pour les espaces extérieurs (cheminements, espaces plantés, locaux annexes, grilles, etc.), qui doivent pouvoir être inventoriés avant modification. Autre point où le discernement devra s'imposer : le plan masse de nombreux groupes HBM correspond à une composition pensée pour un projet de cité-ilot fermée, spatialement autonome. La clôture des rez-de-chaussée, le contrôle des accès, la desserte par un réseau viaire distinct des voies publiques servent cette conception de l'habitat. L'ouverture sur le quartier de cités fermées doit être regardée comme une rupture profonde avec les principes directeurs initiaux. Ainsi, le percement des rez-de-chaussée sur les rues devrait rester très mesuré en tenant compte de la dimension historique de ce fonctionnement qui a présenté beaucoup d'avantages. De même les cours ont fait partie à la fois d'un projet hygiéniste et d'une composition paysagère. Elles sont à considérer à l'égal du bâti comme l'expression d'une forme urbaine spécifique.

Là encore, les enjeux patrimoniaux ne peuvent être simplifiés ou systématisés et, constitué d'historiens de l'architecture et d'architectes spécialisés du patrimoine, le DHAAP est en somme un premier guichet indépendant de toute maîtrise d'œuvre vers lequel les bailleurs peuvent se tourner afin de confirmer ou d'infirmer la compatibilité d'un projet avec le respect du patrimoine. Cela permet dans un premier temps un travail d'inventaire. Les groupes sont recensés et inventoriés. Dans un second temps, une expertise permet de rassembler le matériel historique, de procéder à un reportage photographique pour archives et, enfin, de pointer les éléments qualitatifs, authentiques et patrimoniaux pour qu'ils soient préservés. Cela favorise un travail de veille documentaire et scientifique qui enrichira petit à petit les diagnostics. Enfin, cela permet une veille patrimoniale qui est jusqu'à présent restée incomplète. C'est ce que révèle l'ébauche de cette mise à jour d'études historiques pionnières conduites il y a bientôt 30 ans.

Table des illustrations

Couverture : L'entrée de la cité Bonnier, 140, rue de Ménilmontant, 1992, © DHAAP.

Quatrième de couverture : 27, rue du Docteur Pottain. Photographie de la direction de la Voirie et des Déplacements, [vers 1920], © BHVP / Roger-Viollet.

Logements ouvriers et économiques des philanthropes

1. L'immeuble d'angle sis aux 10-12, rue Dunois, 13^e arrondissement, Wilbrod Chabrol, architecte pour la Société des habitations économiques de Paris (1890), 2018, © Pauline Rossi / DHAAP.

2. 65, boulevard de Grenelle, 15^e arrondissement, Wilbrod Chabrol, architecte pour la Société philanthropique (1889), 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.

3. Le 54, rue Coriolis, 12^e arrondissement, Wilbrod Chabrol, architecte pour la Société des habitations économiques de Paris (1891), 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.

45, rue Jeanne d'Arc, 13^e arrondissement

1. Plan du PLU
2. Photographie du bâtiment sur rue, 2018, © Pauline Rossi / DHAAP.
3. Détail de la façade, 2005, © Photothèque DU.
4. Portrait de Wilbrod Chabrol, © Archives de la Société centrale des architectes.
5. Élévation sur rue, mai 1888, © Archives de Paris (AP), VO11 1625.

75-77, rue de Clignancourt et 44, rue Labat, 18^e arrondissement

1. Extrait du PLU.
2. Vue du bâtiment sur la rue de Clignancourt, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.
- 3 et 4. Détails des portes d'entrée le long de la rue Clignancourt, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.
5. Portrait de Charles Duquesne, © Archives de la Société centrale des architectes.
2. Élévation sur la rue de Clignancourt, novembre 1897, © AP, VO11 730.

5, rue Jeanne d'Arc, 13^e arrondissement

1. Extrait du PLU
2. Photographie sur rue, 2018, © Pauline Rossi / DHAAP.
3. Détail de la porte d'entrée depuis la rue, 2004, © Photothèque D.U.
4. Vue depuis la cour du second corps de bâtiment et de la seconde arcade de l'enfilade des cours, 2004, © Photothèque DU.
5. Portrait de Georges Guyon, © Archives de la Société centrale des architectes.

6. Plans des rez-de-chaussée et du premier étage du groupe. Publié par Charles Lucas, *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger*, op. cit.
7. Élévation sur rue, 1899, © AP, VO11 1623.
8. Plan des étages courants, 1899, © AP, VO11 1623.
9. Élévation sur cour avant modification, 1996, AP, 3588W 219.
10. Élévation sur cour illustrant l'ajout des cages d'ascenseurs, 1996 © AP, 3588W 219.

Hygiénisme et initiative privée : les premiers HBM

1. Schémas des propositions lauréates en 1^{ère} phase du concours organisé entre 1904 et 1905 par la Fondation Rothschild, publiés dans *La Construction moderne*, 1905.
2. Schémas des propositions lauréates en 2^{ème} phase du concours organisé par la Fondation Rothschild, publiés par Marie-Jeanne Dumont, *Le logement social*, op. cit., p. 47.
3. Vue perspective établie par Tony Garnier pour le concours publié dans *La Construction moderne*, 1907.
4. Plan des étages courants établi par Tony Garnier, publié par Marie-Jeanne Dumont, *Le logement social*, op. cit., p. 45.
5. Plan du groupe soumis au concours par A.-Augustin Rey publié par Charles Lucas, *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger*, op. cit.
6. Vue d'artiste d'A.-Augustin Rey publiée par Marie-Jeanne Dumont, *Le logement social*, op. cit.
7. Photographie de l'entrée du groupe rue Théophile-Roussel publiée par Charles Lucas, *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger*, op. cit.
8. Photographie de la boutique de la cuisine ménagère publiée par Charles Lucas, *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger*, op. cit.
- 9 et 10. Détails des pas-de-moineaux et des jeux de polychromie, 2018, © Marc Lelièvre / DHAAP.
11. Entrée du groupe sur la rue Théophile-Roussel, 2018, © Marc Lelièvre / DHAAP.
12. Vue perspective du groupe, 2018, © Marc Lelièvre / DHAAP.
13. L'ancienne boutique de la cuisine ménagère, 2018, © Marc Lelièvre / DHAAP.
14. Entrée principale du groupe rue de Prague, © Marc Lelièvre / DHAAP.

Passage Melun / rue de Meaux

1. Extrait du PLU.
2. Vue sur le passage Melun, 1993, © Christian Rapa / DHAAP.
3. Vue à l'angle de la rue de Meaux et du passage Melun, 2004, © Photothèque DU.
4. Détail du bas relief représentant la donnatrice, 1993, © Christian Rapa / DHAAP.
5. Plan d'avancement des constructions, 1906, © AP, VO11 2108.
6. Plan des étages courants, 1904, © AP, VO11 2108.
7. Vue à l'angle de la rue de Meaux et du passage

Melun, 1993, © Christian Rapa / DHAAP.

Square Delambre, 14^e arrondissement

1. Extrait du PLU.
2. Vue du Square Delambre et de ses redans, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.
3. Vue sur les plantations d'un redan, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.
4. Élévation d'un des immeubles de rapport édifié à un angle du square, 1906, © AP, VO11 957 (1).
5. Vue générale dans l'axe du square Delambre, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.
6. Vue d'un immeuble de rapport à l'angle du square Delambre et de la rue Delambre, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.
7. Différence de traitement des façades des logements économiques, au regard de l'immeuble de rapport de l'image 6, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.

17, boulevard Bessières, 17^e arrondissement

1. Extrait du PLU.
2. Vue depuis le boulevard Bessières, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.
2. Vue de la façade arrière de l'immeuble sur la rue Leclaire, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.
3. Plan d'expropriation et d'alignement du boulevard Bessières, 1895, © AP, VO11 307.
4. Photographie ancienne de la façade arrière du groupe, vers 1911. Publiée par Charles Lucas, *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger, op. cit.*
5. Photographie des WC communs devant la cage d'escalier, vers 1911. Publiée par Charles Lucas, *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger, op. cit.*
6. Plans du rez-de-chaussée. Publié par Charles Lucas, *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger, op. cit.*

L'avènement d'une maîtrise d'ouvrage municipale

1. Schéma général de l'opération conduite par l'office d'HBM entre 1920 et 1926, sur les fortifications entre les portes Montmartre et de Clignancourt. Publié par Marie-Jeanne Dumont, *Le logement social, op. cit.*
2. Les ouvriers de la Voirie poursuivent l'aménagement de la Porte Montmartre, 1930, © Louis Laurent / Cinémathèque Robert-Lynen / Roger Viollet.
3. Reportage photographique réalisé en 1998, © s.n. / DHAAP.
- 4 et 5. Photographies mettant en valeur le traitement monumental des couvertures le long du boulevard Ney, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.
6. Le groupe édifié entre les rues de la Fontaine-à-Mulard et Brillat-Savarin entre 1914 et 1925, sur concours ouvert par la Ville en 1912. Photographie de la direction de la Voirie et des Déplacements, s.d., [vers 1920], © BHVP / Roger-Viollet.

7. La même vue du groupe prise par la direction de l'Urbanisme en 1953, © Photothèque DU.
8. Vue perspective présentée au concours par les architectes Arfvidson et Bassompierre, qui leur valut la première prime. Publiée dans *L'Architecture*, juillet 1914.
9. Détail d'ornement qui a participé à la renommée du groupe, 2013, © Pascal Saussereau / DHAAP.
10. Espaces plantés et bâtiment de liaison, 2013, © Pascal Saussereau / DHAAP.

Rue de Fécamp, 12^e arrondissement

1. Extrait du PLU.
2. Vue d'un des accès du groupe, du côté de la rue Tourneux, 2004, © Photothèque DU.
3. Photographie prise à l'angle des rues Tourneux et de Fécamp, 2012, © Pascal Saussereau / DHAAP.
4. Détail de l'entrée de la loge du gardien installée au centre de l'opération, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.
5. Détail du dernier niveau d'un immeuble du groupe montrant la richesse des jeux de calepinage, 2013, © Christian Rapa / DHAAP.
- 6 et 7. Détails d'un balcon et d'un bow-window, 2013, © Christian Rapa / DHAAP.
8. Plan général de l'opération, telle qu'elle a été réalisée, © Cinémathèque Robert Lynen / Roger-Viollet.
9. Vue de la halte-garderie depuis la cour du groupe, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.
10. La salle d'eau de la halte-garderie, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.
- 11 et 12. Vues de l'appartement de fonction installé à l'étage de la halte garderie, 2018, © Pascal Saussereau / DHAAP.

140, rue de Ménilmontant, 20^e arrondissement

1. Extrait du PLU.
2. Photographie de l'entrée de la cité au 140, rue de Ménilmontant, 1992, © s.n. / DHAAP.
3. Vue de la cité depuis la rue de Ménilmontant, 1992, © s.n. / DHAAP.
4. Vue perspective dressée par Louis Bonnier, © Fonds Louis Bonnier. SIAF/Cité de l'architecture et du patrimoine/Archives d'architecture du XX^e siècle.
5. Photographie du jardin d'enfant démoli lors de l'opération de réhabilitation, 1993, © s.n. / DHAAP.
6. Vue générale, 1993, © s.n. / DHAAP.
7. Vue de la structure de la petite enfance reconstruite en bordure de la nouvelle rue Hélène Jakubowicz, 1997, © s.n. / DHAAP.
8. Plans généraux (état initial et état projeté) de l'aménagement et de la restructuration de la cité, 1998, © OPAC de Paris / Archives de la Commission du Vieux Paris.
- 9 et 10. Photographies prises pendant le chantier, lors de la visite sur place de Michel Fleury (un détail de bardage temporaire en façade et une cuisine), 1997, © [s.n.] / DHAAP.
11. Plan illustrant les restructurations qui ont eu lieu

dans les bâtiments pour permettre d'améliorer le confort des logements, 1998, © OPAC de Paris / Archives de la Commission du Vieux Paris.

1-25, rue de la Saïda, 15^e arrondissement

1. Extrait du PLU.
2. Photographie prise depuis la rue de la Saïda après l'opération de restructuration, 2008, © Christian Rapa / DHAAP.
3. Photographie prise avant l'opération de restructuration, 1991, © [s.n.] / DHAAP.
4. Contre-champs de la photographie n°3, 1991, © [s.n.] / DHAAP.
- 5, 6 et 7. Détails du soin apporté aux élévations des corps de bâtiments, 2013, © Marc Lelièvre / DHAAP.
- 8 et 9. Photographies prises avant (à gauche) et après (à droite) l'opération de restructuration, 1991, [s.n.], DHAAP et 2013, © Marc Lelièvre / DHAAP.
10. Autre vue présentant une cage d'escalier fermée, 2013, © Marc Lelièvre / DHAAP.
11. Les batteries de boîtes aux lettres implantées dans la cour et un bâtiment de liaison édifié en arrière-plan, 2013, © Marc Lelièvre / DHAAP.
12. Vue de l'opération et des espaces libres, 2013, © Marc Lelièvre / DHAAP.
13. Vue dans l'axe d'une allée, 2013, © Marc Lelièvre / DHAAP.
- 14 et 15. Deux vues du second groupe d'immeubles qui complète l'opération et a été laissé hors projet lors de la restructuration, © Marc Lelièvre / DHAAP.

Les logements sociaux : au-delà des fortifs

1. Plan général des rez-de-chaussée du groupe soumis au concours organisé par la RIVP pour définir la typologie des ILM. Ici, le projet des lauréats pour l'emprise située à la porte de Champerret, signé des architectes L. Plousey et E. Rencontre. Publié par Gaston Lefol, *Immeubles à loyers modérés entrepris par la Régie immobilière de la Ville de Paris*, Paris, Massin et Cie, [s.d.], [vers 1920].
2. Élévation sur rue des ILM projetés par MM. Plousey et Rencontre, publié par Gaston Lefol, *Immeubles à loyers modérés, op. cit.*
2. Vue aérienne du secteur, 1951, © IGN.
3. Vue actuelle du groupe, 2018, © Pascal Sausseureau / DHAAP.
- 4 et 5. Le parc de Choisy et l'Institut George Eastman créés à l'emplacement de l'usine à Gaz d'Ivry, 2017, © Christian Rapa / DHAAP.
- 6 et 7. Le square Saint-Lambert et les ILM qui l'entourent, 2018, © Marc Lelièvre / DHAAP.
8. Le square Saint-Lambert vu depuis le lycée Camille Sée, 2014, © Christian Rapa / DHAAP.
9. Le square Sarah Bernhardt et les ILM qui l'entourent, s.d., © paris.fr.

La porte Dorée, 12^e arrondissement

1. Extrait du PLU.
2. Vue d'un des immeubles édifiés par Louis Made-

line pour le compte de la SGIM, 2017, © Pascal Sausseureau / DHAAP.

3. Vue aérienne de l'opération d'aménagement, 1950, © Carnavalet / Roger-Viollet.
4. Photographie aérienne de l'Exposition coloniale de 1931, 1931, © Roger-Viollet.
5. Louis Madeline, Premier plan de lotissement des bastions n°4 et 5, juin 1931, © AP, VM59 42.
6. Services techniques d'architecture de la Ville de Paris et du département de la Seine, bureau central d'études, Deuxième plan de lotissement des bastions 5 et 6, juin 1933, © AP, 1397W 14.
7. Vue d'une façade arrière et d'une cage d'escalier d'un des immeubles édifiés par Louis Madeline pour le compte de la SAGI, 2018, © Pascal Sausseureau / DHAAP.
8. Vue du square privé aménagé en cœur d'un des deux îlots, 2018, © Pascal Sausseureau / DHAAP.
9. Vue panoramique du flanc nord de la place Édouard Renard, 2018, © Pascal Sausseureau / DHAAP.
10. Vue rapprochée des immeubles depuis la place, 2018, © Pascal Sausseureau / DHAAP.
11. Vue du square municipal Von Vollenhoven conçu par l'architecte Paul Béguin et de sa fontaine, 2018, © Pascal Sausseureau / DHAAP.
- 12 et 13. Deux vues actuelles des immeubles édifiés en broderie du bois de Vincennes par la SAGI de Louis-Clovis Heckly, 2018, © Pascal Sausseureau / DHAAP.

16-22, rue Jacques Baudry, 15^e arrondissement

1. Extrait du PLU.
2. Vue depuis la rue Jacques Baudry du groupe, 2017, © ICF.
3. Contre-champs de la photographie n°2. Vue de la façade du groupe depuis la rue Jacques Baudry, 2017, © Pascal Sausseureau / DHAAP.
4. Vue de la cour du groupe, 2017, © Pascal Sausseureau / DHAAP.
5. Dispositif intéressant et très certainement original, 2017, © Pascal Sausseureau / DHAAP.
6. Détail des bow-widows en brique qui ont été épargnés par la campagne d'isolation, et des fenêtres qui en marquent les angles, 2017, © Pascal Sausseureau / DHAAP.
7. Détail de la cage d'escalier, 2017, © Pascal Sausseureau / DHAAP.
8. Vue de l'intérieur du local aménagé en rez-de-chaussée, 2017, © Pascal Sausseureau / DHAAP.

Rues du docteur Charles Richer et du Docteur Hutinel, 13^e arrondissement

1. Extrait du PLU.
2. Vue depuis la rue Nationale de la rue du Docteur Charles Richer ouverte lors de la démolition de la cité Jeanne d'Arc. Au fond, la rue Jeanne d'Arc, 2018, © Marc Lelièvre / DHAAP.
3. Plan des propriétés de l'Assistance publique sises aux 59 et 71 à 81, rue Jeanne-d'Arc et aux 160 à 166,

- rue Nationale, s.d., [vers 1912], AP, 1397W 20.
4. Photographie de la cité Jeanne d'Arc avant sa démolition, 1939, © Roger-Viollet.
 5. Vue de certains corps de bâtiments de la cité avec, au premier plan, la Cour Nicolas, 1940, [sic], [vers 1936], © Roger-Viollet.
 6. Intérieur d'un appartement de la cité Jeanne d'Arc, 1912, © Maurice-Louis Branger / Roger-Viollet.
 7. Photographie de l'opération de reconstruction interrompue pendant la Seconde Guerre mondiale, [s.d.], [1943], © Photothèque D.U.
 8. Photographie actuelle du même bâtiment, 2018, © Marc Lelièvre / DHAAP.
 9. Vue depuis la rue Jeanne d'Arc de la rue du Docteur Victor Hutinel, 2018, © Marc Lelièvre / DHAAP.
 11. Vue rapprochée du bâtiment construit après guerre, 2018, © Marc Lelièvre / DHAAP.

« De l'îlot à la barre »

1. Page issue de l'article de Michel Roux-Spitz, *L'Architecture française*, 1946.
2. Page issue de l'article de Michel Roux-Spitz, *L'Architecture française*, 1946.

4, rue de Lorraine, 19^e arrondissement

1. Extrait du PLU.
2. Vue du bâtiment le plus ancien le long de la rue de Lorraine, 2017, © Pascal Saussereau / DHAAP.
3. Vue globale de l'opération depuis la rue de Lorraine, 2017, © Pascal Saussereau / DHAAP.
4. Plan de l'opération conduite entre 1951 et 1953 pour édifier le second corps de bâtiment, © AP, VO13 168.
5. Cartouche des plans de permis de construire du H.B.M. daté de 1948, © AP, VO13 168.
6. Vue du pignon du bâtiment le plus ancien, 2017, © Pascal Saussereau / DHAAP.
7. Vue de la façade arrière depuis le jardin bordant la Petite Ceinture, 2017, © Pascal Saussereau / DHAAP.
8. Détail de l'entrée, 2017, © Pascal Saussereau / DHAAP.
9. Vue du bâtiment dont le permis est déposé en 1948 et le certificat d'achèvement délivré en 1957, 2017, © Pascal Saussereau / DHAAP.
- 10 et 11. Détails de l'escalier et de l'entrée, 2017, © Pascal Saussereau / DHAAP.

Centres d'Archives & Bases documentaires

Archives nationales

Archives de Paris

Institut français d'architecture Cité Chaillot

Archives de la Commission du Vieux Paris

Parisienne de photographie

Phraseanet Direction de l'Urbanisme

Bibliographie sélective

Études

-APUR, *Les habitations à Bon Marché de la ceinture de Paris : étude historique*, mai 2017.

-DUMONT Marie-Jeanne, *La Fondation Rothschild et les premières Habitations à bon marché (1900-1925)*, rapport dactylographié pour le Ministère de l'Urbanisme et du logement / Direction de l'architecture / GHAMU, 1984.

-ROSSI Pauline, *L'Est parisien. Genèse d'une reconquête (1919-1975)*, Thèse de doctorat en Histoire de l'Art, dirigée par MM. Simon Texier et Jean-Yves Andrieux, Université Paris-Sorbonne (Paris IV), soutenue en juin 2015.

Ouvrages

-BOURILLON Florence et FOURCAUT Annie dir., *Agrandir Paris : l'annexion des communes périphériques*, actes de colloque, Les Publications de la Sorbonne, 2012

-CHEMETOV Paul et MARREY Bernard, *Architectures à Paris 1848-1914*, Dunod, 1984.-

-CHEMETOV Paul, DUMONT Marie-Jeanne et MARREY Bernard, *Paris-Banlieue 1919-1939. Architectures domestiques*, Paris, Dunod, 1989..

-COHEN Jean-Louis et LORTIE André, *Des fortifs au périph. Paris, Les seuils de la ville*, cat. d'expo., Picard / Pavillon de l'Arsenal, 1992.

-DÉDÉYAN Noëlle, *Histoire de la Société philanthropique*, Paris, Société philanthropique, 2002.

-DUMONT Marie-Jeanne, *Le logement social à Paris 1850-1930. Les habitations à bon marché*, Paris, Pierre Mardaga, 1991.

-DUMONT Marie-Jeanne et MARREY Bernard, *La brique à Paris*, cat. d'expo., Pavillon de l'Arsenal / Picard, 1991.

-ELEB Monique, *L'apprentissage du chez soi : le Groupe des maisons ouvrières*, Paris, Parenthèses, 1994.

-LUCAN Jacques, *Paris. 100 ans de logement. Eau et gaz à tous les étages*, cat. d'expo., Picard / Pavillon

de l'Arsenal, 1999.

-LUCAS Charles, *Les habitations à bon marché en France et à l'étranger*, Librairie de la Construction moderne, [s.d.], nouvelle édition augmentée, [1913].

-MARREY Bernard, *Louis Bonnier 1856-1946*, Liège, Mardaga, 1988.

-PRÉVOST-MARCILHACY Pauline, *Les Rothschild, bâtisseurs et mécènes*, Paris, Flammarion, 1995.

-ROSSI Pauline et TEXIER Simon, *Les Lesage, Un siècle d'architecture et d'aménagement. De Paris au Grand Paris*, La Découverte / Dominique Carré, 2015.

-TARICAT Jean et VILLARS Martine, *Le logement à bon marché, chronique, Paris 1850-1930*, Boulogne, Éditions Apogée, 1982.

-TEXIER Simon, *Paris contemporain. Architecture et urbanisme de Haussmann à nos jours, une capitale à l'ère des métropoles*, Parigramme, 2005.

-TEXIER Simon, *Paris 1950, un âge d'or de l'immeuble*, cat. d'expo., Picard / Pavillon de l'Arsenal, 2010.

-VAYSSIERE Bruno, *Reconstruction-déconstruction. Le hard-french ou l'architecture des trente glorieuses*, Paris, Picard, 1988.



RESPONSABLE

Laurent Favrole

TEXTE & RECHERCHES

Pauline Rossi, Docteur en histoire de l'art, chargée de mission

CONCEPTION GRAPHIQUE

Sébastien Lailier

DÉPARTEMENT HISTOIRE DE L'ARCHITECTURE ET ARCHÉOLOGIE DE LA VILLE DE PARIS

Sous-direction du Patrimoine et de l'Histoire / Direction des Affaires culturelles