

# Les cités jardins : une histoire ancienne, un concept d'avenir ?

Céline SCEMAMA  
ESPI 3e année Approfondie  
Professeur : M. Patrick KAMOUN

[www.edilivre.com](http://www.edilivre.com)

Edilivre Éditions APARIS  
56, rue de Londres – 75008 Paris  
Tél. : 01 41 62 14 40 – Fax : 01 41 62 14 50 – mail : [actualites@edilivre.com](mailto:actualites@edilivre.com)

Tous droits de reproduction, d'adaptation et de traduction,  
intégrale ou partielle réservés pour tous pays.

ISBN : 978-2-8121-5209-2  
Dépôt légal : Novembre 2010

© Edilivre Éditions APARIS, 2010

**MEMOIRE CELINE SCEMAMA**

**N° 135-10**

**3<sup>ème</sup> Année Approfondie**

**ESPI 2009/2010**

**Les cités jardins :**  
**une histoire ancienne,**  
**un concept d'avenir ?**

**Corrigé par Monsieur Patrick KAMOUN, professeur à l'ESPI**

# REMERCIEMENTS

Je remercie tous ceux qui ont contribué à l'élaboration de mon mémoire ainsi que le suivi de ma scolarité :

- La cité jardin de Marseille « la radieuse », spécialement Madame Marie Morel
- La cité jardin de Pessac, spécialement Monsieur Marc Dehousse
- La maison municipale Le Corbusier, spécialement Monsieur Cyril Zozor
- l'association « vivre aux QMF », spécialement Evelyne
- La cité jardin du Plessis Robinson, spécialement Monsieur Hervé Caranobe
- Les CAUE des départements du 92, 93, 94
- L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine de Paris
- La responsable des archives du centre de documentation d'architecture de Versailles, Madame Geneviève Percie du Sert
- Mon professeur correcteur, Monsieur Patrick Kamoun
- Mes professeurs de l'ESPI
- Madame Bretault et Monsieur Decobecq, nos responsables pédagogique
- Monsieur Boulet, directeur de l'école
- Mes parents, Monsieur et Madame Scemama
- Mes camarades de 3<sup>ème</sup> année approfondie

# SOMMAIRE

- **I) Du concept howardien à l'adaptation française ( page 6 ) :**
  - a) Le concept howardien (p. 6)
  - b) L'adaptation française (p. 9)
  - c) Exemples de cités jardins construites en France (p.11)
    - 1) Les cités du nord
    - 2) Les cités du département de la Seine
    - 3) Les cités des autres régions françaises
  - d) Interview de locataires habitants la cité jardin des quartiers modernes du Fruges à Pessac (Bordeaux) (p. 40)
- **II) l'expansion européenne du mouvement: ( page 40 )**
  - a) Historique (p. 40)
  - b) Concept (p. 42)
  - c) Exemples de cités jardins construite en Europe (p.44)
    - 1) Angleterre
    - 2) Belgique
- **III) Disparition progressive du mouvement mais concept d'avenir ? ( page 55 )**
  - a) Historique (p.55)
  - b) Exemples de cités jardins réhabilitées ou nouvelles (p.58)
  - c) Interview avec le responsable de la réhabilitation de la cité du Plessis Robinson, Monsieur Hervé CARANOBE (p .75)
- **IV) conclusion ( page 78 )**
- **V) bibliographie (page 80 )**
- **VI) synthèse (page 81 )**
- **VII) Annexes ( page 84 )**

# INTRODUCTION

Comment donner à ce lotissement morne l'esprit d'un village convivial et pittoresque ? Comment morceler cette banlieue en plusieurs quartiers de caractère ? La ville a-t-elle définitivement rompu avec la nature ? L'idée d'une société moderne idéale peut elle avoir cours dans une ville idéale ? Les cités jardins apportent des éléments de réponse. Elles sont issues d'une période historique exaltée par la révolution industrielle. Mais le premier problème qui se pose est celui de la définition du terme « cité jardin » : cette appellation a connu dans la première moitié du siècle un succès qui dépasse l'ampleur des réalisations pour en faire une référence incontournable :

- Référence critique positive chez André Lurçat qui dans les années 40 veut, avec son unité d'habitation « créer dans la ville même des cités jardins aérées et ensoleillées, mais sans les inconvénients que ces dernières doivent à leur isolement »
- Repoussoir chez Le Corbusier qui qualifie les cités jardins « d'utopie pré machiniste » mais propose une « cité jardin verticale »
- Semblablement, l'appellation « cité jardin » est utilisée pour valoriser des manifestes architecturaux (La cité de Pessac de Le Corbusier)
- Le terme « cité jardin » n'est pas une appellation contrôlée et sera ensuite utilisée indifféremment, et sans exhaustivité, pour parler de quelques barres des années soixante, un lotissement balnéaire ou plus récemment, d'un ensemble golfique.

Le problème de la définition est incontournable et tout ne peut pas être qualifié de cité jardin. Cependant, une définition trop restrictive risquerait de clore trop brutalement la rencontre des approches. Partant d'une idée simple et séduisante, ses contours en sont pourtant flous et changeants au gré des contextes physiques, techniques et économiques, et des interprétations, qu'elles soient sociales ou politiques, architecturales ou urbaines. Quelques invariants dominent cependant. La cité jardin mêle habitat (individuel et collectif), nature (du jardin privatif à l'aménagement paysager de l'espace public) et équipement (social, culturel, scolaire...). Conçue à l'échelle d'une ville ou d'un quartier, elle se fonde sur une composition urbaine globale, cohérente en soi et avec son environnement.

Loger les humbles n'a pas été une préoccupation avant le début du XIX<sup>ème</sup> siècle. Lorsque des logements sont prévus dans les lieux de production, auparavant, c'est d'une façon toute fonctionnelle, et non dans une volonté de donner des conditions de vie meilleure aux ouvriers. Il faut se tourner vers Owen pour trouver les premières volontés d'associer la question du logement à celle du travail : avant 1800, c'est en effet à New Lanark qu'est réalisé le premier village ouvrier où sont résolus les problèmes les plus urgents de la vie quotidienne : hygiène, confort, alimentation, en même temps que sont offerts des moyens, sinon de promotion, du moins de développement social avec la Maison de la Formation du caractère, vaste centre de scolarisation des jeunes et des moins jeunes, et d'ouverture culturelle. Pendant tout le XIX<sup>ème</sup> siècle, la question sera reprise et discutée, souvent âprement : en 1872, Engels fait une synthèse polémique, pire même, il revient sur le jugement favorable porté sur le Familistère de Guise. Il est un fait qu'à cette date, les rares réalisations sont patronales, et si elles offrent des avantages indéniables sur le plan de l'habitat, elles sont encore très modestes dans leur offre sociale. Pourtant les choses sont en train de changer. En France, la cité jardin a pris différentes formes. D'initiative patronale ou relevant du logement social, elle est destinée à diverses classes sociales et accueille célibataires ou familles nombreuses. Conçue comme provisoire ou pour durer, elle expérimente tous les matériaux et les styles, du pittoresque au moderne. Enfin, elle peut réunir dans une modeste allée quelques pavillons ou prétendre au statut de ville nouvelle ou de cité satellite et dépasser les 1500 logements. Liée à la culture anglo-saxonne et notamment à ses réflexions novatrices sur la ville et son devenir à l'ère industrielle, la cité jardin est véritablement inventée par un Londonien ayant faits de fréquents

séjours aux Etats Unis et en Australie, Ebenezer Howard. Avec « Garden City of Tomorrow », paru au XXème siècle, Howard synthétise mais aussi théorise en se les appropriant des expériences très diverses. Le succès de son ouvrage repose sur un concept simple en apparence, où se mêlent utopie et réalité tout en permettant une libre interprétation. Ce modèle repose sur le projet d'une société organisée en coopérative, sur une vision pittoresque et rassurante d'une ville dotée d'une forte identité. Du fait, dès sa parution, le livre est critiqué, commenté et enrichi. L'influence de l'œuvre d'Howard en est renforcée et prend rapidement une dimension internationale. En France, l'importance de l'ouvrage est immédiatement comprise par quelques militants du logement social qui s'approprient le concept et l'adaptent à leur culture propre mais aussi à des objectifs bien particuliers. Cependant, dans les années 40, on assiste à la disparition progressive du concept, due à une pénurie de logements après guerre, les cités jardins ne convenant pas à l'état d'urgence. Un autre modèle s'impose alors : le fonctionnalisme, courant hygiéniste qui industrialise le logement. Les pensées du Bauhaus et Le Corbusier sont souvent animées par un même souci d'égalité, par une volonté de donner « un soleil pour tous », en attribuant à chacun un même logement dans des barres et des tours bien orientées. La culture urbaine des cités jardins disparaît, entraînant dans sa chute le plaisir de la promenade et le spectacle de la ville. Mais depuis quelques années, le concept revoit le jour avec les réhabilitations d'anciennes cités jardins et la construction de nouvelles. On peut alors se demander quelle place elles ont tenues dans le passé ? Quels étaient les bénéfices et les inconvénients ? Un retour de ce concept pourrait-il solutionner la polémique actuelle à propos du logement social en Europe, particulièrement en France ? Le concept d'Howard est-il adaptable aux nouvelles normes de confort, aux normes environnementales et aux mœurs de notre société ? Les cités jardins sont d'actualité. Dans une société qui souhaite accorder une place prépondérante au cadre de vie, aux loisirs et à la solidarité, sans oublier les préoccupations environnementales, les cités jardins apportent des solutions à ceux qui aspirent à vivre ensemble.

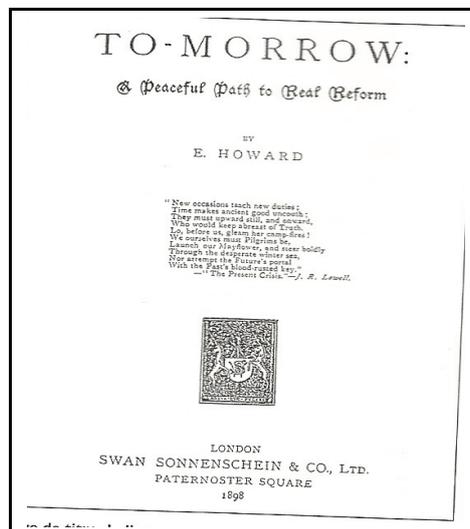
Nous essaierons de répondre à la problématique : « les cités jardins : une histoire ancienne, un concept d'avenir ? » en étudiant premièrement le concept d'Howard et son adaptation en France, pour ensuite étudier son extension européenne et finir par les nouvelles constructions et les réhabilitations en France.



# I) De la conception d'Howard à l'adaptation française :

## a) Le concept howardien :

Le projet d'Ebenzer Howard, formulé par le texte et les dessins de son ouvrage « to-morrow : a peaceful Path to Real Reform », est une réorganisation complète du système politique, économique et urbain de la société industrielle anglaise de la fin du XIXème siècle. Il est issu d'une série de critiques et d'hypothèses quant au fonctionnement du système socio-économique. La question essentielle pour Howard est l'effet de la centralisation de l'économie capitaliste. La centralisation croissante déséquilibre la société en concentrant le pouvoir et la richesse dans les mains d'une minorité. Les seules directives sont celles de la concurrence perpétuelle et du gain personnel avec comme toile de fond le conflit social et économique. Pour Howard, l'ensemble du système avance, à pleine vapeur vers la désintégration sociale et l'autodestruction.



**la publication  
de Ebenzer  
Howard**

Partant de ces constats, le regard de Howard va se porter sur la grande ville, création de l'économie industrielle par ce processus de centralisation et de concentration, qui est devenue chaotique et non maîtrisable. Elle est donc néfaste puisqu'inefficace. Parmi les nombreuses critiques émises par Howard sur le fonctionnement de la ville, celle qui domine, c'est l'inefficacité économique et organisationnelle. Elle présente un obstacle à l'évolution du système social et économique vers une organisation plus élevée. Elle n'est plus à la hauteur des exigences d'efficacité économique. Mais il reconnaît la formidable force que rassemble la ville. Elle mobilise une puissance économique importante. Il faut atteler cette force pour rebâtir un ordre urbain. Il faut apprivoiser la ville pour rendre à ses citoyens tous les fruits de leurs efforts. Son objectif est donc de démanteler la très grande ville et d'assembler les pièces suivant les nouveaux critères de la coopération et de la liberté. Malgré cet objectif ambitieux, l'auteur soulignera qu'il ne s'agit pas là que d'un système alternatif, mais d'un projet tente de démontrer comment le système capitalistique peut être amélioré. En somme, la base de la réflexion howardienne est que le capitalisme est une force qui permet de promouvoir des projets d'émancipation, mais il n'établit pas la cohérence de ces projets. »

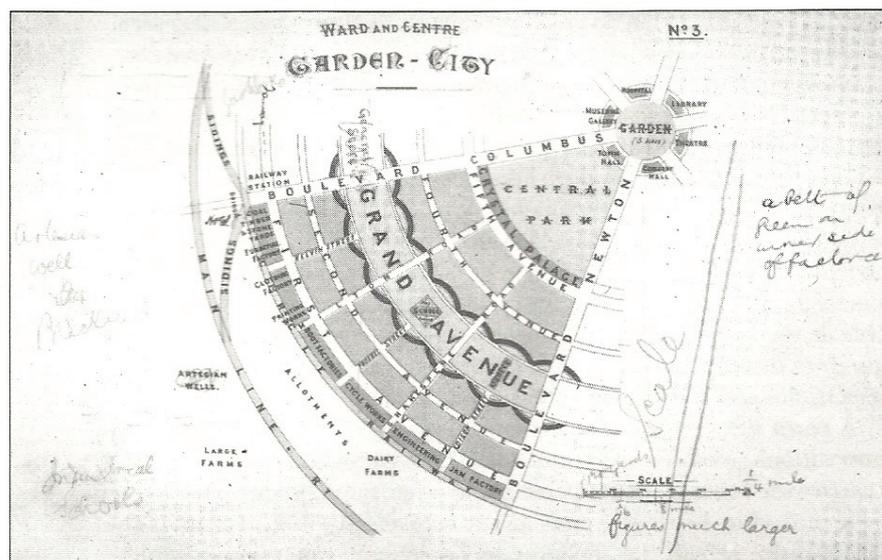
Howard démontre son projet de la métropole démantelée par son plan pour la Social City. La très grande ville, en tant qu'objet et en tant que mécanisme politique, est démontée et réorganisée en un réseau de villes de tailles réduites permettant l'autogestion et en évitant alors aux nouveaux citoyens d'être « amalgamés en une vaste et unique organisation ». Mais, s'il s'agit d'un éclatement physique de la ville, Howard doit éviter l'éclatement et l'étouffement des mécanismes qui en faisaient son dynamisme. Le carburant du projet est fourni par la maîtrise de la rente foncière. Le principe de Howard est simple. La ville a une capacité de valorisation du foncier. La création d'une ville dans une zone rurale aura automatiquement comme résultat l'augmentation de la valeur du terrain. Elle est alors une opportunité d'investissement financier, et si les dividendes sont limités avec la majorité des actions du foncier détenue par la municipalité de la ville, la valeur ajoutée peut être contrôlée et redistribuée selon les besoins et le bien être de la ville. Le rôle des acteurs économiques ne sera pas fondamentalement modifié, la Social City aura elle aussi ses ouvriers et ses patrons. Mais, avec les mêmes acteurs, Howard propose de réécrire le déroulement de l'histoire sociale. La ville comme mécanisme de valorisation foncière doit être régie par ses propres citoyens. La ville devient alors non un mécanisme de division et de conflit mais un outil de rassemblement.

Ce qui va permettre ce redéploiement des éléments urbains et économiques ce sont les dernières prouesses technologiques. C'est le chemin de fer qui va permettre la décentralisation et la dispersion de la masse urbaine ainsi que la réorganisation des modalités de la production industrielle. Les pôles urbains seront reliés par un système de trains rapides, « l'inter municipal railway ». Cela permettra, non seulement la redistribution démographique souhaitée, mais aussi le fonctionnement du système ville/campagne comme entité homogène. Le chemin de fer permettra la réorganisation sociale en libérant la structure urbaine de ses contraintes géographiques et économiques. De la même manière, l'usine sera libérée de ses contraintes géographiques par la voie ferroviaire. Elle peut être réintégrée de façon harmonieuse au sein de la ville. Dans l'objectif de « créer un groupe de villes non polluées » et tout en gardant l'industrie dans l'enceinte de la ville, Howard doit compter sur les opportunités offertes par les avancées technologiques. C'est par l'utilisation de l'énergie électrique que la Social City sera un système urbain sans pollution. Rendue propre, l'usine peut ainsi être maintenue adjacente aux lieux d'habitation. La production de l'énergie électrique sera elle-même rendue saine par l'utilisation des ressources naturelles maîtrisées par la machine. Howard s'appuie sur des engins à vent pour produire l'énergie nécessaire. Il élabore également une source d'énergie hydroélectrique en proposant un système de barrages et de lacs artificiels. Howard imagine la mise en scène des moyens de production de l'énergie et la création d'une toile de fond spectaculaire pour la ville du futur : « avec peu de moyens, il sera possible de rendre magnifiques les réservoirs ; des vues splendides seront possibles de leurs sommets, et la nuit ils pourraient être éclairés avec l'électricité générée par les chutes d'eau ». A partir des longues descriptions du texte sur la faisabilité de ses propositions, c'est en effet une sorte d'écosystème mécanique qui émerge avec la campagne décorée par les engins qui produisent l'énergie pour la ville. Les forces de la nature sont maîtrisées au service d'un nouvel ordre urbain. La prouesse technologique rend alors interdépendantes la ville et la campagne. L'homme et le jardin, unifiés et réconciliés par la machine, forment un nouveau réseau social qui s'étend sur l'ensemble du territoire. Il s'agissant d'une inversion, Howard suppose qu'il sera possible de renverser la vapeur de la force technologique. Agissant avant comme facteur de centralisation, soutenant et renforçant la grande métropole, les réseaux de communication deviennent un facteur de dispersion et d'éclatement. La technologie a donc une fonction essentielle dans le projet d'Howard. Libérée par la machine, la ville et ses fonctions peuvent être réorganisées et redistribuées selon les critères d'un nouvel ordre social bâti sur la coopération. Par une série de plans, Howard illustre ce que, d'après lui, il serait possible de bâtir. Il fixe un objectif spatial pour des mécanismes socio-économiques réformés.

Le centre est municipal et vidé de son activité et de sa valeur économique. C'est l'espace de la collectivité, regroupant les édifices de la gloire urbaine, fondé sur le civisme et la coopération. Chacun des six monuments, Hôtel de ville, salle de concerts, théâtre, bibliothèque, hôpital, musée et galerie d'art, est positionné de façon égale. Aucune fonction ne domine. Le véritable centre est vide, occupé par un jardin. Autour de ce centre municipal s'étend le Central Park. C'est l'espace du sport (cricket, tennis...) et de la détente. Durant les premières années de la ville, il pourra être cultivé pour servir de sources de financement pour la ville. Du point de vue de la

composition urbaine, le Central Park permet un recul qui met en valeur les monuments du centre municipal. Ce centre est indicatif de la vision d'une alternative à la ville existante. Possession quasi entièrement municipale, le centre n'est plus le lieu de la spéculation foncière et qui oblige la ville à s'étendre en cherchant de nouveaux terrains à prix abordables. Dans la ville de Howard, l'œil du cyclone est crevé et la ville est neutralisée. Central Park est circonscrit par le Crystal Palace. Cette galerie circulaire a deux fonctions. De même que le parc central, elle sert d'espace de détente et de promenade en abritant un jardin d'hiver. Mais elle est aussi la galerie marchande pour les commerces de la ville et le lieu d'exposition pour les produits manufacturés. Par contre au sein de la galerie, les emplacements et l'étendue de l'espace dévoués au commerce sont modulables et en constante révision. En effet les baux commerciaux régis par la municipalité sont régulièrement contrôlés afin de déterminer le nombre ainsi que le type de boutiques appropriés pour la ville. Howard démontre comment ce principe du numerus clausus permettra aux résidents de la ville, à travers leur municipalité, de limiter à la fois la création de monopole et la multiplication inefficaces de lieux de ventes redondants. Le Crystal Palace devient l'espace de la régulation économique de l'activité de la ville. Le système politique et économique de la ville doit évoluer dans l'interstice idéologique entre le socialisme bureaucratique et le capitalisme individualiste. Howard tente de démontrer comment ce modèle urbain permet, à travers la rigidité spatiale, la souplesse économique. L'économie de la ville sera mixte, mais la frontière entre l'initiative privée et l'action municipale se déplacera constamment. Les habitants devront verser les taxes locatives selon leur degré de satisfaction avec les activités de la municipalité. L'objectif étant de mesurer précisément et de réactualiser régulièrement le degré d'intervention qui est acceptable pour la ville. Par la suite « si les habitants deviennent férus de coopération, la municipalité fera un pas en avant ; s'ils deviennent moins férus de coopération, la municipalité fera machine arrière ». A partir de cet anneau commercial se déploie la partie habitation de la ville. Une première ceinture de grandes maisons dans de vastes terrains borde la Fifth Avenue donnant sur le Crystal Palace. Ensuite, des îlots structurés par des boulevards et des avenues s'étendent en cercles concentriques. Pour Howard, les rues sont de véritables espaces publics de la ville. Les boulevards et les avenues « étaient pour Howard les jardins de sa ville, plutôt que les terrains privés des logements individuels ». La plus majestueuse est la Grand Avenue de 70 mètres de large bordée par des crescents. La Grand Avenue est le lieu d'emplacement des édifices publics liés au quotidien tels que l'école et l'église. La rue a donc une valeur pour Howard puisqu'elle est le seul espace public dans la zone résidentielle. La ville est enfin délimitée par une « frontière scientifique ». L'interface entre la ville et la zone rurale est créée par l'emplacement de l'industrie et de la zone ferroviaire périphérique, la Circle Railway, Howard ne cherche pas à écarter la production industrielle du fonctionnement de la ville. De nouveau Howard renverse les rôles. L'industrie, couplée avec les voies de communication auparavant facteurs de croissance urbaine, devient un outil de délimitation. Il ne s'agit chez Howard de « ruraliser » la ville ou « d'urbaniser » la campagne, l'objectif est en effet d'urbaniser la ville et de ruraliser la campagne. Dans ce cadre, l'élément ville de son projet doit être à l'apogée de l'urbanité ; il doit remettre en valeur les deux fonctions urbaines qui sont pour Howard les raisons d'être de la ville : la ville est essentiellement pour lui le lieu de production et le lieu de culture. Elle est à la fois le centre de l'activité industrielle et le lieu de la collectivité. Howard tente de créer une harmonie avec les éléments qui, pour lui, constituent la ville dans un zoning strict et délimité : espace de vie, de travail, des loisirs, du commerce et de l'union collective.

L'unité de base du projet. La ville, réduite aux fonctions essentielles, se duplique segment par segment.  
(Archives de Ebenezer Howard, source : Hertfordshire County Archive)

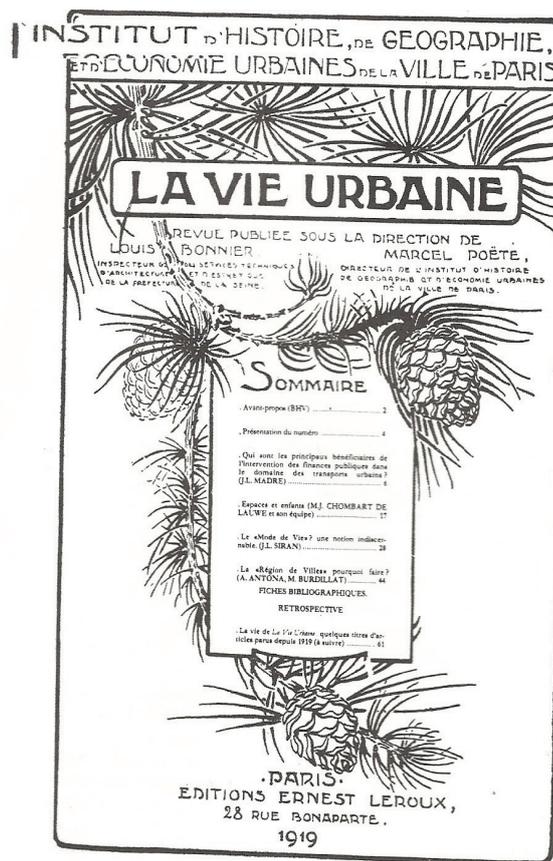


Ce programme étayé et cohérent connaît dès sa publication un réel succès, discuté dans la presse britannique. Il aboutit par ailleurs à la création d'une association de cités jardin qui permet à ses partisans de s'unir. Celle-ci rassemble des sociétaires d'opinions et d'origines diverses travaillant en commissions sur des thèmes tels que l'habitat, l'agriculture, l'éducation, l'architecture, la propriété du sol... Cette association acquiert le soutien des industriels George Cadbury et William Heskett Lever, promoteur de cités modèles où se tiennent les deux premières conférences de ce mouvement. En septembre 1903, forte d'un capital de 80 000 livres, l'association décide d'implanter son site expérimental à Lechtworth, à 50Km de Londres.

## b) L'adaptation française :

En France, c'est le Musée social qui reprend et diffuse le concept de cité jardin. Créé en 1894 par le Comte de Chambrun, le Musée social est une fondation privée soutenant « l'économie sociale ». Centre de réflexion où dominent les libéraux, il réunit universitaires, médecins, hommes politiques et juristes convaincus de la nécessité de réformes, notamment en matière d'assurance sociale. Catholiques sociaux et philanthropes y sont nombreux dont Jules Siegfried et Emile Cheysson, principaux initiateurs de la loi Siegfried créant le logement social en France. Très intéressés par l'ouvrage d'Howard, les membres du Musée mandatent en 1903 l'un des leurs, George Benoit Lévy, juriste et journaliste, pour rendre compte des réalisations anglaises. Au retour de sa mission en 1904, il publie « la Cité jardin », qui fait de lui le grand propagateur des cités jardins en France. Il interprète la pensée d'Howard d'une façon à la fois réductrice et réorientée. Pour lui, la cité jardin ne peut être que « la ville de l'industrie ». Tout l'aspect politique du projet Howardien-sa dimension socialiste, dont la municipalisation des sols- est donc expurgé de l'interprétation qu'en fait Benoit Lévy. Ce « terrianiste » fait partie du mouvement « coin de terre et du foyer » de l'Abbé Lemire. Pour lui, la maison avec jardin en accession à la petite propriété est un élément majeur de l'intégration de la classe ouvrière. Les premières cités jardins en France seront à l'image que s'en faisait Benoit Levy. Jugée trop peu efficace, l'action publique en faveur du logement social est renforcée par la loi du 12 avril 1906. Portée par Paul Strauss, cette nouvelle législation autorise départements et communes à subventionner des sociétés d'HBM sous la forme de prêts, obligations et actions mais également de dons de terrains. En avril 1908, la loi Ribot ouvre les crédits d'HBM à l'accession à la petite propriété, surtout en milieu rural mais aussi en banlieue, tandis qu'au Musée social se crée une Section d'Hygiène Urbaine et Rurale (SHUR). En 1911, la Ville de Paris crée une Commission d'extension de Paris, renforcée par une Commission des habitations ouvrières et du plan d'extension en 1913. Créée sous l'impulsion du Conseiller général socialiste Henri Sellier, très intéressé par l'urbanisme et les cités jardins, cette nouvelle commission émane directement du Conseil général de la Seine. Inlassablement, méticuleusement, Henri Sellier va tenter d'organiser l'information et l'action

sur les sujets qui le préoccupent : l'habitat ( création de l'Office Départementale des Habitations à Bon Marché en 1914), l'emploi (création de l'Office Départementale de placement et de la statistique du travail en 1915), la santé (création d'un Office Public d'Hygiène Sociale et de lutte contre la Tuberculose du Département en 1918 : il sera élu ministre de la santé dans le gouvernement de Léon Blum). Connaître, agir mais aussi faire connaître, ce sera là un souci permanent de sa vie. Aussi, quand en 1919, se prépare la première loi d'aménagement obligeant les communes à réfléchir sur leur avenir, et plus précisément à élaborer leur « plan d'embellissement et d'extension », Sellier comprend que cette nécessité implique un savoir et un mode de réflexion professionnels, s'appuyant sur une approche qu'il voudrait scientifique. Il saisit alors la balle au bond et propose au Conseil Général de la Seine de délibérer sur la création d'une institution qui formerait les futurs acteurs de l'aménagement et de l'habitat, l'Ecole des hautes études urbaines et de la revue qui l'accompagne, la Revue Urbaine. L'école est créée le 18 juillet 1919. En 1921, Sellier publie un ouvrage sur les « habitations à bon marché du département de la Seine ». Sellier va faire ses premières armes sur des cités en logements individuels à Drancy, Arcueil, Nanterre, Cachan, communes à la périphérie parisienne. Ces cités sont alors considérées comme provisoires, il faut répondre à l'urgence. Elles sont toutes composées de maisons individuelles. « Mais déjà, les cités de Gennevilliers et du Plessis Robinson seront en majorité composées d'immeubles collectifs. La cité de Drancy la Muette va être la dernière cité de l'ère Sellier (1932-1935). C'est aussi le premier grand ensemble de la région parisienne. Idéologiquement, économiquement et techniquement, la France de 1935 est prête pour l'aventure des grands ensembles. »



c) Exemples de cités jardin construites en France :

1) Les cités du Nord :

**La Cité du Chemin Vert (Reims)**



**I) Historique :**

Au début du XXème siècle, les conditions de vie des ouvriers sont à Reims extrêmement difficiles. Les familles, et en particulier les familles nombreuses s'entassaient dans des logements exigus et sans confort. La mortalité infantile est telle, qu'un enfant sur quatre n'atteint pas l'âge d'un an.

Georges Charbonneaux, industriel rémois préoccupé par ces questions, constate à la suite d'une enquête sociale, qu'il y a à Reims plus de 10000 familles de 4 enfants qui vivent dans une ou deux pièces. C'est pourquoi, avec un groupe d'industriels et de commerçants rémois, il fonde en 1912 la société anonyme d'habitations à bon marché (HBM) Le Foyer Rémois, ainsi que le Crédit immobilier de Reims. L'objectif du Foyer Rémois est d'acquérir, de bâtir ou d'améliorer des logements sains et hygiéniques pour loger les familles nombreuses de la ville. Celui du Crédit immobilier est de permettre à ceux qui le peuvent de devenir propriétaire de leur logement. A la fin de la guerre, sur les 40 maisons dont la création avait été décidée en 1914, il ne reste que les fondations. Ils décident alors de créer 2 cités jardin, « le Chemin Vert » et la cité « des Trois Fontaines », avec respectivement 600 et 400 logements.

A la fin des hostilités, la ville de Reims est presque entièrement anéantie. En 1918, une vingtaine d'architectes et urbanistes rémois et parisiens participent au concours organisé par la municipalité de Reims pour la reconstruction de la ville. Parmi eux, se trouve Jean Michel Aubertin, président de la Société Française des Architectes-Urbanistes dont il fut l'un des fondateurs. Il sera l'auteur du projet de la cité jardin du « Chemin Vert », la première et la plus importante des cités jardins rémoises. Georges Charbonneaux fait donc appel à Aubertin sur les conseils de Georges Risley, président du Musée social. Celui-ci s'attache les services d'Emile Dufay-Lamy comme architecte d'opérations.

Pour financer un programme aussi ambitieux et pour faire face à l'augmentation énorme du coût de la construction, Charbonneaux a une idée très ingénieuse : il rachète les droits de dommages de guerre des petits propriétaires ne désirant pas reconstruire, et utilise les subventions accordées par l'Etat à la construction d'habitations à bon marché. Cela permet au Foyer Rémois de bénéficier de l'écart entre le prix de 1914 (valeur d'acquisition) et le montant des indemnités que l'Etat s'engage à payer aux reconstruc-teurs d'immeubles sinistrés (valeur de reconstruction). Ce montage financier est légalisé par le Parlement dans la loi du 29 Octobre 1919 qui permet aux organismes d'HBM le réemploi des dommages de guerre.

Après l'obtention d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations et d'une subvention de l'Etat (en contrepartie de l'engagement de la société à réserver 2/3 de ses logements à des familles nombreuses), les premiers travaux de la cité jardin peuvent commencer en août 1920. Le permis de construire n'est déposé officiellement que le 26 Février 1921, mais obtenu le 23 mars de la même année. Les difficultés d'approvisionnement furent nombreuses. Manquant de matériaux, les constructeurs durent fabriquer sur place agglomérés et tuiles en ciment. La gare de Reims étant presque toujours fermée à l'exploitation, et le port trop encombré pour être utilisé, le Foyer Rémois dut construire des voies ferrées pour se raccorder à une gare située à 16 kilomètres, ainsi qu'au canal de l'Aisne à la Marne. Cependant, 617 logements sortirent de terre en 12 mois, ce qui est remarquable, et tous les équipements étaient achevés en 1924.

## **II) Architecture-Urbanisme :**

De toutes les cités jardins rémoises, celle-ci est celle qui est la plus proche des principes définis par Ebenezer Howard et par Unwin. Bien qu'édifiée au milieu des terres agricoles, elle s'apparente davantage aujourd'hui à une extension urbaine qu'à une ville nouvelle entourée d'une ceinture verte. Pourtant, dès son achèvement, elle offre tout ce qui est nécessaire à la vie pratique. Seules les industries n'y sont pas intégrées, malgré quelques maisons pourvues d'ateliers artisanaux.

Le plan de masse élaboré par Jean Marcel Aubertin en 1919 tient compte de la topographie du site en pente douce vers la ville. Il prévoit au centre, une vaste place en forme de cirque romain entourée par les principaux équipements collectifs implantés selon 2 axes de symétrie orthogonaux. Les rues sinueuses et les courtes impasses rappellent les modèles anglais déjà évoqués. Seule l'avenue de la Marne matérialise un axe visuel reliant l'église Saint Nicaise à la cathédrale de Reims. Cette relation entre cathédrale et cité jardin est une particularité rémoise que l'on retrouvera sous une forme plus monumentale à la cité Maison Blanche et beaucoup plus tard, dans les années 1980, au quartier du champ Paveau à Tinquieux.

Le souci du pittoresque s'exprime par le traitement paysager des rues et des places ainsi que par l'implantation et la diversité des maisons dont il existe 14 types différents. L'entrée principale de la Cité depuis le Boulevard Pommery, donne lieu à une composition symétrique parfaitement identifiable. Elle s'appuie sur de petits immeubles légèrement plus haut que les autres maisons. Deux « centres alimentaires » rassemblant les commerces de proximité sont disposés de part et d'autre de la zone centrale de manière à ne pas se trouver trop éloignés des habitations. Les écoles sont en revanche implantées sur la frange sud-ouest de la cité, en continuité de la ville.

La majorité des logements comportent quatre pièces (une salle commune et trois chambres), plus une buanderie et un WC souvent accessible de l'extérieur par une porte donnant sur le porche d'entrée. Tous disposent en outre d'un jardin d'environ 300m<sup>2</sup>. Un certain nombre d'entre eux ont une chambre en moins. Les familles ayant 7 ou 8 enfants disposent d'une ou deux chambres de plus.

## **III) Un niveau d'équipement exceptionnel :**

Afin d'offrir les meilleurs services aux habitants, le Foyer Rémois a doté la cité jardin du Chemin Vert d'un maximum d'équipements collectifs, et s'est largement impliqué dans leur fonctionnement. Une société

d'approvisionnement fondée à l'initiative de l'organisme rémois, exploitait une boulangerie et une boucherie qui vendaient à des prix inférieurs au cours habituel. La maison commune mise en service en 1924, regroupe dans un vaste bâtiment un grand nombre de services qui en font un centre d'éducation et de loisirs pour les familles de la cité :

- La salle des fêtes, décorée par Adrien Karbowski pouvait contenir 550 spectateurs. Elle était utilisée régulièrement pour des projections cinématographiques, des concerts, des conférences et des représentations théâtrales par diverses troupes d'amateurs. Après des travaux de restauration et d'adaptation aux normes actuelles de sécurité, elle a retrouvée ses fonctions depuis la fin de 2001.
- Un cercle, réservé aux hommes et jeunes gens proposait des jeux, des journaux et des revues ainsi que des boissons non alcoolisées.
- Pour les jeunes filles, une école ménagère proposait des cours gratuits et des consultations à l'intention des mères de famille.
- Une bibliothèque, actuellement gérée par la Ville de Reims, offrait une salle de lecture et un service de prêt à domicile.
- Des bains-douches (aujourd'hui disparus) comportant 55 cabines, étaient installés au sous-sol de la maison commune.
- Un gymnase fut ajouté en 1939 aux locaux de la maison commune.

A l'extrémité est de la cité, un terrain de jeux mis à la disposition du club sportif du Foyer Rémois en 1931, comportait deux terrains de football, deux de basket-ball, des portiques et des pistes d'athlétisme ainsi que des vestiaires.

Mais la cité ayant été édifée pour les familles nombreuses, la maison de l'enfance y occupait une place centrale. Ce centre de puériculture offrait, outre la crèche toujours en activité, une garderie et un jardin d'enfants, des consultations prénatales, des consultations de nourrissons et une « goutte de lait » afin d'assurer aux nourrissons un lait parfaitement sain.

Durant l'année scolaire 1923-1924, les locaux de la maison commune sont utilisés comme école provisoire. En effet, l'école Pommery, construite sur un terrain appartenant au Foyer Rémois pour accueillir 650 enfants, ne sera mise en service que le 1<sup>er</sup> Octobre 1924. Elle comprend à l'époque 5 classes de filles et 5 classes de garçons, ainsi que 3 classes maternelles. Un second groupe scolaire envisagé sous forme d'école de plein air, ne verra pas le jour. On lui préférera le doublement de l'école actuelle, jugé moins onéreux.

L'Eglise Saint-Nicaise, inaugurée le 8 Juin 1924 par le cardinal Luçon, archevêque de Reims, et maintenant classée monument historique, n'a pas été construite avec les fonds du Foyer Rémois, mais avec le produit d'une souscription ouverte auprès des catholiques de Reims (version officielle et politiquement correcte). Sur un plan en croix grecque, elle est l'œuvre de Jean Marcel Aubertin. Celui-ci en confia la décoration à Gustave Jaulmes et Henri Menu. De nombreux autres artistes y sont intervenus : le peintre rémois Jean Berque réalisa le Chemin de croix tandis que la décoration des deux chapelles du transept ainsi que du baptistère sont l'œuvre de Maurice Denis : les vitraux en verre moulée de René Lalique, dont les œuvres sont mondialement connues.

#### **IV) La vie de la Cité jardin :**

A la fin de l'année 1921, c'est-à-dire 12 mois après le début des travaux, les 600 logements de la cité du Chemin Vert sont presque achevés. Si les réseaux d'eau et d'assainissement sont en place, l'emménagement des locataires

est retardé jusqu'en Juin 1922 par le manque de matériaux pour empierrer les rues. En vue de favoriser le logement des familles nombreuses. Le Foyer Rémois accorde des dégrèvements de loyer à partir du 4<sup>ème</sup> enfant de moins de 16 ans. Pour les familles de 5 enfants, il ajoute une réduction supplémentaire, si l'aîné a moins de 7 ans. Les familles de moins de 3 enfants ne sont admises qu'à titre tout à fait exceptionnel et leur bail ne peut être renouvelé que dans la mesure où le Foyer Rémois n'a pas enregistré de demandes de logements de la part de familles plus nombreuses.

L'attribution d'un logement était en outre soumise à des critères de moralité et à l'engagement de se soumettre au règlement de location. Il y est par exemple stipulé que le jardin doit être tenu en bon état de culture. L'élevage d'animaux doit se limiter aux poules et aux lapins tenus obligatoirement dans le poulailler ou clapier du jardin. Toutefois le statut du locataire lui permettra d'échapper aux modifications intempestives qui ont été faites par les propriétaires des cités jardins dont les logements ont été vendus à des particuliers.

La population qui est de 3200 habitants en 1922 augmentera jusqu'à 3780 en 1940 pour décroître ensuite. En 1992, elle n'était plus que de 1739 habitants pour tomber à 1419 en 2004. Elle est restée majoritairement ouvrière même si cette catégorie de population a régressé de plus de moitié entre 1974 et 1992, alors que les retraités sont de plus en plus nombreux. Cela s'explique par une très grande stabilité de la population. En 1992, la durée moyenne d'occupation d'un logement atteignait déjà 19 ans. Mais, en conséquence, ces dernières années, le nombre de ménages avec enfants ne cesse de diminuer. Il n'est plus que de 271 en 2004, alors qu'il était encore de 385 en 1992 et 537 en 1972. La moyenne du nombre d'enfants par ménage est descendue à 1,2 en 2004.

## **V) Réhabilitation :**

Bien qu'ayant reçu au fil des ans quelques améliorations, telles que des chaudières de chauffage central au gaz et des salles d'eau plus ou moins sommaires, les logements ne disposent pas au début des années 1980, du confort moderne aujourd'hui souhaité. C'est pourquoi le Foyer Rémois décide en 1993 de procéder à la rénovation complète de la cité. La question qui se pose alors est celle d'adapter la cité jardin aux standards de confort actuels, tout en lui conservant sa vocation sociale et l'essentiel de son caractère historique.

Préalablement aux travaux, de minutieuses études sont engagées à la fois par le Foyer Rémois, par la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Reims et par l'Agence d'Urbanisme pour définir la philosophie de la réhabilitation et en évaluer la faisabilité. Ainsi, différentes solutions d'aménagement des espaces sont testées sur maquette. Un plan directeur de coloration des façades est établi, introduisant la polychromie des enduits, alors que celle-ci n'existait à l'origine que sur les volets. Ces études définissent également le principe d'aménagement des voiries, destiné à limiter la vitesse des voitures tout en organisant le mieux le stationnement. Pour organiser une démarche collective, une commission technique associant tous les partenaires de l'opération de réhabilitation se réunit à plusieurs reprises pour débattre et valider les solutions techniques à mettre en œuvre.

Mais pour réussir la métamorphose d'un tel quartier, il est indispensable d'obtenir au préalable l'adhésion des habitants au projet. C'est pourquoi le Foyer Rémois, qui a toujours affirmé sa volonté de maintenir le caractère social de l'habitat et la population en place, s'est d'abord engagé à limiter l'augmentation des loyers à 15% et à répartir cette augmentation sur 6 ans. Puis, avant d'arrêter les programmes de travaux, des réunions de concertation avec les locataires sont effectuées pour chaque type de logement, ainsi que des visites de prototypes. En 1994, une première démarche pour inciter les locataires à s'intéresser à la qualité du paysage urbain a été mise en œuvre : pour une centaine d'entre eux, un voyage à Bâle a été organisé par le Foyer Rémois, en vue de visiter la cité jardin du Freidorf : pour l'occasion, un avion charter au départ de Reims a été spécialement affrété. Un second voyage, en Angleterre, fut organisé dans les mêmes conditions : en 1998, des locataires se sont rendus à la cité de Bournville, qui avait servi de modèle à Georges Charbonneaux lors de la conception du Chemin Vert.

Les travaux commencés en 1995 et étalés sur 5 ans, permettent d'améliorer le confort des habitants, tout en préservant l'esprit, le caractère d'origine de l'architecture d'Aubertin et l'unité de la composition urbaine. Cette réhabilitation porte sur :

- L'isolation thermique par la pose de nouvelles portes et fenêtres et par un procédé de ravalement des façades améliorant le confort thermique.
- La modernisation de l'équipement électrique et sanitaire.
- La réfection des espaces extérieurs par de nouvelles plantations et par le remplacement des clôtures, portails et portillons.

Parallèlement au programme général des travaux, 150 logements font l'objet d'une restructuration plus profonde destinée à leur procurer une distribution plus rationnelle et conviviale. Certains logements sont regroupés afin de répondre à une demande de grands logements. En accompagnement de l'amélioration des logements, la Ville de Reims procède peu à peu à la réfection des réseaux d'eau et d'assainissement, ainsi qu'à celle des voiries et des trottoirs. Les lignes électriques et téléphoniques aériennes sont progressivement enfouies dans le sol en vue d'améliorer l'aspect général.

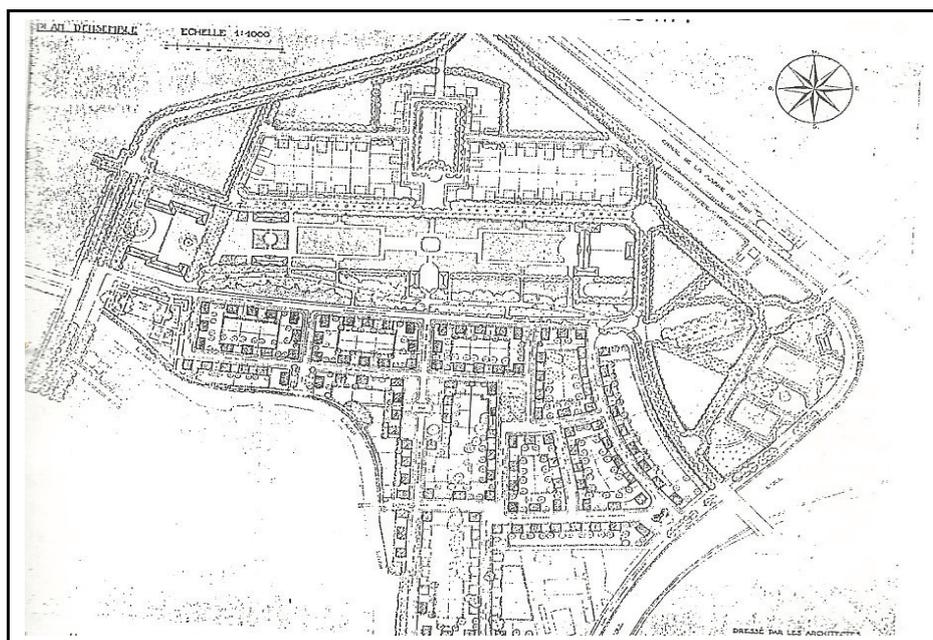
Tout au long du déroulement des chantiers, une commission de communication s'est réunie périodiquement pour discuter avec les associations et les représentants des locataires, de la nature des travaux et des priorités à retenir pour ceux-ci. Des constructions sauvages telles que cabanes de jardin, appentis et vérandas ayant été édifiés par les locataires sans autorisation, il a fallu en négocier le démontage avant d'entreprendre les travaux. En contrepartie, des abris-jardins en bois leur ont été proposés gratuitement. Dans le même temps, il est demandé à tous les locataires d'adhérer à une charte d'environnement, afin de les sensibiliser à la bonne tenue de leur jardin.

Pour clôturer la réhabilitation de la cité, le Foyer Rémois a organisé en septembre 2000 d'importantes manifestations à l'intention des habitants et des partenaires de l'opération. Sur plusieurs jours, se succèdent expositions, fêtes foraine, concours de peinture, spectacles, dont une représentation théâtrale à la Maison Commune et un concert de variétés au pars Pommery, terminé par un feu d'artifice. Dans le cadre de ces manifestations, un colloque européen intitulé : « la cité jardin : une histoire ancienne, une idée d'avenir » a rassemblé en septembre 2000 des historiens, architectes, urbanistes élus et chercheurs pour débattre du renouveau du concept de cité jardin.

# La cité d'Ungemach (Strasbourg)

## I) Situation:

Terrain de 12ha reconquis sur les fortifications allemandes démantelées du secteur nord du lieu dit Wacken. Le terrain est une espèce de presqu'île verte délimitée par la rivière Ill qui traverse la vieille ville, par son confluent l'Aar qui traverse la Neudstadt (quartiers allemands) et le canal de la Marne au Rhin, avait des qualités constructibles paysagères incontestables, notamment à cause des allées de platanes centenaires, des maisons alsaciennes, des bâtiments industriels en bois, des prés, des jardins potagers.



Plan de la cité

## II) Historique:

Le maire de Strasbourg, l'Alsacien Rudolph Schwander (1906-1918) a pu en 1915 écrire dans le grand quotidien allemand, la « frankfurten zeitung » du 4 Août: « Qu'est aujourd'hui Strasbourg, avec ses 180 000 habitants, son port du Rhin, ses industries scientifiques et artistiques, en comparaison avec la ville de province de 1870, avec ses 70 000 habitants? ». En effet Strasbourg, capitale du Reichsland Alsace Lorraine est une ville Rhénane naissante à l'aube de la Première guerre mondiale. Les blessures causées par l'annexion forcée de 1870 sont cicatrisées, la société locale, composée d'alsaciens autochtones et de vieux allemands, sont en relation de « dynamique conflictuelle » (Julien Freund). On assiste même à l'essor d'un métissage. Tout cet édifice s'écroule lors de la guerre en quelques années. Après le rattachement de l'Alsace à la France, il ne restera que très peu d'Allemands qui seront forcés de prendre la nationalité française. Mais restaient la mémoire sociale, le patrimoine construit d'une ville moderne exceptionnelle. Les transferts scientifiques, artistiques et sociaux entre les deux pays ont fait que Strasbourg a été avant 1914-1918 parmi les villes pilotes germaniques qui ont introduit les cités jardins sur le continent.

Le principal acteur du projet est l'industriel libéral philanthrope strasbourgeois Léon Ungemach (1844-1928): ancien conseiller municipal, juge du Tribunal de Commerce, membre influent de la Chambre de Commerce de Strasbourg, membre de la Première Chambre du Landtag (Parlement) d'Alsace Lorraine avant 1918. Son entreprise d'alimentation, la « Elsässische Konzervenfabrik und import Gesellschaft », gagne énormément d'argent,

notamment grâce à la spéculation. Après la guerre, devenu français, il sait qu'il sera poursuivi par le fisc. Il décide alors, intelligemment, d'être pris de remords et de donner l'argent frauduleusement gagné, à une œuvre sociale, c'est l'origine de la Fondation des Jardins d'Ungemach, créée en Janvier 1920.

Le deuxième acteur est le député maire socialiste de Strasbourg, Jacques Peirottes (1869-1935). Ces initiatives importantes dans l'urbanisme moderne et la crise du logement populaire et social ont grandement favorisé les projets d'Ungemach. Il crée en 1923, un Office Municipal qui deviendra rapidement célèbre et un modèle du socialisme municipal. Dans des négociations compliquées, Ungemach et Peirottes passent un contrat qui est un modèle du genre compromis raisonnable avec une arrière pensée de ménagement mutuel: la Ville donne en fermage pour un franc symbolique par an, un terrain de 12ha, constructible pour un usage social que la Ville aménagera et viabilisera. Il s'agit en fait d'un bail emphytéotique adapté déjà aux projets d'aménagement d'avant 1918. La Ville deviendra donc propriétaire de la Fondation le 1er Janvier 1950, après 25 ans de bail. Les charges publiques et les impôts incombent à la Fondation pendant la durée du bail.

L'aménagement du terrain, qui a coûté 1,6 millions de francs, a été confié à l'architecte municipal Gustave Oberthur. Le Vice Président Gérant de la Fondation, Alfred Dachert, obtient de la Ville qu'elle respecte les conditions natalistes de l'Acte de Donation. Il s'engage à construire 150 maisons uni familiales dans le cadre d'une cité-jardin et selon l'usage, à lancer un concours. Le concours est ouvert aux architectes français, lancé le 10 mars 1923 sous la forme d'une affiche jaune intitulée « concours pour la création d'une cité jardin ». La date du concours était fixée au 15 juillet 1923, le résultat du concours est un véritable chef d'œuvre politique. En effet, le premier prix a été décerné à Paul de Rutté, qui représente le Mulhouse industriel et patronal de la tradition des cités ouvrières célèbres. Mais il est aussi l'un des architectes préféré d'Henri Sellier. Le quatrième projet primé est celui de Jean Sorg, jeune architecte strasbourgeois, il symbolise l'Alsace et le socialisme municipal de Jacques Peirottes. Ces deux architectes seront les réalisateurs de la cité d'Ungemach en compagnie de Bassompierre et Sirvin, probablement primés deuxième et troisième.

Cette cité est une réalisation de logement social exceptionnel, mais involontaire, puisqu'au départ Ungemach voulait des normes plus modestes, mais le maire Jacques Peirottes, a exigé une qualité supérieure. C'est en tout cas la cité jardin la plus atypique de la France des années 20 car elle est l'œuvre commune:

- d'un industriel protestant philanthrope, Léon Ungemach
- d'un maire socialiste démocrate, grand bâtisseur, Jacques Peirottes
- des architectes parisiens d'Henri Sellier (Bassompierre, Sirvin)
- des architectes strasbourgeois (De Rutté, Sorg)

### **III) Habitations:**

Le programme détaillé du concours présenta la conception de l'habitation: deux types de maisons sur un seul niveau avec cave dans toute la longueur de la maison, en tout cent maisons de 4 pièces + cuisine, et cinquante de 5 pièces + cuisine. La cuisine devait être grande et habitable (24,6m<sup>2</sup> environ), le combles devaient se prêter à un éventuel rajout ultérieur de surface. L'appartement devait être muni d'une buanderie et d'un hangar avec électricité, gaz, eau courante, WC et poêle également.

En définitif, 140 maisons uni familiales avec des surfaces habitables énormes pour l'époque, de 105 à 165m<sup>2</sup> par famille, et un jardin de 600 ares.

Les six maisons types- A, B, C, D, E, K- ressemblent à la maison type proposée dans le programme, de type urbain régional et rhénan avec un toit à 4 pentes. Seul le type B évoque la maison alsacienne avec le toit à 2 pentes, un quart de croupe et un auvent, mais elle a également la plus petite surface habitable. Les architectes ont créés un grand logement spécial (type K), au nombre de 10, dont la surface est passée à 165m<sup>2</sup>.

<b>Nombre total de</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>K</b>
------------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

<b>maisons construites</b>	38	30	34	14	9	10
<b>Date du démarrage de la construction</b>	1923	1923	1924	1924	1925	1926
<b>Surface habitable en m<sup>2</sup></b>	140	105	140	140	140	165
<b>Nombre de pièces</b>	5 et 6	4 et 5	5 et 6	5	5	6
<b>Pièces mansardées</b>	2 ou 3	0 ou 1	2 ou 3	2	2	2
<b>Toiture</b>	4 pentes	2 pentes à quart de croupe	4 pentes	4 pentes	4 pentes	4 pentes

#### **IV) Concept, modes de fonctionnement:**

La Fondation a décidé d'assurer dans la cité un minimum d'équipements communautaires: en effet, la faiblesse du programme résidait là, aucun équipement public n'était prévu. La cité est alors assez éloignée des zones urbaines équipées. Des mesures insuffisantes ont été prises par la création de deux maisons standard pour mettre, dans l'une le service de consultation des nourrissons, et dans l'autre, une école maternelle. Cette façon de résoudre les besoins d'utilité publique de la cité jardin vient de la conception libérale nataliste de la Fondation, qui a conçu une cité jardin spatialement et socialement privatisée, centrée sur le foyer et la femme au foyer.

Du point de vue sociologique, les appartements avaient cet aspect ambigu d'une part, d'avoir une réalité constructive, technique et fonctionnelle remarquable, et d'autre part, d'être en même temps conçus selon les principes natalistes. En effet, l'articulation des pièces, quelle que fût la maison type, était réglée pour faciliter la vie de la ménagère dans le but quasi unique de pouvoir facilement surveiller les enfants et travailler dans la cuisine et dans les chambres. Toutes les pièces principales devaient rester au rez de chaussée: la cuisine salle à manger réunies était contiguë à la buanderie pour que la ménagère puisse faire en même temps la cuisine et la lessive. Le confort domestique était orienté dans le même sens: lavabos, placards, eau courante, poêle dans toutes les pièces.

L'espace social résidentiel de la cité était un espace surveillé, programmé à travers une sélection rigoureuse de la population résidentielle retenue. Les critères de choix des résidents, dûment consignés sur un formulaire et présentés aux candidats, étaient eux aussi quelque peu contradictoires et ambigus, dans la mesure où les critères natalistes bien présents étaient tempérés par des critères sociaux. La Fondation a pratiqué la règle selon laquelle les loyers devaient toujours être moins chers de 25% que les locations dans le privé à Strasbourg, pour des conditions équivalentes. Mais l'ensemble des critères tels que l'âge des époux, leur date de mariage, la santé des époux, les conditions particulières à l'épouse (de préférence ne pas exercer d'activité professionnelle, interdiction de prendre une servante) ont nettement fait pencher la balance vers l'existence et l'influence des critères natalistes.

Toute la vie quotidienne était programmée, réglementée et surveillée, il fallait par exemple une permission pour héberger quelqu'un, on ne pouvait sécher le linge dans le jardin, mais seulement dans le grenier. Toute la végétation devait être choisie à partir d'une liste prévue d'arbres et de plantes, les animaux domestiques et d'élevage étaient interdits. Au delà de la similitude de l'ordre, de la propreté et de l'obéissance du modèle bourgeois, était aussi inscrite dans la cité l'idée générale paternaliste de moralisation du peuple et d'imposer des critères de style de vie bourgeoise aux classes populaires.

#### **V) Architecture:**

Le plan d'urbanisme de la cité est rationnel et géométrique là où la configuration des limites du terrain le permet: ailleurs, il est organique. La composition est classique, et porte visiblement les marques des cités jardin britanniques. Plan monumental dans l'unité, mais modeste dans les détails, il est fondé sur un système d'îlots et de parcelles modernes qui annonce les méthodes du mouvement moderne en matière d'aménagement des cités jardin.

L'organisation des îlots n'était pas facilitée par la forme organique du terrain, à savoir la délimitation des 2 cours d'eau, l'Aar et l'Ill. Cette morphologie et la création de 4 places a fait naître dans la cité jardin 12 îlots de dimensions différentes: 4 îlots rectangulaires, 4 îlots quadrilatères variés et 4 irréguliers. Les 3 îlots qui longent le cours d'eau, séparés par un chemin piéton crée sur la berge, créent une trame verte qui accentue la beauté du paysage périurbain. Les historiens du mouvement des cités jardin insistent souvent sur l'importance symbolique esthétique de la centralité. Contrairement à la majorité des réalisations des cités jardin centrées autour d'une place pourvue d'équipements sociaux-culturels, les Jardins Ungemach sont centrés sur un axe majeur composé de rues et de places.

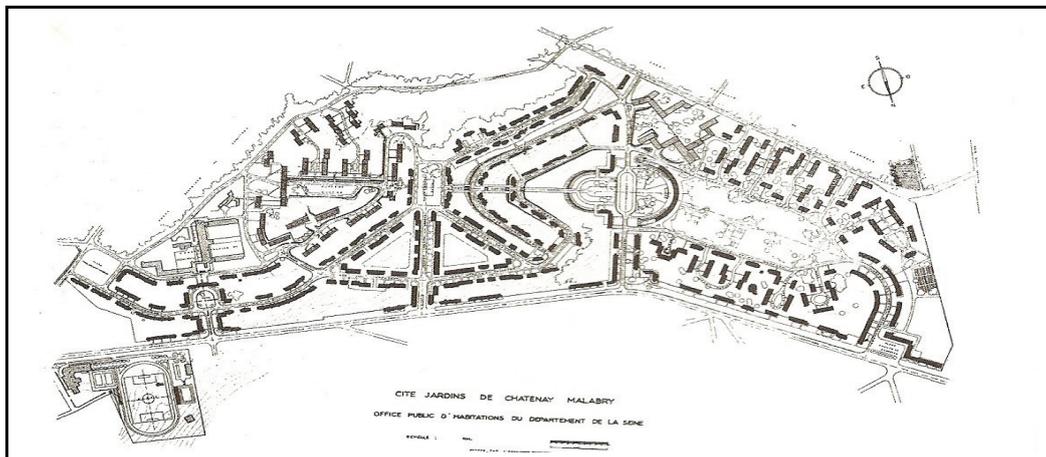
Cité jardin périurbaine au départ, devenue cité jardin intra urbaine avec la croissance de Strasbourg, a évoluée même sur le plan social, ce qui a considérablement atténué les ambiguïtés de son origine grâce à la municipalisation de 1951, et son entrée dans l'Office HLM de Strasbourg. Sa réhabilitation et sa modernisation venant très tardivement (la municipalité actuelle a commencée les travaux), la cité a été victime des interventions souvent faites sans tenir compte des caractéristiques architecturales et urbanistiques d'origine, mais surtout de nombreuses maisons attendent une réhabilitation.

Sur le plan urbanistique, architectural et paysager, la cité jardin reste de nos jours « gardenesque », pittoresque et romantique; c'est un véritable village urbain très vert avec ses grands jardins, intimes, avec ses rues, places et passages.

La cité jardin se trouve actuellement dans une zone de développement des institutions européennes et c'est dans sa proximité immédiate que s'érige le Parlement de la Communauté européenne.

## 2) Les cités du département de la Seine :

### CHATENAY-MALABRY ( La butte rouge )



### 1) Situation: