



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

ÎLE-DE-FRANCE

les
Cahiers

**Les cités-jardins,
un idéal à poursuivre**



PUBLICATION CRÉÉE EN 1964

Directeur de la publication
François DUGENY

Rédactrice en chef
Sophie MARIOTTE (01 77 49 75 28) sophie.mariotte@iau-idf.fr

Maquette, illustrations
Vay OLLIVIER (01 77 49 79 47) vay.ollivier@iau-idf.fr
Olivier CRANSAC (01 77 49 75 16) olivier.cransac@iau-idf.fr

Cartographie
Jean-Eudes TILLOY (01 77 49 75 11) jean-eudes.tilloy@iau-idf.fr

Fabrication
Sylvie COULOMB (01 77 49 79 43) sylvie.coulomb@iau-idf.fr

Chargée des relations avec la presse
Isabelle BARAZZA (01 77 49 79 53) isabelle.barazza@iau-idf.fr

sous la direction de Frédéric THEULÉ

Coordination
Émilie JAROUSSEAU (01 77 49 76 73) emilie.jarousseau@iau-idf.fr
Lucile METTETAL (01 77 49 78 21) lucile.mettetal@iau-idf.fr
Gwenaëlle ZUNINO (01 77 49 79 08) gwenaëlle.zunino@iau-idf.fr

sous la direction de Catherine BOILLOT et de Fouad AWADA

Notes de lecture
Linda GALLET (01 77 49 79 63) linda.gallet@iau-idf.fr
Christine ALMANZOR (01 77 49 79 20) christine.almanzor@iau-idf.fr
Chloé GAUTHIER chloe.gauthier@iau-idf.fr
Émilie JAROUSSEAU (01 77 49 76 73) emilie.jarousseau@iau-idf.fr

Médiathèque – photothèque
Claire GALOPIN (01 77 49 75 34) claire.galopin@iau-idf.fr
Julie SARRIS (01 77 49 75 18) julie.sarris@iau-idf.fr

sous la direction de Philippe MONTILLET

Traduction
Andrew McKnight mcknight.and@gmail.com

Impression
STIPA

Couverture
Guy Bréhiner

Credits photographiques
p. 1 : Jean-Luc Comier/le bar Floréal photographie/Région ÎdF
p. 2 : Christian Lauté

ISSN 0153-6184

© IAU Île-de-France
Tous droits de reproduction, de traduction et d'adaptation réservés. Les copies, reproductions, citations intégrales ou partielles, pour utilisation autre que strictement privée et individuelle, sont illicites sans autorisation formelle de l'auteur ou de l'éditeur. La contrefaçon sera sanctionnée par les articles 425 et suivants du code pénal (loi du 11-3-1957, art. 40 et 41).
Dépôt légal : 3^e trimestre 2013

Abonnement et vente au numéro

	France	Étranger (zone Europe)	Étranger (hors zone Europe)
Le numéro :	20 €	26 €	27,20 €
Le numéro double :	33 €	41,60 €	43,60 €
Abonnement pour 4 numéros :	79 €	97 €	100,60 €

Frais de port offerts pour la France métropolitaine

Sur notre site Internet :
Paiement par CB, chèque, mandat
<http://www.iau-idf.fr>

Sur place :
Librairie ÎLE-DE-FRANCE, accueil IAU ÎdF - 15, rue Falguière, Paris 15^e (01 77 49 77 40)

Par correspondance :
INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE
15, rue Falguière - 75740 Paris Cedex 15

Contact :
Olivier LANGE (01 77 49 79 38) olivier.lange@iau-idf.fr



Flashez ce code
pour accéder
à la vente en ligne

Composition du conseil d'administration de l'IAU ÎdF au 1^{er} avril 2013

Président

M. Jean-Paul HUCHON
Président du conseil régional Île-de-France

Bureau

1^{er} vice-président

M. Jean DAUBIGNY
Préfet de la Région Île-de-France, préfet de Paris

2^e vice-président

M. Jean-Claude BOUCHERAT
Président du conseil économique, social et environnemental
de la Région Île-de-France

3^e vice-présidente

Mme Mireille FERRI, conseillère régionale

Trésorier : **Mme Sandrine GRANDGAMBE**

Secrétaire : **M. François LABROILLE**

Conseillers régionaux

Titulaires :

Jean-Philippe DAVIAUD
Christine REVAULT D'ALLONNES
Sandrine GRANDGAMBE
Muriel GUÉNOUX
Jean-Marc NICOLLE
François LABROILLE
Alain AMÉDRO
Mireille FERRI
Claire MONOD
Pierre-Yves BOURNAZEL
Jean-Pierre SPILBAUER
Denis GABRIEL
François DUROVRAY

Suppléants :

Judith SHAN
Aurore GILLMANN
Halima JEMNI
Daniel GUÉRIN
Éric COQUEREL
Marie-José CAYZAC
Thibaud GUILLEMET
Marc LIPINSKI
Jean MALLET
Frédéric VALLETOUX
Martine PARESIS
Sophie DESCHIENS
Patrick KARAM

• Le président du conseil économique, social et environnemental
de la Région Île-de-France

M. Jean-Claude BOUCHERAT

• Deux membres du conseil économique, social et environnemental
de la Région Île-de-France

Titulaires :

M. Pierre MOULIÉ
M. Jean-Loup FABRE

Suppléants :

Mme Nicole SMADJA
M. Jean-Pierre HUBERT

• Quatre représentants de l'État

M. Jean DAUBIGNY, préfet de la Région Île-de-France, préfet de Paris ;
Mme Sylvie LAGARDE, directrice régionale de l'Insee, représentant le ministre
chargé du Budget ;

M. Jean-Claude RUYSSCHAERT, représentant du ministre chargé de l'Urbanisme ;
Monsieur le représentant du ministre chargé des Transports : N.

• Quatre membres fondateurs

Le gouverneur de la Banque de France, représenté par **M. Bernard TEDESCO** ;
Le directeur général de la Caisse des dépôts et consignations,
représenté par **M. Patrick FRANÇOIS**, directeur interrégional ;
Le gouverneur du Crédit foncier de France,
représenté par **M. Florent LEGUY** ;
Le président du directoire du Crédit de l'équipement des PME,
représenté par **M. Dominique CAIGNART**, directeur du réseau OSEO Île-de-France.

• Le président de la chambre de commerce et d'industrie de Paris,
représenté par **Mme Valérie AILLAUD**.



Des cités-jardins qui inspirent le XXI^e siècle



Améliorer le quotidien des Franciliens est un enjeu majeur pour la Région et ses partenaires. Dans notre territoire de 12 millions d'habitants, où la ville est dense, où la vie est rapide et mobile, il est de notre responsabilité de permettre à chacun de vivre dans de meilleures conditions.

Parmi les préoccupations des franciliens, le logement figure en première place. Il y a un enjeu quantitatif : nous devrions construire 70 000 logements par an, nous n'en réalisons que la moitié.

Mais il y a aussi un enjeu qualitatif. Nous voulons construire mieux, favoriser l'accessibilité et la mixité sociale ; construire plus dense, pour rapprocher les habitants de leurs lieux de travail et des services, tout en évitant l'étalement urbain. Nous voulons, en un mot, favoriser l'apparition de nouveaux quartiers durables.

Pour mieux préparer le futur, comme nous le faisons avec le schéma directeur, nous devons nous appuyer sur tout ce qui a été réalisé par le passé, revisiter les valeurs qui ont forgé la métropole francilienne et se sont attachées, dès la fin du XIX^e siècle, à répondre aux attentes de ceux qui y vivaient.

Henri Sellier, a, parmi d'autres, contribué à dessiner une ville plus équilibrée et plus durable. Humaniste et visionnaire, il fut le père des cités-jardins construites entre les deux guerres en Île-de-France. Il a su concilier la nécessité d'offrir un habitat confortable et moderne, et celle de les proposer à un prix accessible. Il a favorisé un meilleur équilibre entre espaces bâtis et végétalisés, pour améliorer la vie quotidienne des habitants.

Les cités-jardins sont encore une source d'inspiration. Leur architecture, leur qualité urbaine, leur capacité à bien articuler la ville et les quartiers, reconnues par ceux qui les habitaient : tout cela mérite d'être cultivé. Parce qu'elles participent encore de l'image que nous nous faisons de la ville au quotidien.

Ce numéro des *Cahiers* est une occasion de nous réapproprier l'ambition sociale et urbanistique des cités-jardins. Je souhaite qu'il nous aide à développer des pistes d'actions adaptées au contexte de l'Île-de-France du XXI^e siècle, pour construire une métropole conviviale et généreuse.

Jean-Paul Huchon

Président du conseil régional d'Île-de-France
Président de l'IAU Île-de-France

Avant-propos

Cités-jardins, ville de demain



Filles d'un mouvement mondial né en Angleterre au XIX^e siècle, les cités-jardins se sont développées autour de Paris pendant l'entre-deux-guerres. Modeste du point de vue quantitatif, ce développement revêt surtout toute son importance en tant que modèle urbain, architectural et social dans l'histoire de notre métropole.

Les cités-jardins sont, à bien des égards, riches d'enseignements. Les formes urbaines qu'elles mettent en œuvre, les paysages qu'elles organisent, le modèle social auquel elles se réfèrent sont des facettes qu'il nous appartient de revisiter car elles répondent à autant de préoccupations qui font l'actualité du débat d'aujourd'hui sur la métropole de demain. Les valeurs et les modes de conception de la ville imaginés au XIX^e siècle en Angleterre par Ebenezer Howard et Raymond Unwin, mis en pratique dans les années 1930 en région parisienne par Henri Sellier et Georges Benoît-Lévy, restent en effet étonnamment modernes et constituent des références qui peuvent toujours inspirer un aménagement de qualité de nos villes et de nos quartiers. Le bien-vivre ensemble, le rapport entre ville et nature, la volonté de faire du beau pour les populations modestes sont autant de valeurs qu'il nous appartient de porter et de confronter aux défis socioéconomiques et environnementaux, aux besoins de compacité et d'économie énergétique de la métropole contemporaine.

C'est à cet exercice de relecture et de confrontation que s'attache le numéro 165 des *Cahiers*, au moment où les acteurs franciliens, au premier rang desquels la Région au travers de son projet Île-de-France 2030, se mobilisent pour construire une région robuste et durable tout en expérimentant les nouveaux quartiers urbains de demain.

2013, c'est aussi un anniversaire, celui du centenaire de la création en 1913 par Ebenezer Howard de la Fédération internationale des cités-jardins et de l'aménagement des villes, devenue la Fédération internationale pour l'habitation, l'urbanisme et l'aménagement des territoires (Fihuat) à laquelle l'IAU Île-de-France adhère depuis de nombreuses années au travers de sa filiale française. Un centenaire qui sera célébré à Londres, mais aussi par une manifestation en Île-de-France, ce qui explique la publication d'un numéro bilingue de nos *Cahiers*, contribution française au colloque international organisé par la Fihuat.

François Dugeny

Directeur général de l'IAU Île-de-France



Éditorial:
Des cités-jardins qui inspirent
le XXI^e siècle
Jean-Paul Huchon 1

Avant-propos:
Cités-jardins, ville de demain
François Dugeny 2

**Prologue: Les cités-jardins,
un idéal à poursuivre**
Émilie Jarousseau, Lucile Mettetal,
Gwenaëlle Zunino 4



Comprendre

Naissance d'un idéal urbain:
la « cité-jardin »
Thierry Paquot 6

**La diffusion de l'idéal
des cités-jardins dans le monde**
Mike Devereux 10

La cité-jardin au Brésil
Ana Rosa Sulzbach Cé,
Paulo Horn Regal 14

**Les cités-jardins du bassin minier
du Nord-Pas-de-Calais**
Raphaël Alessandri, Marie Patou 15

**En Île-de-France: entre projet
social et aménagement régional**
Christine Moissinac 18

**Les cités-jardins franciliennes,
d'hier à aujourd'hui**
Émilie Jarousseau, Philippe Montillet 22

**Balade poétique
au Pré Saint-Gervais**
Bertrand Le Boudec 29

**Témoins de l'histoire urbaine
ou modèles pour l'avenir?**
Jean-Pierre Palisse 35

Agir

**À Suresnes, de la cité-jardins
à la cité-jardin**
Interview de Christian Dupuy 40

**La cité-jardins du Pré Saint-Gervais,
symbole de valeurs d'avenir**
Interview de Gérard Cosme 42

**Les bailleurs, au cœur
de la diversité des enjeux**
Hélène Joinet, Lucile Mettetal 44

Paroles d'habitants
Lucile Mettetal à partir d'interviews de
Marcel, Chantal, Véronique et Paule 48

Conseiller, valoriser et transmettre
Interview de Richard Wissler 52

**Réhabiliter des cités-jardins
protégées**
Interview de Bruno Mengoli 54

La cité-jardin, une ville-nature ?
Pierre-Marie Tricaud 56

Espaces publics et voirie :
de l'ordonnancement à l'intimité
Anca Duguet 60

**Des équipements pour tous,
un préalable au bien-être social**
Ginette Baty-Tornikian 65

Mise en valeur et tourisme
Maud Baccara 68

Anticiper

**Les cités-jardins,
un modèle pour demain ?**
Mireille Ferri 72



Dessine-moi une cité-jardin
Projets de Pauline Szwed, Nicolas Ziesel
et Adelaida Uribe Lemarie 75

**Réinventer la cité-jardin à travers
d'autres formes urbaines**
Gwenaëlle Zunino 82

**Comment réinterpréter
la cité-jardin au XXI^e siècle ?**
Christian de Portzamparc 84

**Les cités-jardins,
une alternative d'avenir ?**
Thierry Paquot 88

**Pour le projet rural
et sortir du romantisme vert**
Philippe Madec 89

**Réimaginer les principes
des cités-jardins pour le XXI^e siècle**
Kate Henderson, Katy Lock 94

**La nouvelle cité-jardin
du Coteau à Vitry-sur-Seine**
Interview de Michel Leprêtre 96

L'avenir d'une illusion ?
Monique Eleb 98

**Une autre philosophie
de l'habitat**
Gwenaëlle Zunino 102

**L'imaginaire de la mitoyenneté
confortable d'un siècle à l'autre**
Pierre Lannoy, Marie Balteau 103

Ressources

À lire 108

Les cités-jardins, un idéal à poursuivre

Plus de trente ans après la publication du n° 51 des *Cahiers* consacré aux cités-jardins de la région Île-de-France (mai 1978), l'IAU Île-de-France réitère son analyse avec un tout autre regard. Les cités-jardins ne sont plus des ensembles urbains que l'on étudie pour décrire une forme urbaine ou un temps de l'aménagement mais bien un modèle désormais reconnu, dont les valeurs peuvent être réinterprétées.

Ce n° 165 des *Cahiers* s'attache ainsi à comprendre les origines du mouvement, liées à la crise urbaine issue de l'industrialisation massive de la fin du XIX^e siècle et qui plonge ses racines dans le socialisme utopique. La cité-jardin, concept théorisé par Ebenezer Howard, doit permettre d'améliorer le sort des « travailleurs » en leur offrant de bonnes conditions de logement dans des villes-campagne d'un nouveau genre, alliant mixité des fonctions urbaines et une nature omniprésente.

Le début du XX^e siècle va ainsi être le témoin d'une appropriation mondiale du concept des cités-jardins, et donner naissance à diverses interprétations. De nombreuses réalisations ont eu lieu en France, notamment dans le Nord-Pas-de-Calais et en région parisienne. Leur importance tant historique que symbolique est primordiale dans la région capitale puisqu'elles constituent les premières constructions d'habitat social, envisagées de manière concertée et globale.

Près d'un siècle après, et en considérant l'urbanisation depuis lors mise en œuvre en Île-de-France, les cités-jardins restent l'une des rares opérations d'habitat possédant autant de qualité, offrant un cadre architectural remarquable, une composition paysagère, et dans la plupart des cas des équipements collectifs.

Éléments touristiques et culturels qui participent à la reconnaissance des territoires, ces ensembles urbains ont réussi à combiner confort, fonctionnalité et qualité de vie mais aussi cohérence des espaces publics, harmonie et diversité du bâti. Elles ont également créé un sentiment d'appartenance, l'idée d'un « nous », à travers l'attachement à des valeurs communes.

Sans pour autant calquer ces ensembles urbains intelligemment conçus, la question aujourd'hui est de penser la ville de demain, la ville durable, dense, sociale et économe en énergie, à travers une relecture des grandes valeurs des cités-jardins. Comment réinterpréter les formes urbaines, l'organisation des espaces publics, la place de la nature, le mode d'habiter, la vie de quartier, les mixités sociale et fonctionnelle, et même les utopies urbaines ? Telles sont les questions auxquelles ce numéro des *Cahiers* tente de répondre pour construire une métropole francilienne encore plus solidaire et robuste.

Émilie Jousseau, Lucile Mettetal, Gwenaëlle Zunino
IAU Île-de-France



Comprendre

Au début du xx^e siècle, le concept de cité-jardin s'impose comme un modèle global d'urbanisation. Pourtant, l'idée d'Ebenzer Howard (1898) de concevoir des communautés autosuffisantes à l'écart des grandes villes et intégrées à l'espace rural, va donner naissance à de nombreuses interprétations à travers le monde, bien différentes du modèle originel de Letchworth, cité-jardin commencée en 1903 au nord de Londres. C'est notamment le cas en France où la première cité-jardin est construite dans le bassin minier du Nord-Pas-de-Calais dès 1904, et offre alors une nouvelle manière de concevoir l'habitat ouvrier.

En région parisienne, les cités-jardins sont conçues comme un élément de réorganisation et de planification de la banlieue. L'idéal howardien, adapté au contexte francilien, permet d'envisager de 1920 à 1939 un habitat périphérique modèle, une forme de quartier recommandée aux constructeurs sociaux. Quantitativement peu important par rapport aux lotissements, le nombre de logements construits au sein des 34 cités-jardins est évalué à 22 000 dans l'agglomération parisienne. Après une longue période d'abandon, nous assistons depuis une vingtaine d'années à un regain d'intérêt pour ces quartiers à la fois attractifs et populaires et qui offrent une mixité de logements et d'équipements dans un paysage végétalisé.

Naissance d'un idéal urbain : la « cité-jardin »

Thierry Paquot⁽¹⁾
Philosophe

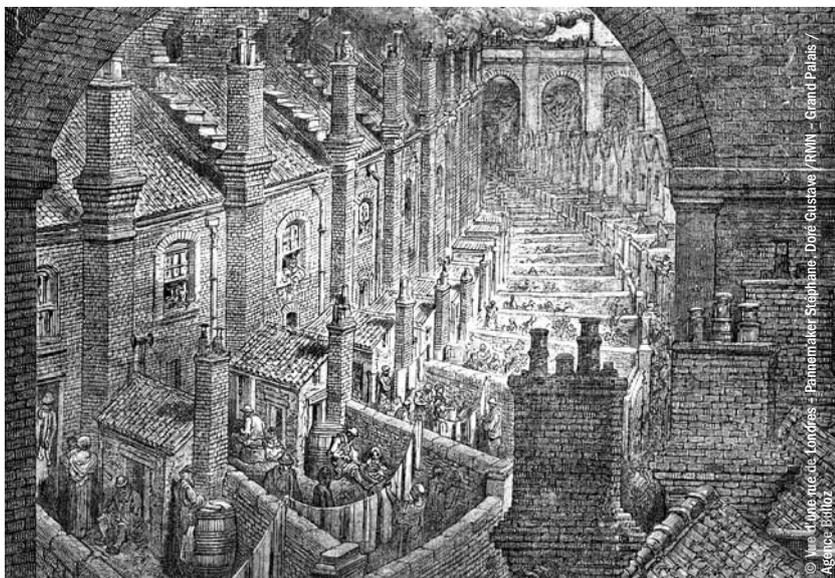


Illustration de Gustave Doré intitulée *Over London by Rail*, parue dans l'ouvrage *Londres* de Louis Énault, en 1876.

Deux recueils de poèmes d'Émile Verhaeren (1855-1916), *Les Campagnes hallucinées* en 1893 et *Les Villes tentaculaires* en 1895, traduisent bien ce qui se passe alors en Europe et qui touchera tous les pays en voie d'industrialisation. D'un côté, des villages sont perturbés par l'exode rural, tandis que de l'autre, des cités ouvrières avides de main-d'œuvre repoussent sans cesse leurs frontières au gré de l'extension des lignes de chemins de fer et de la prolifération des lotissements bâtis à la hâte, sans réelle viabilisation. Nul pays usinier n'échappe à ce qui ressemble à une fatalité. Les philanthropes comme les premiers « travailleurs sociaux », sans oublier les *muckrakers*⁽²⁾, enquêtent sur cette population « flottante » qui débarque en ville, accepte le diktat des « marchands de sommeil », s'adonne à la prostitution et se noie dans l'alcool, trouvant à peine de quoi survivre en travaillant comme des bêtes de somme... Jacob A. Riis montre en 1890 *How the Other Half Lives*⁽³⁾ à New York, Charles Booth accroche à l'Exposition universelle de Paris en 1900 ses cartes de la pauvreté londonienne, qui impressionnent un visiteur nommé Patrick Geddes, tandis que Zola décrit l'adret du monde ouvrier avec *Travail* (1901), cet anti-*Germinal*. Si la plupart des observateurs s'accordent pour condamner une urbanisation indigne liée à un travail industriel exténuant, que la presse syndicale naissante associe au « bagne », peu nombreux sont ceux qui imaginent un *autre* labeur et une *autre* ville pour une *autre* vie, exceptés celles et ceux qui misent sur le Grand Soir afin de révolutionner la société.

Cet idéal urbain, au tournant des XIX^e et XX^e siècles, combine les avantages de la campagne à ceux de la ville pour offrir aux habitants un cadre de vie agréable. Il se présente comme une alternative inédite à l'entassement des ouvriers dans des taudis, tout comme à la misère dans des villages désertés...

L'industrialisation provoque à la fois l'exode rural et l'urbanisation accélérée. Comment alors éviter technophobie et urbaphobie ?

Contexte idéologique

C'est en 1875 que le docteur Benjamin Ward Richardson (1828-1896) prononce sa conférence « *Hygeia, a City of Health*⁽⁴⁾ » au congrès de la *Social Science Association* à Brighton. Il décrit une ville modèle limitée à 100 000 habitants qui logent dans des maisons bien aérées et orientées, au confort le plus moderne et dont les matériaux sont sains, comme eux, qui ne boivent pas d'alcool et sont suivis par la médecine préventive. Un journaliste et romancier américain, Edward Bellamy (1850-1898) anticipe ce que serait une société égalitaire dans une uchronie⁽⁵⁾ en deux parties, *Looking Backward: from 2000 to 1887* (1888, traduit en 1891 en français sous le titre *Cent ans après ou l'an 2000*) et *Equality* en 1897⁽⁶⁾. Ebenezer Howard apprécie chez cet auteur le rôle bienfaisant de la technique et la conception coopérative des relations interpersonnelles, et diffuse cent exemplaires du premier ouvrage en Grande-Bretagne. L'artiste et militant socialiste anglais William Morris (1834-1896) conteste cette

(1) PAQUOT Thierry est philosophe et professeur à l'Institut d'urbanisme de Paris.

(2) Un *muckraker* (de *muck* : « fange », « ordure », « boue » et *to rake* : « fouiller ») est un journaliste ou un écrivain qui enquête et publie des rapports véridiques soulevant des questions de société.

(3) En français : « Comment vit l'autre moitié ».

(4) En français : « *Hygeia*, une cité de la santé ».

(5) L'auteur d'une uchronie prend comme point de départ une situation historique existante et en modifie l'issue pour ensuite imaginer les différentes conséquences possibles.

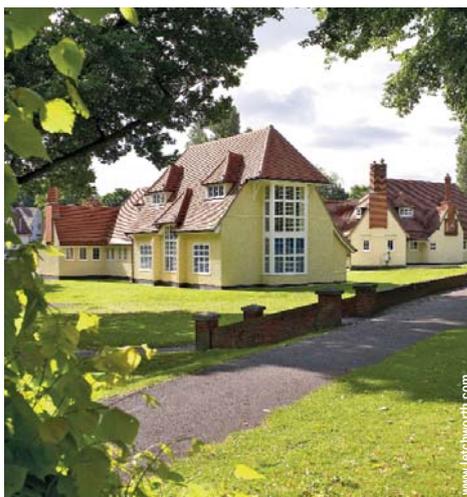
(6) Il donne dans cet ouvrage une vision de Boston en l'an 2000.

vision industrialiste et étatiste et lui oppose ses *News From Nowhere or an Epoch of Rest*, qui paraît en 1890 (et sera traduit en français en 1957 sous le titre de *Nouvelles de nulle part*), où chacun associe l'utile à l'agréable, la beauté à la satisfaction de ses besoins et réside dans un environnement bucolique sans État. Le géographe libertaire russe Piotr Kropotkine (1842-1921), théoricien de l'entraide, publie en 1898 *Fields, Factories and Workshops* (édition augmentée traduite en français sous le titre, *Champs, usines et ateliers ou l'industrie combinée avec l'agriculture et le travail cérébral avec le travail manuel*, 1910). Il précise sa conception d'une économie décentralisée répartie dans des petits villages agro-industriels, avec un habitat individuel dispersé et des fermes alimentant les habitants des environs. L'État devient inutile, la solidarité entre individus, activités et territoires, facilite les interactions garantes d'une société juste convertie à la démocratie directe. L'économiste américain Henry George (1839-1897) suggère la suppression des impôts et la création d'un impôt unique sur la terre (*land tax*) dans *Progress and Poverty*, en 1879, et *The Land Question*, en 1884, dont l'audience dépasse largement le cercle des économistes. Face à ces propositions que certains jugent « utopiques », les collectivistes demeurent convaincus que le prolétariat ne tardera pas à renverser la bourgeoisie et qu'alors la nationalisation des moyens de production ouvrira la route au socialisme.

La garden city

C'est dans ce contexte idéologico-politique qu'Ebenzer Howard publie en 1898, *To-morrow: A Peacefull Path of Real Reform* (« Demain : une voie pacifique vers une vraie réforme »). L'expression *garden city* figure dans le corps du livre et plaît beaucoup aux lecteurs à tel point qu'en 1902, elle se substitue à l'ancien titre, dorénavant, *Garden Cities of Tomorrow*. L'auteur a hésité entre « Unionville » et « Rurisville » ! Quant à *Garden City*, il ignore que c'est le nom d'un ensemble de villas construites en 1869 à Long Island, près de New York, qui devient un étendard et un slogan, quitte à attribuer une place prépondérante au « modèle » urbain, laissant dans son ombre le projet politique réformateur... Dans son livre, Howard dessine le schéma, dorénavant célèbre, des trois « aimants » :

- l'aimant ville (le travail, de bons salaires, une vie stressante, des pollutions diverses, accès à la culture...) ;
- l'aimant campagne (le repos de l'âme au contact de la nature, une alimentation saine, l'ennui, des villages abandonnés...) ;
- l'aimant ville/campagne (beauté de la nature, loyers bon marché, emplois nombreux, air pur,

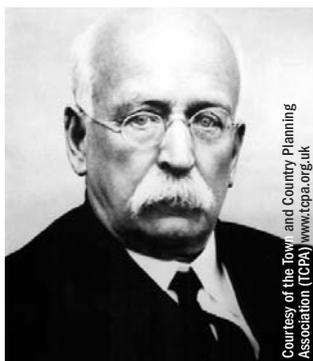


Première cité-jardin réalisée par Raymond Unwin et Barry Parker au début du xx^e siècle, à 60 km au nord de Londres : Letchworth garden city.

À Welwyn garden city, les architectes Louis de Soissons et A. W. Kenyon n'hésitent pas à proposer un style géorgien vernaculaire.

maisons spacieuses avec jardins, liberté, coopération...). C'est celui-ci qui doit attirer le peuple, d'autant que le sol est la propriété de la coopérative fondatrice de la cité-jardin, ce qui évite toute spéculation et tout abandon.

Ebenezer Howard, un simple activiste



Courtesy of the Town and Country Planning Association (TCPA) www.tcpa.org.uk

Qui est Ebenezer Howard (1850-1928) ?

Fils d'un boutiquier londonien, il est employé de bureau à 15 ans, puis apprenti fermier à 21 ans, en Amérique, chez un oncle. Au Nebraska, avec deux amis, il tente sans succès de cultiver la terre. Moins d'un an après, il s'installe à Chicago et se spécialise dans le reportage judiciaire. De retour à Londres en 1876, il travaille chez Gurney comme sténographe des débats parlementaires et se familiarise avec la question sociale. Parallèlement, il apporte des améliorations mécaniques à la machine à écrire, dont l'usage se répand dans les bureaux, suite à la commercialisation de la fameuse Remington, mais les inventions d'Howard lui procurent plus de dépenses que de gains. C'est un homme simple, ni théoricien sophistiqué ni orateur charismatique, convaincu qu'il est possible d'améliorer le sort des travailleurs en leur offrant de bonnes conditions de logement dans des « villes » d'un type nouveau, où l'on travaille, réside, se détend, apprend, etc. Des villes entières en quelque sorte, avec des emplois artisanaux et manufacturiers, des services, des commerces, des terrains agricoles, des équipements culturels, sportifs, et puis, surtout, la nature partout chez elle... Une ville qui baigne dans la nature comme une île au milieu de l'océan. Une ville-campagne qui démultiplie les qualités de la cité par une vie publique active et mobilisatrice, en liaison avec les autres villes au moyen du train, dorénavant électrique. C'est dire si cette île n'est pas autarcique, repliée sur elle-même, coupée du monde !

En 1879, il épouse Elizabeth Ann Bills, avec laquelle il aura quatre enfants. En 1905, un an après la mort de sa femme, il s'installe dans la première cité-jardin, à Letchworth. Il se remarie en 1907 et en 1921 déménage dans la seconde cité-jardin, Welwyn, où il moura.

Dès 1899, une association⁽⁷⁾ est fondée pour la réalisation de cités-jardins. Elle crée en 1902 The Garden City Pioneer Company, dotée d'un capital suffisant pour acquérir, en 1903, 1 900 hectares à Letchworth, dans le Hertfordshire, à 60 km au nord de Londres. Les travaux débutent peu après et sont confiés à deux jeunes architectes, Raymond Unwin (1863-1940) et Barry Parker (1867-1947), qui s'inspirent de Bournville (près de Birmingham), financé par le chocolatier Cadbury, de Port Sunlight (au sud de Birkenhead), propriété de l'industriel Lever, et surtout de New Earswick, qu'ils ont dessiné pour l'entreprise Rowntree, au nord de York.

Ce sont des militants qui s'aventurent à Letchworth, ce qui explique son développement lent (sa population passe de 5 234 habitants en 1911 à 14 454 en 1931), d'où l'impatience d'Howard qui lance une autre cité-jardin en 1919, Welwyn Garden City, en attribuant la commercialisation des maisons et la recherche d'investisseurs industriels à une société privée. À Letchworth, les tracés sont simples et ne bouleversent pas vraiment la forme habituelle d'un bourg radioconcentrique avec ses voies hiérarchisées⁽⁸⁾. La densité est de 30 maisons à l'hectare (soit 120 habitants) avec leurs jardins ouverts et une ceinture verte agricole, sans oublier une liaison ferrée avec Londres notamment, où se rendait régulièrement Howard. Les cottages sont bien sûr signés par Parker et Unwin, mais aussi Bennett, Bidwell, de Courtenay et Crickmer... Brodie, un ingénieur de Liverpool fait transporter sa maison à toit plat en panneaux de béton par train, Cecil Hignett réalise l'usine Spirella en style Arts and Crafts, autant dire que l'unité urbanistique accepte la diversité architecturale. Ce qui est aussi le cas à Welwyn où Louis de Soissons et A. W. Kenyon, architectes en chef, n'hésitent pas à proposer un style géorgien vernaculaire...

Une diffusion internationale

L'expression *garden city* se popularise rapidement dans d'autres langues : « cité-jardin », *Gardenstadt*, *Ciudad-Jardin*, *Turnstad*, etc. En 1919, au congrès de la Garden Cities and Town Planning Association⁽⁹⁾, Ebenezer Howard, qui en est le président, explicite la notion de *garden city* : « [...] c'est une ville conçue pour assurer dans de bonnes conditions la vie et le travail de ses habitants. Elle a juste la taille qui convient pour permettre un plein développement de la vie sociale. Elle est entourée d'une zone rurale, et la totalité des terrains y est propriété collective, ou bien administrée par des fidéicommissaires représentant la collectivité. » Il ne s'agit pas d'une cité-dortoir satellite d'une grande ville ou d'une banlieue-jardin, mais

d'une vraie ville complète, d'une population composée de 30 000 à 35 000 habitants, qui assurent le financement des services sans souffrir de l'entassement et de la promiscuité. Bien sûr, chaque cité-jardin, dans l'esprit de son fondateur, est particulière et se modifie dans le temps. À dire vrai, ce n'est pas une cité-jardin qui pourrait le satisfaire. Il rêve de nombreuses cités-jardins qui réseauteraient entre elles, inventant une nouvelle gouvernamentalité territoriale. Ses cités-jardins contrecarrent l'étalement urbain et la concentration urbaine, et visent une juste mesure... Les réalisations seront contrastées, mais l'engouement a été international (France, Allemagne, Autriche, Hongrie, Belgique, Pays-Bas, Espagne, Italie, États-Unis, Canada, Australie, etc.).

En France, c'est à l'initiative du Musée social, créé en 1894, qu'un jeune juriste et journaliste Georges Benoît-Lévy (1880-1971) est envoyé en Grande-Bretagne pour enquêter sur les cités-jardins. Il en rapporte un reportage passionnant, *La cité-jardin*, publié en 1904, avec une préface de l'économiste Charles Gide (1847-1932), théoricien du coopératisme. Il décrit Port Sunlight et Bournville avant d'explicitier la théorie d'Howard et d'explorer les cités-jardins, ou ce qui y ressemble. Pour la France, il évoque les ancêtres comme Villeneuve, que l'on doit à Colbert, ou Euville près de Commercy, La Briche près de Blois... Il annonce également la création de l'Association des cités-jardins, avec des membres prestigieux comme Charles Gide, Jean Lahor, André Lichtenberger, Jules Siegfried et des architectes, Frantz Jourdain, Sarrazin, Henri Sauvage et Viet... Plus tard, il écrit *cités-jardins d'Amérique, L'Enfant des cités-jardins et La Ville et son image*, dans lequel il récapitule ses observations et en propose une philosophie générale. Il note que « la banalité, l'uniformité de la ville moderne, ont créé une sorte d'internationalisation de la laideur ». Avant d'affirmer que « ce qu'il faut en réalité à nos villes, c'est une personnalité ». Et d'en arriver à la promotion de la cité-jardin... Comme d'autres propagandistes de la cité-jardin, il accepte également la version linéaire, inspirée de Soria y Mata (1844-1920) : au lieu d'un déploiement radioconcentrique, nous avons une succession de « bandes » parallèles le long de la ligne de tramway, épine dorsale de cette urbanisation, la bande la plus éloignée étant réservée à l'agriculture.

(7) Town and Country Planning Association (TCPA), regroupant politiciens, industriels et professionnels.

(8) Dont six larges boulevards convergent sur le centre de la ville réservé au Crystal Palace, où se concentrent commerces et services.

(9) Cette association, créée en 1913, est un organisme d'influence internationale et connue aujourd'hui sous le nom de la Fihuat.

Les cités-jardins françaises ne correspondent pas exactement au modèle imaginé par Howard. Nous trouvons aussi bien des ensembles pavillonnaires édifiés par un patron « social », une compagnie de chemin de fer (« cité-jardin de cheminots »), un élu bâtisseur (Henri Sellier à Suresnes), un bailleur (à nouveau Sellier, à la tête de l'office public d'habitations à bon marché de la Seine, Drancy, Stains, Gennevilliers, Arcueil, Châtenay-Malabry, Le Plessis-Robinson...). La cité-jardin devient une banlieue-jardin avec parfois de petits immeubles (comme ceux de l'architecte Dumail au Pré Saint-Gervais), mais toujours une abondance d'arbres, de haies, de pelouses, de massifs floraux...

Au Japon, un groupe de fonctionnaires signe en 1907 *Den'en toshi* (la « ville agreste »). Ont-ils lu l'ouvrage d'Howard? Certainement pas, ils se sont plutôt inspirés de *Garden Cities in Theory and Practice* (1905) d'A.R. Sennett. Pour eux, la cité-jardin réalise l'interpénétration des jardins privés et des parcs publics et surtout valorise la présence d'agriculteurs. Selon Augustin Berque, à mieux les lire, l'on constate que ce n'est pas tant la « ville » qui préoccupe les auteurs, mais l'administration locale et l'éducation des habitants en faveur du mode de vie campagnard propre au Japon qui, en définitive, n'a que faire à imiter l'Europe... Finalement, la « cité-jardin » japonaise consiste en cette « banlieue-jardin » tant décriée par Lewis Mumford. L'idéal politique d'une *ville entière* s'estompe au profit d'un quartier planté.

Une géohistoire critique des cités-jardins reste à écrire qui, à la fois, s'articulerait à l'appréciation raisonnée des théories urbanistiques et à une approche environnementale de l'urbanisation des territoires et des mœurs. Ainsi seulement pourrions-nous apprendre si cette expérience politique et urbaine renouvelle l'idéal qui la portait et s'autorise d'heureuses continuités qu'elle inspire.



Références bibliographiques

- AALEN Frederick. A. « English Origines » ? *The Garden City. Past, Present and Future*. Londres : édité par Stephen V. Ward. E. & F.N. Spoon, 1992.
- ALMANDOZ A. « The garden city in early twentieth-century Latin America ». *Urban History*, 2004, volume 31, issue 03.
- BELLAMY Edward. *Cent ans après ou l'an 2000*. Traduit de l'américain par Paul Rey, introduction de Thierry Paquot. Gollion (CH) : Infolio, 2008.
- BERQUE Augustin. « Destin, au Japon, de la *garden city* howardienne ». *Quelles villes, pour quel développement ?* sous la direction d'Ignacy Sachs. Paris : P.U.F., 1996.
- DUMAS Jean (sous la direction de). *Cités, cités-jardins : une histoire européenne*. Talence : éditions de la Maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine, 1996.
- FEHL Gerhard. « The Nazi Garden City ». *The Garden City. Past, present and future*. Londres : édité par Stephen V. Ward. E. & F.N. Spoon, 1992.
- GUELTON Mayalène. « De la cité-jardin à la cité linéaire. Georges Benoit-Lévy : parcours d'un propagandiste idéaliste (1903-1939) ». Thèse dirigée par François Ioyer. Université de Versailles/Saint-Quentin-en-Yvelines, 2008.
- HOWARD Ebenezer. *Les Cités-jardins de demain*. Traduit de l'anglais par Th. Elzière et J. Engelmann. Présentation de Robert Auzelle, Préface de F.-J. Osborn et Essai introductif de Lewis Mumford, Paris, Dunod, 1969.
- KROPOTKINE Piotr. *Champs, Usines et Ateliers*. Traduit de l'anglais par Francis Leray. Paris : Stock, 1910.
- MACFAYDEN Dugald. *Sir Ebenezer Howard and the Town Planning Movement* (1933). Cambridge : MIT Press, réédition 1970.
- MILLER Mervyn. *Letchworth the First Garden City*. Chichester : Phillimore & C°, 1989.
- MORRIS William. *Nouvelles de nulle part*. Traduction et introduction par Paul Meier. Paris : éditions sociales, 1961.
- PAQUOT Thierry (sous la direction de). *Les faiseurs de villes, 1850-1950*. Gollion (CH) : Infolio, 2010.
- PURDOMS C. B. *The Building of Satellite Towns. A Contribution to the Study of Towns Development*. Londres : J. M. Dent, 1925.
- WERQUIN Ann-Caroll, DEMANGEON Alain. « Un heureux moment dans la fabrication du paysage de la banlieue : les cités-jardins ». *Bulletin d'Informations Architecturales*. Supplément au n° 96, Institut Français d'Architecture, 1985.

>> Howard et la naissance du concept des cités-jardins

1880-1890

E. Howard prend conscience de la crise urbaine et sociale

1898

E. Howard publie « To-morrow : a Peacefull Path of Real Reform »

1899

TCPA est créée, association de mise en œuvre des cités-jardins

1902

Publication par Howard de *Garden Cities of Tomorrow*

1903

Letchworth, 1^{er} cité-jardin, au nord de Londres

1913

Fihuat est créée, Fédération internationale des cités-jardins

1919

Welwyn, 2^e cité-jardin anglaise

La diffusion de l'idéal des cités-jardins dans le monde

Mike Devereux⁽¹⁾
University of the West
of England



Le Jardin pour la Terre à Arlanc, planisphère géant de plantes et d'espèces végétales.

L'application du concept d'Howard nous fait voyager à travers la France, l'Allemagne, la Pologne, les États-Unis, l'Australie, l'Afrique du Sud, l'Amérique du Sud et le Japon.

France : vers une vision plus urbaine et sociale

L'idée d'une série de communautés autonomes entourées d'une campagne ouverte, fournissant une solution à la surpopulation et à l'insalubrité du XIX^e siècle, est séduisante et a rapidement conduit Georges Benoît-Lévy à publier *La cité-jardin*, en 1904. Ce livre inspira la construction de quatre cités-jardins à la Compagnie des mines de Dourges⁽³⁾, dans le nord-est de la France (1904-1914), servant d'exemples à beaucoup d'autres initiatives, comme celle de la Compagnie du chemin de fer du Nord⁽⁴⁾, à Tergnier (1919-1923). Mais ces cités-jardins n'étaient pas gérées collaborativement et étaient pensées pour vivre sur un arrière-pays agricole. Elles étaient tout simplement des cités

Pour mieux comprendre la diffusion du concept d'Howard dans le monde, il est bon de savoir qu'il n'était pas urbaniste mais sténographe, et qu'il était anglais alors que « les Anglais ne savent pas comment construire une ville ni comment la penser. Ils sont suburbains et pseudo-campagnards⁽²⁾ ». Il était donc inévitable que les urbanistes et les architectes, influencés par sa vision d'un réseau de cités-jardins rustiques et autonomes, en aient adapté l'idée.

ouvrières agréables, créées par des entreprises ou des bienfaiteurs. Le concept connu quelques erreurs de traduction, par exemple avec Georges Charbonneaux⁽⁵⁾ qui, se rendant en Angleterre en 1910 pour y étudier l'idée de cité-jardin, visita Bournville, fruit d'une démarche sensiblement différente. Cependant, les principes esthétiques de ce village anglais modèle (également utilisés à Letchworth) sont repris de manière exemplaire dans la construction de la cité Chemin vert à Reims (1923), qui n'occupe alors que 45 ha, contre les 2 400 ha de la cité-jardin d'Howard. Ailleurs en France, son influence se manifeste chez des socialistes désireux de s'attaquer au problème du logement lié à l'expansion urbaine, en intégrant (à l'inverse d'Howard) l'idéal de la cité-jardin dans le cadre administratif et municipal au sein duquel ils opèrent. Ainsi, par l'office public d'habitation à bon marché de la Seine, son président Henri Sellier, crée une quinzaine de



La cité-jardin du Chemin vert, édifiée par le Foyer rémois à Reims. Dans un style régionaliste, 600 maisons ont été construites, toutes dotées d'un jardin.

(1) DEVEREUX Mike, Department of Planning & Architecture, University of the West of England, Bristol.

(2) Citation de LAWRENCE D.H., grand voyageur qui écrira en 1929, *Ugliness*, un essai tiré de *Nottingham and the Mining Country*.

(3) La Compagnie de Dourges est la première à construire en France des cités-jardins (1904), au moment où HOWARD met en application ses principes (la construction de Letchworth débute en 1903).

(4) DAUTRY Raoul, ingénieur en chef de la compagnie met en chantier de nombreuses cités-jardins pour loger, à proximité des gares, une partie des employés. La plus célèbre est celle de Tergnier avec 1 400 logements.

(5) Industriel et philanthrope, il fonde dès 1911 le Foyer rémois avec plusieurs industriels qui appartiennent à la tradition du catholicisme social.

nouveaux quartiers dans la banlieue de Paris. La cité-jardin de Suresnes (1921-1939), l'une des plus connues, est implantée dans la commune dont Sellier est le maire. Le projet à faible densité et habitat individuel d'Howard ne pouvait pas être adapté dans ce contexte. Il a donc fallu opérer quelque transformation pour édifier une cité à haute densité, et axée sur la production d'appartements. Il s'agit essentiellement d'un ensemble de logements sociaux bâtis sur de solides principes de paysagisme, où abondent les équipements collectifs, comme on peut en attendre d'un plan d'inspiration socialiste. Les mêmes projets voient le jour à Lyon et Marseille⁽⁶⁾. Ils n'ont aucun but lucratif et n'offrent ni dividendes, ni emplois, ni même la capacité alimentaire qu'Howard avait envisagée. Ils sont constitués par des organismes publics et dépendent de la « ville mère » pour employer et nourrir leurs populations. Cela ne veut pas dire que le mouvement cité-jardin en France a été un échec, loin de là. Mais la vision d'Howard a été ramenée à sa dimension la plus pragmatique pour répondre principalement aux besoins de logements citadins.

Allemagne, Pologne : une approche stratégique de l'aménagement

Hellerau (1909-1913), bâtie près de Dresde, est la première cité-jardin allemande et celle qui a connu la plus grande notoriété. Son fondateur, Karl Schmidt, est un industriel qui décide de délocaliser son entreprise et de créer une cité-jardin attenante. Il négocie alors la construction d'une nouvelle ligne de tramway et permet à divers architectes de renom de mener des expérimentations⁽⁷⁾ sur l'habitat. Cette cité-jardin dispose d'équipements et abrite notamment l'Institut Jacques-Dalcroze, du nom du compositeur et créateur de la rythmique, qui en fera sa renommée⁽⁸⁾. Hellerau a été une opération de petite échelle puisqu'à la même époque émerge dans toute l'Allemagne une vision stratégique de l'aménagement du territoire (*Raumordnung*). Elle implique un fort contrôle sur l'utilisation des terrains et la propriété pour mettre en œuvre le plan, un critère essentiel pour une cité-jardin.

Römerstadt, en 1928, fait partie d'une série de cités-jardins satellites prévues par Ernst May⁽⁹⁾, l'architecte urbaniste moderniste, pour reloger la population du centre-ville de Francfort. Réalisée à faible densité par la Société de logement de Francfort et conçue autour d'un cadre paysagé, avec jardins et équipements communaux, Römerstadt a libéré l'imagination. L'approche coordonnée, les maisons de haute qualité et le plan en cercle reflètent les idées d'Howard.

Un plan stratégique similaire fut aménagé dans la zone occupée de la Pologne. Le géographe

Walter Christaller, qui travaille au Bureau pour la planification et la terre de Himmler, envisagea et fit construire une série de villes suivant sa théorie d'un ordre central, avec une base agricole et une forte autosuffisance alimentaire. Sans aucun des idéaux sociaux ou de communauté d'Howard, celles-ci ont dûment échoué avec l'idéologie qui soutenait leur construction.



La cité-jardin d'Hellerau, construite dans l'est de l'Allemagne, juste avant la Première Guerre mondiale.

États-Unis : lieu de formation de villes nouvelles planifiées

Aux États-Unis, l'influence d'Howard s'exprime dès 1908 à Forest Hills, un quartier de New York, où l'architecte Grosvenor Atterbury⁽¹⁰⁾ bâtit un petit lotissement de 800 maisons dans un parc. En réalité, ce n'est pas plus qu'une banlieue privée. La percée idéologique viendra plus tard, en 1923, avec la création de la Regional Planning Association of America (RPAA) de Clarence Stein. Elle intégrera les deux conditions majeures pour développer les idées d'Howard : une vision stratégique régionale et un fondateur formé aux beaux-arts. La RPAA se penche aussi sur des questions plus larges que celle du logement. Un de ses premiers actes fut de promouvoir la création du sentier des Appalaches (1923), un parcours de 3500 km du Maine à la Géorgie. Cette initiative la conduit à imaginer

(6) La région lyonnaise a vu la création de plusieurs cités-jardins lors de son développement industriel. À Marseille, la cité-jardin de Saint-Just, construite dans les années 1930, comprend aussi de nombreux commerces.

(7) Chaque architecte se voit attribuer une rue afin d'envisager Hellerau comme un laboratoire urbain : maisons plurifamiliales, ou logements disposés en fonction de critères d'ensoleillement, ou principes d'ordre esthétique.

(8) En 1912 et 1913, ses spectacles drainent l'avant-garde culturelle européenne. On y prône l'épanouissement artistique, et Paul Claudel la qualifie en 1913 de « laboratoire d'une humanité nouvelle ».

(9) Ses études l'on conduit en Angleterre, où il devient l'élève de UNWIN R., et où il se familiarise avec les principes de la cité-jardin. Il élabore un programme d'habitat à large échelle (logements compacts et semi-indépendants, utilisation de formes simplifiées et de préfabriqués) de 15 000 bâtiments en cinq ans.

(10) Certaines de ses maisons recourent à une méthode innovante : par exemple, la construction hors site et en panneaux de préfabriqués en béton.

des villes régionales implantées dans un réseau de grands espaces naturels. Pour expérimenter la manière dont le logement peut être introduit sur de tels sites, un membre de la RPAA, Alexander Bing, lui-même un prospère promoteur, met en place The New York City Housing Corporation pour construire, à Sunnyside Gardens (NY), en 1924, des maisons de qualité et à bas prix. La RPAA comprend alors que l'importation des idées d'Howard s'est réalisée sans la prise en compte d'un facteur de poids : l'automobile. C'est pourquoi, en 1929, la cité-jardin de Radburn (New Jersey) s'érige comme une ville à « l'ère du moteur ». Elle est dessinée par Clarence Stein, Henry Wright, qui a étudié le concept en Angleterre en 1924, et l'architecte paysagiste Margaret Sewell Cautley. Radburn est une communauté autonome, et les conventions, toujours actives aujourd'hui, demandent aux résidents de payer un impôt local à la Radburn Association qui la gère (une idée de Letchworth). Radburn n'a jamais atteint la taille d'une ville, mais a été composée comme un espace paysagé où piétons et voitures évoluent séparément⁽¹¹⁾. Néanmoins, ce concept est devenu un modèle pour des développements similaires dans le monde entier, y compris pour l'extension de Letchworth Garden City, en Angleterre. La Grande Dépression a empêché l'expansion de l'industrie, de l'agriculture et des équipements prévus pour Radburn, mais Stein et Wright ont continué à mettre leurs principes en pratique, à Chatham Village (1929-1936) et Buckingham (1937-1953), notamment. Ils ont également influencé Greenbelt, créée en 1937, une ville verte planifiée et gérée sur le mode coopératif et, beaucoup plus tard, en 1967, Columbia.

Contrairement à la plupart des pays européens, la disponibilité apparemment illimitée des terres aux États-Unis a réduit l'attrait des cités-jardins

pour lutter contre l'encombrement urbain. Alors que l'esthétique paysagère rustique renaît dans l'onéreuse banlieue-jardin, la périurbanisation devient la solution de choix pour la croissance urbaine, tout du moins pour celle du marché libre, dans l'arrière-pays des villes américaines, après la Seconde Guerre mondiale.

Australie : entre composition urbaine et modèle esthétique

La croissance industrielle incontrôlée du XIX^e siècle et l'influence de l'Angleterre auraient dû offrir les conditions idéales pour faire prospérer un mouvement de cité-jardin autochtone. Jusqu'alors, le développement urbain australien se manifesta à travers une division de terrain « en grille ». Mais quand les idées d'Howard atteignent finalement ce continent, leur impact social s'en trouve atténué : en effet, la classe ouvrière australienne bénéficie déjà d'un bon niveau de vie. Dans les banlieues comme Haberfield, à Sydney, et Garden City, à Melbourne, l'esthétique paysagère tend à s'éloigner du plan en grille. Les cités-jardins les plus fidèles aux principes d'Howard sont celles de Perth, avec une participation de la municipalité, et Canberra, nouvelle capitale fédérale envisagée en 1908. Cette dernière, conçue par l'architecte américain Walter Griffin qui remporta le concours international en 1911, appliqua le modèle howardien sur une échelle plus vaste et établie pour accueillir 358 000 habitants. Canberra reste une cité fascinante par son agencement planifié et ordonné : plan polycentrique dessiné autour d'un lac artificiel, avenues rayonnantes entourées de collines et de sites naturels remarquables. Ce n'est pas ce que Howard avait imaginé mais le gouvernement australien a choisi délibérément le langage formel symbolique de ce plan pour exprimer « l'idéal de nation ».

La cité-jardin de Radburn, où piétons et voitures évoluent séparément, deviendra un modèle pour des développements similaires dans le monde entier.



Laurence H. Koplik/The Radburn Citizens Association



NearMap Pty Ltd (supplied by Brisbane City Council)

Vue aérienne de la Garden City à Melbourne, considérée comme la première ville australienne en termes de qualité de vie et d'atmosphère.

(11) Spécialement pensée pour séparer les modes de circulation : système de cheminement piétonnier qui ne croise jamais à niveau de route principale.

Afrique du Sud et Amérique du Sud : des quartiers contrôlés pour classes moyennes

Près du Cap, Pinelands Garden City constitue l'un des seuls exemples précoces des principes d'Howard en Afrique. L'association Garden City Trust fut créée en 1919 et l'urbaniste anglais Albert Thompson, qui a travaillé sur Letchworth, imagina une zone de logements paysagés de standing. Bien que le quartier se revendique comme l'expression de la pensée d'Howard, il ne forme qu'un ensemble de résidences clôturées dont l'architecture et l'environnement restent très contrôlés.



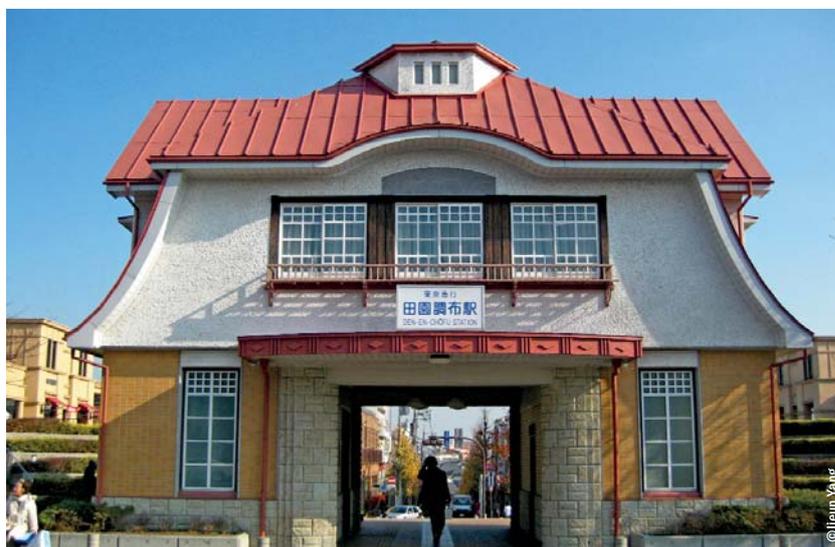
Près du Cap, Pinelands Garden City est la première cité-jardin d'Afrique du Sud. Sur cette photo, il s'agit de la première rue construite, aujourd'hui protégée.

La situation est similaire en Amérique du Sud. En 1930, Buenos Aires atteint deux millions d'habitants, Mexico, un million. Les classes moyennes et supérieures sont en quête d'un nouveau cadre de vie, loin de la ville. La pensée d'Howard est largement diffusée en Amérique du Sud et a inspiré l'aménagement de quartiers résidentiels propres, dégagés, et agréables, mais aucun rapport avec les *ciudades jardín* annoncées. La Société d'amélioration et de propriété foncière libre de São Paulo commissionna Unwin et Parker pour concevoir une *cidade jardim*. On aurait pu s'attendre à une meilleure réponse de la part des deux architectes, si étroitement associés au mouvement des cités-jardins en Angleterre, et ayant planifié Letchworth. Or, il en ressort une banlieue de standing – *um bairro-jardim* – qui a maintenu son statut grâce à une ordonnance de 1929 interdisant tout, sauf le développement résidentiel. On est bien loin des recommandations d'Howard en matière de proximité des équipements et des services, comme ce fut également le cas pour d'autres cités-jardins à travers le continent telles que Lomas del Palomar à Buenos Aires.

Japon : un idéal difficile à mettre en pratique

Les écrits d'Howard se diffusent au Japon au moment où le gouvernement se trouve confronté à la problématique de l'expansion urbaine et la sauvegarde des villages ruraux. Après quelques visites officielles en Angleterre pour étudier le concept novateur de la cité-jardin, les Japonais pensent s'en approprier les principes afin de retisser le lien ville-campagne. Mais quelque chose s'est perdu dans la traduction. Le mouvement est devenu un moyen pour apporter l'infrastructure nécessaire dans les zones rurales afin d'y retenir la population, et endiguer ainsi la surpopulation urbaine. Il ne s'agit plus de créer de nouvelles villes autonomes. Bien qu'il y ait eu peu d'implication philanthropique, on voit des entreprises commerciales développer de nouvelles villes, entièrement fonctionnelles, comme celle de Denenchofu. Conçues initialement à faible densité et à destination de classes aisées, suivant un plan en grille et sur un mode paysagé, elles se sont vite transformées en banlieues-dortoirs. En 1919, le gouvernement intègre les principes paysagers des cités-jardins pour les extensions urbaines et, plus tard, les villes satellites comme Tama New Town (1965), mais il ne retient pas l'idée de villes nouvelles autonomes.

Howard n'était pas un urbaniste et il venait d'un pays qui a du mal à comprendre la vie urbaine. Compte tenu de son approche idéaliste, il n'est guère surprenant que sa vision intégrée ait à peine décollé en Angleterre, sans parler d'ailleurs. Il fallait des aménageurs – urbanistes et des architectes pour adapter les principes d'Howard aux complexités de la vie urbaine réelle. S'il y avait une leçon pour les nouvelles opérations urbaines d'aujourd'hui, elle serait que « la ville ne peut être conçue en taille unique ».



Références bibliographiques

Cet article est basé sur plusieurs sources dont celles nommées ci-après :

- ALMANDOZ Arturo. "The Garden City in Early Twentieth Century Latin America". In : *Urban History*, 2004, vol. 31, pp 437-452.
- HALL Peter. *Cities of Tomorrow. An Intellectual History of Urban Planning and Design in the Twentieth Century*. Oxford : Blackwell Publishing, 2002.
- WARD Stephen. *The Garden City. Past, Present and Future*. London : E. & F.N. Spon, 1992.

Bien que les Japonais aient cherché à s'approprier les principes d'Howard pour retisser le lien ville-campagne, les cités-jardins se sont vite transformées en banlieues-dortoirs, comme à Denenchofu.

Ana Rosa Sulzbach Cé⁽¹⁾
Paulo Horn Regal
FAUPUCRS

La cité-jardin au Brésil

L'impact des idées d'Ebenezer Howard, déployées en Angleterre au début du xx^e siècle, se manifeste au Brésil par des initiatives et des projets de banlieues-jardins dans les grandes villes. Ils y prennent des formes différentes selon les investisseurs, les lieux et les populations auxquelles ils s'adressent. Le plan d'ensemble de plusieurs villes nouvelles suivra les concepts urbains et les principes d'organisation fondamentaux du mouvement anglais.

São Paulo, la pionnière

Au Brésil, la première expérience de cité-jardin est celle de São Paulo où s'installe, dès 1913, la Compagnie foncière privée d'améliorations de la ville de São Paulo, entreprise à capitaux majoritairement étrangers. La prospère et renommée compagnie de la ville est consciente de la menace d'explosion urbaine. Elle acquiert les droits d'achat d'une extension de 1 200 ha, un investissement comparable à celui de Letchworth (1 138 ha) et de Welwyn (525 ha) en Angleterre⁽²⁾.

Le Jardim América de São Paulo sera le premier quartier-jardin de la ville. Il couvre une superficie de 109 ha sur un emplacement occupé par des prairies, en bordure du fleuve Pinheiros. L'étude initiale a été faite à Londres par Barry Parker et Raymond Unwin, architectes des premières cités-jardins howardiennes. En 1917, Parker vient lui-même au Brésil pendant deux ans et prend le commandement de l'implantation du quartier pour en assurer la réussite.

Le quartier prend la forme d'une trame verte calée sur une grille régulière, avec deux axes diagonaux et des ensembles qui constituent la scénographie urbaine, comme le design idéalisé pour favoriser les relations convergentes entre les maisons. Cependant les visées sont essentiellement résidentielles, sur de vastes lots d'environ 1 450 m² où la projection de la zone construite, limitée au 1/5^e de la terre, recherche une faible densité de population et une qualité de vie élevée. La proposition d'un jardin interne à chaque pâté de maison, destiné à l'appropriation collective et à l'usage exclusif des résidents, ne suscite pas l'adhésion des propriétaires qui le subdivisent par la suite en espaces privatifs. Les équipements collectifs gérés par des clubs sociaux (São Paulo, Harmonia ou Nossa Senhora do Brasil) structurent le quartier, de même que les activités commerciales installées en périphérie, en limite d'un secteur déjà urbanisé. Les rues sinueuses et les jardins qui irriguent le quartier d'un vert continu n'ont pas empêché la rupture entre les terrains et la rue, malgré une végétation omniprésente le long des murs qui entourent les propriétés privées.

Ainsi, bien que la cité-jardin de Hampstead (1907) lui ait servi de modèle, l'expérience brésilienne du Jardim América reste éloignée de l'idée d'autosuffisance de la *Garden City*.

Porto Alegre, la fidèle

Néanmoins, dans le champ d'influence des tendances urbanistiques de cette première moitié du xx^e siècle, deux expériences significatives, fidèles aux principes de la cité-jardin, ont été menées à Porto Alegre pour répondre à des publics différents.

Il s'agit tout d'abord de l'urbanisation de la Chácara Assunção jaillie, en 1937, d'une initiative privée en réponse à la demande de la classe moyenne supérieure, sur une zone de 120 ha située vers le fleuve Guaíba, à 10 km de la métropole, dans un site naturel remarquable.

L'auteur de ce projet, antérieur à toute législation urbaine, Ruy de Viveiros Leiria, rapporte que la répartition des secteurs a suivi la règle des maîtres de l'urbanisme, qui jugent nécessaire d'affecter de 25 à 45 % de la superficie totale au domaine public et de 55 à 75 % au domaine privé⁽³⁾.

Son tracé, qui épouse le relief très accidenté du terrain, est émaillé de petites places publiques de formes irrégulières et d'aires de jardins dans les recoins intérieurs des pâtés de maisons, pour offrir à chaque lot des endroits paisibles et ombragés favorables au repos. Ils communiquent avec les voies publiques par des espaces jardinés. On y retrouve la proposition d'espaces de jeux et de passages piétonniers entre les quartiers d'immeubles, les raccourcis piétonniers pour traverser les îlots de grande taille.

Des concepts d'unité de voisinage sont développés à partir de la localisation de l'école, qui est l'élément central localisé en fonction de son rayon d'action, ainsi que de la zone commerciale placée dans l'axe central et rectiligne du terrain.

Autre exemple, celui de la Vila do IAPI, cité ouvrière créée entre 1940 et 1952 par Marcos Kruter (1944), sur un axe d'expansion de la zone industrielle, avec 2 446 unités résidentielles, des noyaux commerciaux, un centre civique et sportif doté d'équipements publics, sociaux, sportifs et religieux. Des allées sinueuses bordées d'abondantes plantations d'arbres épousent la topographie des lieux, entrecoupées de petits espaces verts intégrés aux jardins résidentiels. Elles donnent à l'ensemble un caractère particulier, qualifié de quartier intégré à la nature. De caractère essentiellement résidentiel, la diversité typologique mérite d'être soulignée. La conception en ruban de cette ville qui mêle des maisons isolées et des maisons jumelées, des immeubles de logements de deux étages destinés à accueillir plusieurs familles et des immeubles d'habitations avec commerces en rez-de-chaussée. Les bâtiments de moyenne et haute densité, de forme géométrique simple, sont situés au centre des lots. La configuration des immeubles multifamiliaux est innovante par ses espaces ouverts individuels. Les principes de design urbain recommandés par le concept de cité-jardin, comme les couloirs biologiques et écologiques, l'usage intensif de zones vertes et la pleine intégration des bâtiments et des espaces ouverts, ont été adoptés dans d'autres villes brésiliennes grâce à l'intérêt des investisseurs étrangers opérant dans le pays, mais ils se démarquent le plus souvent des visées sociales, économiques, fonctionnelles et foncières de la proposition howardienne.



Le Jardim América est actuellement un « oasis » dans les zones urbaines de São Paulo.

(1) Cé Ana Rosa Sulzbach est architecte-designer urbain (ana.ce@puccs.br) et REGAL Paulo Horn (regal@puccs.br) est architecte et doyen de la Faculté d'architecture et d'urbanisme (FAUPUCRS) de Porto Alegre au Brésil.

(2) HOWARD Ebenezer. *Les Cités-jardins de demain*. São Paulo : Nebraska Press, 1996.

(3) Descriptif de l'*Ante-Projecto de Urbanizing agrícola* détenue par Imobiliária Villa Assunção Ltda, 1937.

Raphaël Alessandri⁽¹⁾
Marie Patou
Mission bassin minier
Nord-Pas-de-Calais

Les cités-jardins du bassin minier du Nord-Pas-de-Calais



Samuel Dhote pour la Mission bassin minier

Indissociable des patrimoines techniques et paysagers, l'habitat minier du Nord-Pas-de-Calais vient d'être récemment distingué par une inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco. Succédant à d'autres modèles de cités minières, les cités-jardins constituent un héritage témoignant d'une évolution en matière de conception du logement ouvrier dans la première moitié du xx^e siècle. Un patrimoine dont l'histoire continue de s'écrire aujourd'hui.

La cité-jardin Foch
à Hénin-Beaumont (1921-1922).

L'habitat minier du Nord-Pas-de-Calais offre une lecture unique de l'histoire liée à l'exploitation du charbon et, en particulier, de l'importance des hommes et des idées dans l'émergence d'un habitat social, sur près de 150 ans, des années 1820 à l'avènement de la charte d'Athènes au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. Il présente ainsi une très grande diversité de choix urbanistiques et de traitement formel du bâti⁽²⁾ et des espaces qui lui sont liés. Aujourd'hui, l'ensemble représente 70 000 logements répartis sur 563 cités, dans plus de 130 communes, et accueille environ 200 000 habitants⁽³⁾.

Né de l'association du capitalisme industriel et de la philanthropie sociale, cet habitat témoigne des volontés patronales d'encadrer tous les moments de la vie des mineurs et de leur famille, et de s'assurer le concours d'une main-d'œuvre efficace et disciplinée. Se nourrissant des courants de pensée sur le logement ouvrier et fruits de farouches volontés de différenciations entre les nombreuses compagnies minières, ces politiques d'encadrement ont suscité de multiples formes d'habitat, depuis les coron⁽⁴⁾ jusqu'aux cités pavillonnaires⁽⁵⁾, des cités-jardins jusqu'aux logements modernes⁽⁶⁾. Les expositions universelles des xix^e et xx^e siècles seront d'extraordinaires lieux de diffusion des modèles d'habitations et de cités ouvrières. Celle de 1900, à Paris, est l'occasion de présenter un nouveau concept, celui de la cité-jardin. Début 1904, Georges Benoît-Lévy crée l'association des cités-jardins de France et publie

La cité-jardin. C'est précisément en 1904 que débute la construction, par la Société des mines de Dourges, de la première cité-jardin dans le bassin minier, la cité Bruno.

De répercussion internationale, la nouvelle théorie urbaine de la cité-jardin donne très rapidement naissance à de nombreuses interprétations. L'habitat minier du Nord-Pas-de-Calais n'explore ces théories qu'à une certaine échelle. Georges Benoît-Lévy propose la réalisation de cités-jardins « industrielles » aux dirigeants des compagnies minières, ne gardant du

(1) PATOU Marie, chargée de mission et ALESSANDRI Raphaël, architecte DPLG, sont tous deux rattachés à la Mission bassin minier Nord-Pas-de-Calais, <http://www.missionbassinminier.org>.

(2) Près de 800 types de logements différents ont été dénombrés dans le bassin minier.

(3) Ces 70 000 logements appartiennent aujourd'hui à deux bailleurs sociaux, Maisons et Cités et Société immobilière de l'Artois (SIA).

(4) Le coron constitue la première génération d'habitat ouvrier. Avec le temps, les coron de quelque dizaines de mètres de long se transforment en « barreaux » s'étirant fréquemment sur plus d'une centaine de mètres (25 % du parc minier).

(5) Les cités pavillonnaires reposent majoritairement sur deux principes de fragmentation : la maison jumelle et le regroupement de quatre logements. Géométrie, symétrie, rationalisme restent les mots d'ordre. La largeur et les grandes perspectives des rues, l'espacement entre les maisons et la place accordée aux jardins donnent aux cités pavillonnaires un aspect résidentiel (41 % du parc minier).

(6) Les cités modernes : pour pallier le manque d'habitations pour les retraités et les veuves, sont édifiés de petits logements dont la construction se normalise. En 1954, de manière à accélérer le processus de construction, les houillères adoptent le procédé « Camus » (panneaux de béton préfabriqués). Il en existe deux types : les Camus hauts, à partir de 1954, et les Camus bas à partir de 1959 (25 % du parc minier).

Le bassin minier promu par l'Unesco

Inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco en juin 2012, le bassin minier présente un remarquable exemple de territoire transformé par l'industrie charbonnière sur près de trois siècles (1720-1990). Ponctuant l'horizon, les fosses d'extraction, les chevalements et les terrils témoignent avec force de la production houillère, tandis que les cités minières constituent une extraordinaire vitrine de l'habitat ouvrier : des coronas aux cités pavillonnaires, des cités-jardins aux logements modernes, accompagnés de leurs équipements collectifs, tels les écoles, les églises, les hôpitaux, les salles des fêtes. Ce sont 353 éléments patrimoniaux⁽¹⁾ et 4 000 hectares qui sont aujourd'hui reconnus au titre de « paysage culturel ». Du Valenciennais au Bruaysis, le bassin minier propose sur 120 km de long autant de paysages miniers contrastés qui participent à sa variété patrimoniale. L'Unesco a reconnu « la valeur universelle exceptionnelle des paysages culturels évolutifs vivants (...) du bassin minier du Nord-Pas-de-Calais, ainsi que sa place exceptionnelle dans l'histoire événementielle et sociale du monde de la mine ». Il représente un « lieu symbolique majeur de la condition ouvrière et de ses solidarités, des années 1850 à 1990 ».

(1) Sont inclus, entre autres, dans le périmètre du patrimoine mondial : 17 fosses ou vestiges significatifs, 21 chevalements, 51 terrils, 54 kilomètres de cavaliers, 3 gares, 124 cités, 38 écoles et groupes scolaires, 26 édifices religieux, 22 équipements de santé, 7 équipements collectifs (salles des fêtes, maisons syndicales, équipements sportifs), 3 « grands bureaux » de compagnies.

concept de « ville-jardin » que la faible densité des constructions (15 à 20 logements à l'hectare), la forme des voies et son apparence paysagère. En réalité, les cités-jardins du bassin minier, construites entre 1904 et 1939, sont surtout le produit d'un mariage entre la vision humaniste d'Howard et les thèses paternalistes et productivistes des compagnies.

Deux facteurs principaux expliquent l'adaptation des principes d'Howard à l'habitat minier. Tout d'abord, en proposant un développement urbain indépendant des villes, les cités-jardins sont parfaitement adaptées à la politique foncière des compagnies : création d'enclaves foncières, maintien des mineurs à proximité de la fosse et éloignement de la vie publique. De plus, elles cherchent toujours à démontrer leur supériorité et à attirer la main-d'œuvre en proposant un logement plus attractif. La Première Guerre mondiale va également jouer un rôle décisif dans le développement des cités-jardins. Au lendemain de la guerre, les politiques de reconstruction sont partagées entre la nécessité de préserver l'identité culturelle du territoire et l'opportunité de moderniser l'habitat. Si un grand nombre de cités minières sont reconstruites à l'identique, pour les nouveaux édifices, les compagnies s'engagent dans la modernité en favorisant l'essor de la cité-jardin.

Précurseur en la matière, la Société des mines de Dourges ouvre la voie. Elle réalise quatre cités-jardins entre 1904 et 1925 : les cités Bruno, Promper, Darcy et Margodillot. Elle est très rapidement suivie par les Compagnies des mines de Lens et d'Anzin. Pour la première fois, l'urbanisme minier est pris en charge par des architectes et non plus par les ingénieurs des compagnies : l'aménagement des cités est

désormais guidé par des soucis architecturaux et urbanistiques. Elles rompent avec la rigueur des cités pavillonnaires et leur tradition du damier grâce aux voiries courbes mettant en valeur les perspectives et un environnement vert et paysager. Les voies sont bordées d'arbres et les espaces publics généreusement arborés. Les maisons sont regroupées le plus souvent par deux, mais également par trois ou par quatre, et sont implantées au cœur d'un double jardin qui peut atteindre parfois jusqu'à 1 300 m². Le potager est toujours derrière la maison, tandis qu'un jardin d'agrément fait son apparition entre la rue et l'habitation. Les jardins sont séparés par des clôtures végétales ou de béton décorées de motifs propres à chaque compagnie. Élément nouveau, les logements sont ornés d'un porche d'entrée, en béton ou en brique, assurant la transition entre la rue, l'espace public et la sphère privée.

L'aspect des maisons est radicalement modifié et l'accent est désormais mis sur la variété des logements, se distinguant par leurs façades et leurs toitures, introduisant originalité et fantaisie : fractionnement des volumes, polychromie des frises de brique, toitures à quatre pans débordant largement des pignons et des façades. La palette des matériaux s'enrichit avec l'apparition du béton, les enduits de ciment, les pierres meulières ou la peinture silicatée. Le style pittoresque s'impose par des éléments de décors tirés d'images régionalistes extérieures à la région Nord-Pas-de-Calais : formes et décors des baies, faux colombages en ciment, etc.

La Première Guerre mondiale a provoqué un léger infléchissement dans la diversité des cités-jardins, en même temps qu'elle imposait un changement important dans leur taille.



Le coron (1825-1890) se caractérise par des logements en bande. Le coron du Bois brûlé à Somain (fin XIX^e siècle).



La cité pavillonnaire (1890-1939) est conçue selon un plan orthogonal qui structure l'implantation des constructions. Ici, la cité Maistre à Mazingarbe (1927-1930).

L'urgence de la reconstruction et l'accueil de mineurs de plus en plus nombreux sont à l'origine d'une normalisation qui s'est maintenue pendant toute la période de l'entre-deux-guerres. On assiste à un changement d'échelle et la taille moyenne des cités passe brutalement de 400 à 1 000 logements. Très répandu, ce type de cité minière est caractérisé par une densité plus élevée, un tracé de voirie aléatoire et un bâti plus dense composé d'une alternance de quelques types d'habitations groupées.

La cinquantaine de cités-jardins qui jalonne le bassin minier du Nord-Pas-de-Calais, d'une qualité parfois exceptionnelle, n'en demeure pas moins un parc de logements social nécessairement évolutif, afin de répondre en permanence aux normes de construction, à la mutation des villes et aux besoins changeants de la population. Leur préservation et leur valorisation dépassent les enjeux de protection d'un patrimoine bâti. Leur avenir nous pousse à nous interroger sur des problèmes à la fois humains, socioéconomiques, culturels, urbains, environnementaux... qui nécessitent une vision globale et transversale. À ce titre, elles sont un outil de développement pour l'ensemble du territoire du bassin minier et au-delà. Il apparaît ainsi que seule une approche croisée, prenant en compte enjeux sociaux et urbains, contraintes techniques, environnementales, besoins de la population et faisabilité économique, permet d'envisager des solutions qui rendent compatibles la protection de ce patrimoine exceptionnel et la nécessaire adaptation d'un parc social condamné à évoluer pour perdurer.

De manière à démontrer la compatibilité et la fraternité entre développement durable et préservation du patrimoine, la Mission bassin minier met en place avec les bailleurs du parc

minier (Maisons et Cités et le groupe SIA) et les communes concernées, une série de « cités pilotes ». Ces démarches, à visée opérationnelle, font travailler ensemble experts du patrimoine, architectes, urbanistes, paysagistes, sociologues, thermiciens, experts des TIC... pour démontrer, dans les faits, que la valorisation du patrimoine des cités minières est un atout et une opportunité pour répondre aux enjeux des territoires en mutation. Ces études sont l'aboutissement d'un long processus de plus de huit années (depuis 2004), durant lesquelles la Mission bassin minier n'a eu de cesse de construire un dialogue et un partenariat avec l'ensemble des acteurs impliqués dans la mutation de ce parc social. Ce dialogue a pris corps autour de trois axes fondamentaux :

- la construction d'un diagnostic partagé ;
- la mise en place d'un *modus operandi* concernant la gestion, la protection et la mise en projet ;
- la sensibilisation des populations, la valorisation culturelle et touristique.

Ces fondamentaux sont à la base du plan de gestion élaboré pour garantir la préservation de la valeur universelle exceptionnelle (VUE) du bassin minier inscrit sur la liste du patrimoine mondial. Les « cités pilotes » en sont les premières déclinaisons opérationnelles. D'autres actions sont en cours, portant par exemple sur l'intégration de cette VUE dans la définition du schéma directeur conçu autour du Louvre-Lens par Michel Desvigne et Christian de Portzamparc, ou encore la définition, avec la région Nord-Pas-de-Calais, d'une politique visant à mobiliser la population à travers des actions portant sur la réappropriation des jardins, véritables symboles de la culture minière.

L'habitat minier, source d'inspiration pour le XXI^e siècle

Les 150 ans d'évolution ont laissé sur le territoire un habitat riche et varié, avec des formes urbaines, des typologies d'une extraordinaire modernité, en adéquation souvent très grande avec les concepts contemporains érigés en modèle d'habitat individuel innovant (densité, place des espaces publics, évolutivité...). La cinquantaine de cités-jardins, qui représente près de 10 % du parc actuel de logements miniers, en est l'exemple le plus éminent. Le plan de gestion se fixe comme but la réinterprétation des formes de l'habitat minier afin de proposer un nouveau modèle d'habitat qui soit à la fois en filiation avec l'histoire du territoire et en adéquation avec les aspirations des habitants actuels et futurs. Plus que sur tout autre territoire, ce modèle d'habitat individuel dense trouve naturellement sa place comme alternative à l'étalement urbain. Des premières réflexions, menées autour du grand site de la mémoire à Oignies ou autour du « parc des îles », sur la communauté d'agglomération d'Hénin-Carvin, sont prometteuses et montrent que l'habitat minier peut être source d'inspiration pour construire un habitat du XXI^e siècle qui respecte et transmette aux générations futures la « valeur universelle exceptionnelle » du bien.

Références bibliographiques

- BREITMAN Nada. *Les maisons des mines. Dans le Nord et le Pas-de-Calais*. Liège : Mardaga, collection Modèles urbains, 1995, 127 p. ISBN 2-87009-617-8.
- FROUARD Hélène. *Du coron au HLM. Patronat et logement social (1894-1953)*. Rennes : Presses universitaires, collection Art et Société, 2008, 187 p.
- LEFEBVRE Nathalie. « Le logement dans la cité ». Lille : Ifresi, 1999, 21 p. *Anthropologie du bassin minier. Études*, vol. 6, juin 1999. ISBN : 2-911 975-06-5.
- LE MANER Yves. *Du coron à la cité : un siècle d'habitat minier dans le Nord-Pas-de-Calais, 1850-1950*. Lewarde : Centre historique minier, collection Mémoires de Gaillette, vol. 1, 1995, 120 p.
- SOCIÉTÉ DES MINES DE DOURGES. *Habitations ouvrières*. [s.l.] : Société des mines de Dourges, 1909, 34 p.
- SOCIÉTÉ DES MINES DE DOURGES. *Cités-jardins*. [s.l.] : Société des mines de Dourges, 1911, 34 p.
- *La cité-jardin. Une histoire ancienne, une idée d'avenir*. Actes du colloque européen du Foyer rémois. Reims, les 21 et 22 septembre 2000. Reims : CRDP de Champagne-Ardenne, 2002, 156 p.
- « L'habitat minier en région Nord-Pas-de-Calais. Histoire et évolution 1825-1970 ». *Cahier technique*, tome I. [s.l.] : éd. Mission bassin minier, 2006, 56 p.



La cité-jardin (1904-1939) offre une nouvelle manière de concevoir le cadre de vie ouvrier.
Cité-jardin de la Clochette à Douai (1925-1927).



La cité-moderne (1946-1970) s'épure et tous les ornements disparaissent.
Cité du Bois Duriez à Lallaing (1962).

En Île-de-France : entre projet social et aménagement régional

Christine Moissinac⁽¹⁾
Historienne



Promotion de la cité-jardin de Blanc-Mesnil, 1922.

La banlieue, emblème d'un lieu de non-droit, refuge des classes défavorisées, deviendra, sous l'influence de réformateurs sociaux, un territoire expérimental permettant d'offrir aux classes populaires un logement sain et confortable, pensé comme un moyen de garantir « la paix sociale ».

Le surgissement de la banlieue

La banlieue est restée jusqu'aux années 1920 un espace peu connu, considérée comme une accumulation incohérente d'usines, d'habitations et de voies, portant une menace récurrente de désordre social. Cette image négative s'est cristallisée durablement. Un exemple, Jules Romains évoquant en 1932 les nouveaux « faubourgs » d'avant 1914 : « Ils sortaient verticalement des jardins maraîchers, du terrain vague de la décharge publique. Ils étaient venus combler d'un foisonnement d'usines somnolentes, d'une craquelure de logis pauvres, les intervalles libres⁽²⁾. »

C'est en banlieue en effet que se concentre l'accroissement démographique : un peu moins d'un million d'habitants en 1901, et presque 3 millions en 1936, alors que 2,7 millions de personnes vivent à Paris la même année.

Plus grave encore, la banlieue est mal représentée politiquement. Le conseil général de la Seine est dominé par les membres du conseil municipal de Paris qui y siègent statutairement et imposent leurs vues en faveur de la ville-capitale. Ils sont deux fois plus nombreux que les représentants des communes « subur-

Exceptionnelles à bien des égards, les cités-jardins sont sans doute la partie la plus visible de l'effort en faveur du logement social entre 1920 et 1939. Concrétisation d'une volonté politique, fondée sur la qualité et la solidarité, elles ont été l'occasion d'expérimentations menées par des hommes convaincus. Elles symbolisent la longue réflexion au service du logement des classes populaires de 1830 aux premières réalisations, en 1920, à la périphérie de Paris.

baines » qui, par ailleurs, ne peuvent prétendre ni à une cohérence géographique, ni à une unité politique.

L'alerte face à cette situation, initiée par des hygiénistes, s'est concrétisée dans de nombreuses études, dans un esprit de neutralité politique et de technicité rigoureuse. Des réformateurs sociaux, médecins, libéraux, juristes, économistes puis architectes, se mobilisent au début du xx^e siècle, souvent regroupés au sein du Musée social, fondé en 1894 par le comte de Chambrun. Sa section hygiène urbaine et rurale (SHUR), créée en 1907, fédère de nombreux élus, comme le socialiste Henri Sellier et le radical Paul Strauss, et des institutions telles que l'alliance d'hygiène sociale, la Société d'art populaire et la Société française des habitations à bon marché (HBM).

Offrir aux classes populaires un logement sain et confortable est pensé comme un moyen de garantir « la paix sociale », suscitant un large consensus sur le principe de l'intervention publique. Prolongeant la loi Strauss de 1906, qui incitait communes et départements à aider les sociétés privées d'HBM, la loi Bonnefoy de 1912, votée à l'unanimité, instaure un véritable

(1) MOISSINAC Christine, historienne et urbaniste, a été directrice de l'École spéciale d'architecture entre 1990 et 2000, et a créé un département de génie urbain à l'université de Marne-la-Vallée. Elle est actuellement associée à un bureau d'étude d'évaluation en matière d'urbanisme et de programmation, Alphaville.

(2) ROMAINS Jules. *Les Hommes de bonne volonté*. Paris : Robert Laffont, coll. Bouquins, 2003. Prologue « 6 octobre 1908 ».

service public du logement social : elle permet aux collectivités locales de créer (et de financer) des offices d'HBM, ayant le statut d'établissements publics et pouvant bénéficier de prêts à bas taux. Ils ont comme « Objet exclusif l'aménagement, la construction et la gestion d'immeubles salubres [...], ainsi que l'assainissement des maisons existantes, la création de cités-jardins ou de jardins ouvriers ». Cette première mention du concept de cité-jardin dans un texte législatif fait suite à un mouvement de curiosité suscité par plusieurs publications, dont celle, fondatrice, d'Ebenezer Howard en 1898⁽³⁾. Le relais étant pris par un juriste, Georges Benoît-Lévy⁽⁴⁾, puis par l'Association des cités-jardins de France, créée en 1904⁽⁵⁾. Cette même année, les premières pierres d'une cité-jardin avaient été posées à Letchworth en Angleterre, sous l'égide du concepteur Raymond Unwin.

Mais, pour construire, il faut des terrains : la recherche d'opportunités foncières devient une priorité, et la bataille s'engage très vite à propos des fortifications enserrant Paris, 800 ha appartenant à l'armée. En 1908, la SHUR propose un plan d'aménagement de l'enceinte, prévoyant logements et parcs publics, sans effet jusqu'en 1919. Et que faire au-delà de cette barrière physique et symbolique ? Sous l'impulsion d'un architecte de la ville de Paris, Louis Bonnier, et du directeur de la Bibliothèque historique de la ville de Paris, l'archiviste Marcel Poëte, se crée en 1911 une commission d'extension de Paris dont le vaste programme recommande la création de cités-jardins⁽⁶⁾. La Fédération socialiste de la Seine, sous l'influence d'Albert Thomas, avait – déjà en 1908 – évoqué cette solution, et Henri Sellier, l'un des fers de lance de ce parti, déposa au conseil général dont il est membre, une proposition tendant à la réorganisation administrative du département de la Seine et à la création, en 1914, d'un office public des habitations à bon marché à cette échelle⁽⁷⁾. Mettant en avant la nécessaire solidarité de Paris et des communes de banlieue, il défend le principe d'une coordination des différentes politiques (habitat, transport, santé...) qui sont à leur charge.

En 1919, la préfecture, le conseil municipal de Paris et le conseil général de la Seine organisent le concours pour l'établissement d'un plan d'aménagement et d'extension de Paris pour identifier les enjeux de l'agglomération et proposer des solutions. On commence à parler du Grand Paris⁽⁸⁾, et un service de l'extension est créé. Le projet du lauréat, Léon Jausse, ne sera jamais réalisé, mais l'idée est lancée et des élus influents comme André Morizet reprennent l'expression et le flambeau⁽⁹⁾.

C'est donc aux alentours des années 1920 que



Papier à en-tête de l'OPHBM du département de la Seine, dont le titre principal « Les cités-jardins du Grand Paris » est significatif des priorités affichées au début des années 1920.

la banlieue est enfin reconnue comme un espace nécessitant une organisation spatiale cohérente. Même si la plupart des élus restent sourcilieux sur le principe de l'autonomie communale, la loi Cornudet, votée en 1919 puis enrichie en 1924, demande à chaque commune de plus de 10 000 habitants de se doter d'un « plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension ».

Tandis que le long des lignes de chemin de fer, des investisseurs et spéculateurs fonciers lotissent des terrains en promettant voiries et équipements à ceux que l'on va appeler les « mal-lotis », le conseil général concentre ses efforts sur le développement économique, en prévoyant en 1924 la création de deux villes nouvelles mais très bien desservies⁽¹⁰⁾. Il est rapidement supplanté par une instance administrative, créée en 1928, le Comité supérieur de l'aménagement et de l'organisation de la région parisienne qui propose, en 1934, un plan centré sur le décongestionnement de la capitale en s'appuyant sur les zones déjà urbanisées. Ce projet sera, lui aussi, abandonné.

En réponse à un projet social, des îlots de bien-vivre

Les cités-jardins, nées pour combattre l'insalubrité et la pénurie de logements, ont en fait proposé un modèle de vie sociale et urbaine ! Symbole du refus de la « caserne ouvrière » qu'offraient les industriels et en même temps,

(3) HOWARD Ebenezer. *To-morrow: A Peaceful Path To Real Reform*. Cambridge: Cambridge Library Collection, 1898.

(4) BENOÎT-LÉVY Georges. *La cité-jardin*. Paris: H. Jouve, 1904. Préface de GIDE Charles.

(5) Qui devient en 1914 la Fédération internationale des cités-jardins et de l'aménagement des villes.

(6) *Considérations techniques préliminaires*. Paris: imprimerie Chaix, 1913.

(7) Conseil général de la Seine, 2 juin 1914. Imprimerie municipale.

(8) Voir l'article de SELLIER Henri « la cité-jardin du Grand Paris » dans la revue *la vie urbaine* qu'il dirige en 1920.

(9) MORIZET André. *Du vieux Paris au Paris moderne. Haussmann et ses prédécesseurs*. Paris: Hachette, 1932.

(10) La création de La Courneuve (100 000 habitants) et Rungis (30 000 habitants) devait s'appuyer sur un nouveau métro express régional.

très loin de vouloir copier l'appartement bourgeois, ce projet, respectueux de l'intimité des familles et support d'une insertion citadine et citoyenne, s'exprimera de multiples manières. Il impactera les plans d'aménagement (hiérarchisation de la voirie, variation de la composition urbaine), l'organisation des espaces intérieurs (indépendance des pièces) et le confort des habitations (dans la tradition hygiéniste, libre circulation des fluides, l'eau, l'air, les déchets), l'ampleur et la qualité des espaces privés et publics, la diversité de l'offre de services et d'équipements (écoles, bains-douches, salles pour tous et, parfois, piscine, théâtre). Ces nouvelles « cellules sociales complètes » accueillent, dans des conditions exceptionnelles pour l'époque, une population à qui il est demandé de vivre en « bon père de famille ».

Les débuts sont timides : en 1911, le comité départemental des HBM de la Seine organise un concours, mais les réalisations tardent. Compte tenu des efforts juridiques, techniques et financiers nécessaires, une cité-jardin, même modeste, ne pouvait naître que d'une conjonction de volontés, celles de la commune concernée et de l'opérateur, en l'occurrence en région parisienne, l'office départemental des HBM, qui fut créé par décret en 1915 et devint actif l'année suivante. Henri Sellier, nouvellement élu maire de Suresnes, qui en prend la présidence, dispose d'un cadre réglementaire et financier suffisant. Une dotation de fonctionnement pour les dix premières années (150 000 francs) et un crédit de dix millions de francs pour acheter des terrains, lui sont attribués.

Le choix des terrains est justement crucial : dans un rapport adressé au conseil général en 1918, il précise qu'ils doivent être « situés dans les différentes régions de la périphérie » et « convenir à la création de cités-jardins, présenter une utilité certaine du point de vue de l'extension et de l'aménagement du département et aussi au point de vue des lois de diffusion de la population, et réunir tous les avantages

d'hygiène et d'agrément désirables⁽¹¹⁾ ». Autant d'exigences qui se heurteront à une réalité contraignante.

Deuxième option, le refus de copier ce qui se fait dans les pays voisins, l'Angleterre et l'Allemagne. Henri Sellier préconise une adaptation aux circonstances locales, à l'esprit français, à la réalité de l'agglomération parisienne, écartant l'idée d'édifier des villes nouvelles. Dans une note adressée au conseil général en 1919, il écrit : « Il ne saurait entrer dans les préoccupations de l'office d'élaborer les plans de véritables cités-jardins au sens absolu du mot. [...] L'office a un objet bien limité et bien défini qui consiste à édifier des agglomérations propres à assurer le décongestionnement de la ville de Paris et de ses faubourgs, à servir d'exemples aux lotisseurs qui depuis trente ans ont littéralement saboté la région, et à montrer comment [...] il est possible d'assurer à la population laborieuse, manuelle et intellectuelle, un logement présentant le maximum de confort matériel, des conditions hygiéniques de nature à éliminer les inconvénients des grandes villes et des modes d'aménagement esthétique contrastant singulièrement avec la hideur des formules antérieurement pratiquées. »

En 1919, l'OPHBM de la Seine dispose d'environ 220 ha. Un début prometteur qui voit la réalisation de petites opérations de 200 à 300 logements, avec une prédominance de maisons individuelles, souvent groupées⁽¹²⁾, avec jardins privés, telles que Les Lilas, Nanterre, Dugny, Arcueil, Cachan. D'autres opérations débutent, plus importantes, comportant en grande partie des logements collectifs, telles que Suresnes (30 ha) et Stains (25 ha). Celles de Châtenay-Malabry (55 ha) et du Plessis Robinson (64 ha) sont en préparation et certaines d'entre elles s'étendront par la suite. Les jeunes architectes, Bassompierre, de Rutté, Payret-Dortail et Maistrasse (liste non exhaustive), mobilisés par Henri Sellier, font preuve d'une grande inventivité. À partir de 1928, et jusqu'en 1938, la loi Loucheur intervenant, l'office déploie une activité intense. Dans un numéro spécial de *L'Architecture d'aujourd'hui*, publié en 1937, Henri Sellier écrit que l'office a réalisé 15 704 logements locatifs, sans faire la distinction entre les cités-jardins et les autres opérations. Il a bien été un office départemental majeur avec 15 cités-jardins construites, mais n'oublions pas celles de l'OPHBM de la Seine-et-Oise, certes moins ambitieuses, ni celles des diverses fondations,



La cité-jardin de Suresnes
(1921-1939).

(11) Compte-rendu moral des travaux du conseil d'administration, 6 juillet 1916-1^{er} janvier 1918, 1919.

(12) Les maisons accolées permettent de ménager des points de vue, des espaces libres et d'économiser pour la construction, le chauffage et les charges de voirie.

compagnies de chemin de fer ou autres sociétés d'HBM locales.

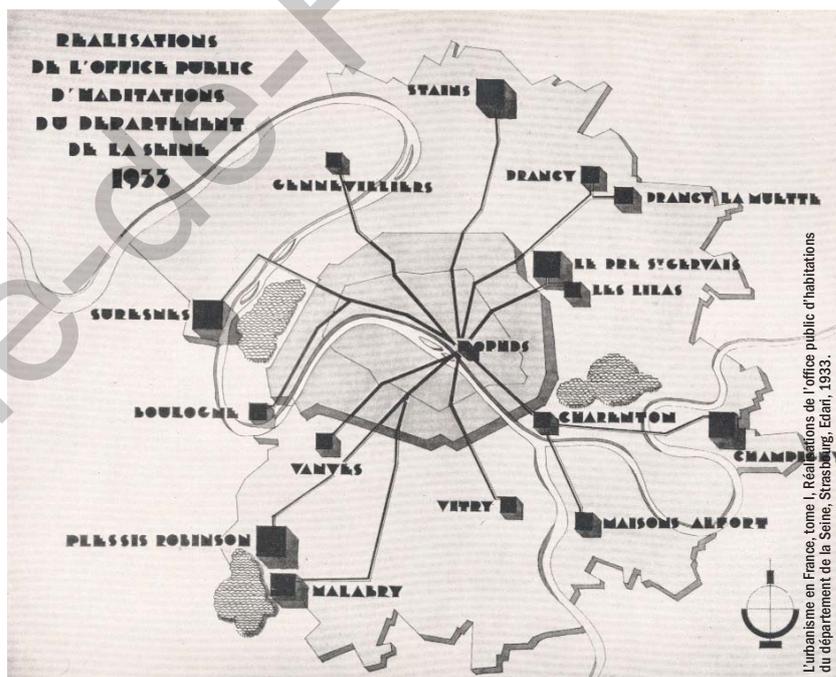
Pourtant, ce bel élan va être confronté à deux difficultés majeures, le foncier et les finances. Trouver des terrains à des prix acceptables devient compliqué, ce qui explique la localisation de certaines opérations et le parti architectural choisi. L'espace étant de plus en plus compté, même si les préoccupations esthétiques et formelles restent toujours présentes, la densification devient une nécessité : par exemple, 90 logements à l'hectare à Champigny et au Pré Saint-Gervais au lieu de 30 dans les premières opérations, ou de 70 à Stains, rétrécissant les espaces publics et modifiant leur statut et leur usage. Le logement collectif remplaçant l'habitat individuel, des ensembles de 200 à 300 logements sont réalisés avec seulement une « cour jardin ». On imagine alors des cités exclusivement collectives comme celle de la Muette à Drancy, construite en 1933-1935 (125 logements à l'hectare et des tours de 15 étages). Malgré l'authentique effort des architectes (Beaudoin et Lods) pour abaisser les coûts de construction, elle est la dernière cité-jardin d'Île-de-France et annonce, par ses innovations techniques et urbanistiques, les grands ensembles de l'après-guerre. En contrepartie, ces dernières opérations autorisent des améliorations substantielles, comme le chauffage central, des salles d'eau fonctionnelles et des pièces mieux réparties.

L'éloignement de la capitale et des lieux d'emploi, dans un contexte où les transports en commun sont encore rares ou inexistant, a une autre conséquence : la vacance, préoccupante dans quelques opérations comme Châtenay-Malabry et Le Plessis-Robinson. Elle va grever les finances de l'office et donc amoindrir sa capacité de développement. Par ailleurs, le contrôle social exercé par l'office et certaines municipalités, se traduisant par des visites régulières pour s'assurer de la bonne « tenue » des logements et la santé des familles, en dissuade certaines d'y venir ; alors même qu'à l'inverse,

la plupart des résidents manifestaient l'intense attachement à leur habitat.

Car c'est là l'incontestable réussite des cités-jardins : les locataires, parfois obligés de s'adapter à de nouvelles conditions de vie, ont considéré qu'y être logés, représentait un avantage considérable, même si le confort et surtout l'espace intérieur peuvent paraître, à nos yeux du ^{xx}^e siècle, inférieurs aux normes actuellement admises⁽¹³⁾. Dans le quotidien de leurs habitants, comme dans la mémoire des communes, ces cités-jardins sont devenues et restées comme des îlots de bien-vivre. Les solutions architecturales et urbanistiques renouvelées ont été mises au service d'une vision humaniste attentive aux classes populaires, dont l'un des mérites a été d'enrichir considérablement la conception de ce que pouvait être un logement et sa place dans la ville. Une question encore si actuelle aujourd'hui !

(13) Un appartement de quatre pièces représentait entre 54 et 66 m².



L'urbanisme en France, tome I, Réalisations de l'office public d'habitations du département de la Seine, Strasbourg, Edani, 1933.

>> Aménagement régional et cités-jardins franciliennes

1904-1905

G. Benoît-Lévy publie « La cité-jardin » et crée l'Association des cités-jardins

1907

Musée social, création de la section d'hygiène urbaine et rurale

1912

Loi Bonnevey, permet de créer les offices HBM

1916

Création d'OPHBM de la Seine (H. Sellier en est le président)

1919

Loi Cornudet, plan d'aménagement oblig. pour ville + 10 000 hab.

1919

Concours pour l'extension de Paris : cité-jardin du Grand Paris

1920

Création de l'OPHBM de Seine-et-Oise

Les cités-jardins franciliennes, d'hier à aujourd'hui

Émilie Jarousseau
Philippe Montillet
IAU île-de-France



La cité-jardin
de Champigny-sur-Marne.

Conçues au départ comme un élément de l'aménagement régional, les cités-jardins se sont construites au gré des opportunités foncières. Réalisés entre 1920 et 1939, ces ensembles urbains ont chacun été l'œuvre d'un maître d'ouvrage unique, faisant appel à un architecte ou une équipe, qui a conçu et mené le projet intégralement. Les constructions sont élaborées en série par souci d'économie, mais les divers modes d'assemblage permettent d'obtenir diversité et esthétique, et l'état des lieux⁽¹⁾ en donne à comprendre les spécificités. Le but n'était pas de créer une ville complète comme l'envisageait Howard, mais des ensembles de logements sociaux (destinés à la location et financés par des crédits et subventions publics), au sein d'une trame urbaine et paysagère de qualité. Ces quartiers, souvent dotés d'équipements, sont très éloignés des cités ouvrières et des lotissements paysagers⁽²⁾ qui se construisent à la même époque en limite de Paris.

Approche spatiale : une prédominance du nord-est parisien

À la différence du modèle anglais qui s'implante au sein d'un espace rural dont il est inséparable, les cités-jardins franciliennes ont été principalement construites à proximité de Paris, dans un rayon d'une quinzaine de kilomètres. Ce mouvement ne peut être détaché de l'action prépondérante de l'office public d'habitations à bon marché (OPHBM) de la Seine⁽³⁾, dont plus de la moitié des cités-jardins émane. Mais il ne faut

Une trentaine de cités-jardins subsistent aujourd'hui en Île-de-France. Construites principalement entre les deux guerres, dans un tissu peu dense, elles sont désormais insérées dans l'agglomération. Ces ensembles, divers dans leur conception mais répondant au double souci de résoudre la crise du logement et l'insalubrité d'une partie de l'habitat populaire, ont passé l'épreuve du temps. L'intérêt de les analyser réside dans la lecture de leur évolution.

pas oublier les autres maîtres d'ouvrage, publics ou privés, notamment pour en comparer les pratiques.

- L'OPHBM de la Seine a été créé en 1916 par Henri Sellier. Les 17 cités-jardins ont été réalisées afin de répondre au besoin de densification de l'habitat parisien. Avec un total d'environ 14000 logements (avant-guerre), c'est près de 80 % des logements construits en cité-jardin. Les premières opérations débutent en 1920-1921 et sont essentiellement constituées de logements individuels, comme la cité-jardin des Grands-Champs (Bagnolet) ou Joseph-d'Épinay (Les Lilas). D'autres cités suivirent, plus importantes en superficie et en nombre de logements du fait de l'essor des immeubles collectifs, édifiées en partie pour amoindrir les coûts de construction. De par leur taille et leur qualité architecturale, elles sont les plus connues, comme celles de Stains, Suresnes, Le Plessis-Robinson, Champigny-sur-Marne, Châtenay-Malabry. Les cités-jardins de l'OPHBM de la Seine se situent pour l'essentiel à une dizaine de kilomètres de Paris.
- L'OPHBM de Seine-et-Oise, créé en 1920, a

(1) Cette analyse a été effectuée à partir de visites de terrain, d'entretiens et de lectures diverses mais, surtout, en s'appuyant sur l'étude des cités-jardins menée par l'aurif en 1978, et qui reste, aujourd'hui, une référence (voir encadré p. 28).

(2) Ces opérations se différencient des cités-jardins par le manque de composition urbaine. Les cités ouvrières utilisent le plan en grille et les logements des lotissements paysagés ne sont pas réalisés par le même maître d'ouvrage.

(3) À noter que les premières cités-jardins ont été créées par le département de la Seine, puis données en gestion à l'OPHBM.

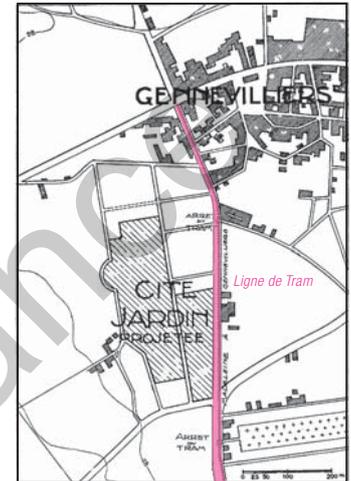
conçu huit cités-jardins (pour un total de 800 logements) qui seront construites plus tardivement, dans les années 1930. On peut citer celles des Petits-Bois à Versailles (1925-1933) ou de Neuilly-sur-Marne (1934). Elles sont souvent petites, une centaine de logements en moyenne, à dominante pavillonnaire, sans équipement, et parfois assez éloignées de la capitale (comme celle de Trappes).

- Divers maîtres d'ouvrage ont également construit, au sein de neuf cités-jardins, un total de 2200 logements. Il peut s'agir d'organismes privés d'HBM poursuivant des objectifs de logements sociaux, comme Le Nouveau Logis pour la cité-jardin d'Orly (1928), la Fondation Blumenthal (1920-1927) pour celle d'Épinay-sur-Seine, ou encore la Société des cités-jardins de la région parisienne pour celle d'Orgemont, à Argenteuil (1930-1938). Certaines entreprises ont aussi pris part à ce mouvement pour loger leurs personnels telles que la Compagnie du chemin de fer du Nord (Mitry-Mory, 1925) ou la Société des avions Bréguet (Vélizy-Villacoublay). Elles ont résolu la question du foncier en créant leur cité sur leur terrain d'emprise, à proximité immédiate de l'activité.

Depuis la suppression, en 1968⁽⁴⁾, du département de la Seine et de celui de Seine-et-Oise (remplacés par trois départements en proche couronne de Paris et quatre en grande couronne), la carte des cités-jardins a été modifiée, et les offices publics d'habitations à loyer modéré (OPHLM) départementaux⁽⁵⁾ ont pris le relais des anciens OPHBM. Ainsi la relative unicité de gestion a fait place à divers organismes ayant chacun leur autonomie. Aujourd'hui, on dénombre 14 cités-jardins en Seine-Saint-Denis; 7 dans le Val-de-Marne; 5 dans les Hauts-de-Seine; 3 dans les Yvelines et dans le Val-d'Oise; 1 seule en Seine-et-Marne et dans l'Essonne. On observe une répartition inégale au sein de la région Île-de-France, alors même que ce mouvement voulait apporter une solution à l'ensemble de la banlieue parisienne. Face à la multiplication des acteurs, se pose alors la question de leur évolution et de la nécessité ou pas d'assurer un suivi harmonieux et cohérent, à l'échelle métropolitaine, de cette forme urbaine.

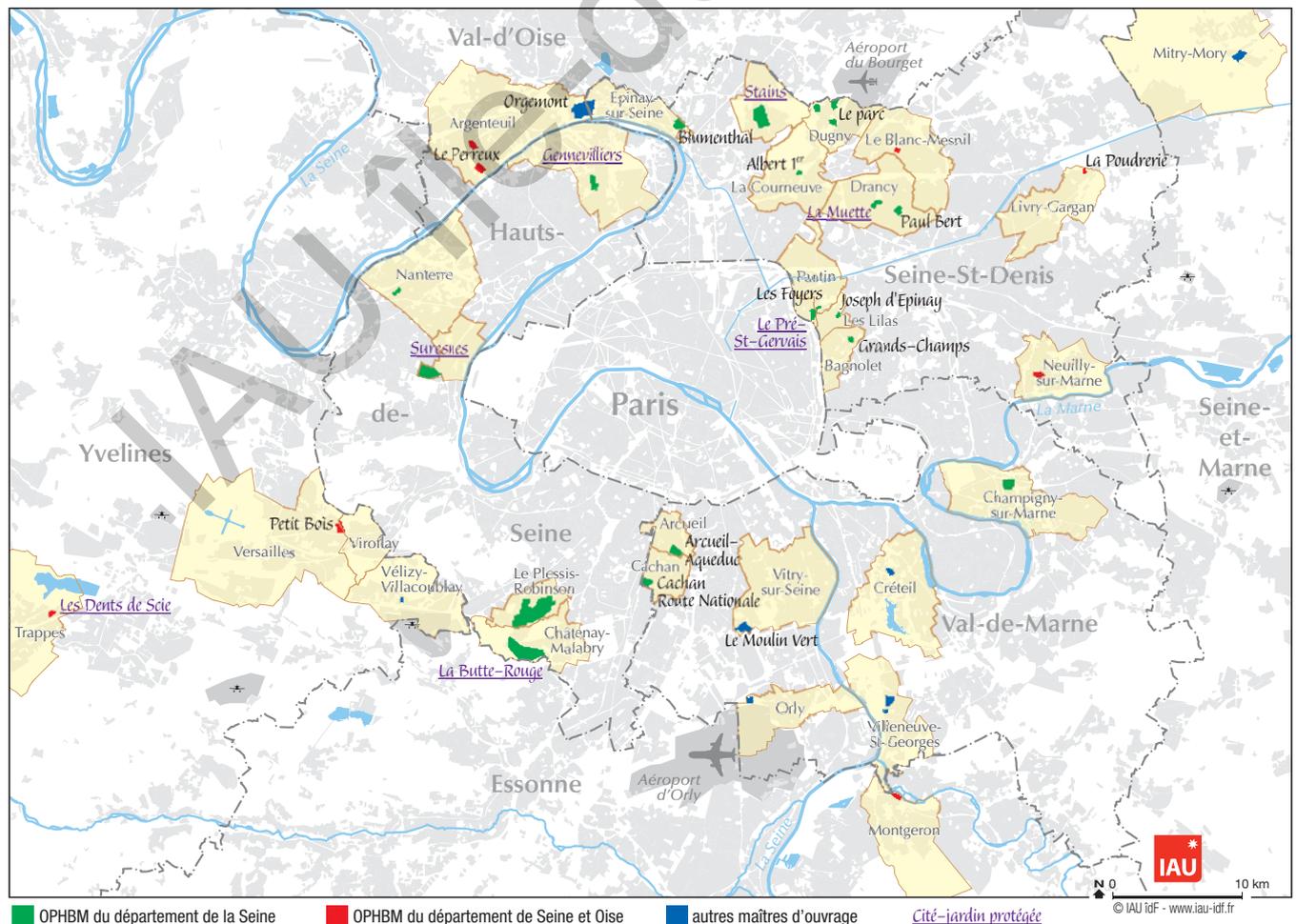
(4) En application de la loi de juillet 1964 portant sur la réorganisation de la région parisienne.

(5) Pour les départements de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines, les cités-jardins sont désormais gérées par un office public interdépartemental, l'Opievoy.



La cité-jardin de Gennevilliers proche du bourg et des transports publics.

Carte de situation des cités-jardins franciliennes



Peu de logements individuels... mais beaucoup de collectifs

Toutes les cités-jardins ont été créées ou ont débuté leur construction entre 1920 et 1939, mais cinq extensions ou reconstructions ont également été entreprises après la Seconde Guerre mondiale. Le tableau, ci-joint, montre qu'il y a eu un nombre plus important de cités construites dans les années 1920 mais, en revanche, plus de logements bâtis dans la seconde période. Les premières cités sont relativement petites (environ 200 logements) et composées en majorité d'habitat individuel, tandis que dès les années 1930 se construisent de vastes programmes où domine le collectif. Pour un total de 17 000 logements bâtis en cités-jardins, on ne dénombre que 4 800 maisons individuelles.

Les délais de construction varient aussi très fortement. Bien que la majorité ait été réalisée sur une période d'un à deux ans, certaines ont nécessité des délais plus longs, voire ont été édifiées en deux tranches, avant et après la

Seconde Guerre mondiale, comme pour la Butte-Rouge à Châtenay-Malabry (1931-1940 et 1949-1965). L'écart extrême entre les dates (1920-1965) explique que la conception des cités-jardins a largement évolué. La première période privilégie les logements individuels et petits collectifs avec des équipements, tandis qu'au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, apparaît déjà le grand ensemble avec une priorité donnée à la densité et à des équipements⁽⁶⁾ moins nombreux. Ces spécificités sont également visibles à travers l'analyse des différentes phases d'élaboration. Ainsi, le projet initial de Stains envisage de nombreux équipements, mais seuls quelques-uns verront le jour. À Champigny-sur-Marne, l'église sera remplacée par des logements collectifs.

Une multiplicité des sites d'implantation

Alors qu'Howard accordait une grande importance à l'emplacement des cités-jardins et à leur superficie (2 500 ha), leur installation en Île-de-France a plus été le fait d'opportunités foncières. Cela explique notamment qu'elles ont des tailles différentes ce qui, théoriquement, était impossible dans le modèle anglais. Ainsi, on observe une diversité des choix d'implantation des cités-jardins : proche d'un bourg existant ou d'un transport en commun ; en fonction d'un terrain à faible coût ou dans un environnement agréable. Ces nouveaux fragments de ville vont alors s'intégrer de manière différente au tissu environnant. Par exemple, la cité-jardin a été rattachée au cœur de bourg existant à Stains⁽⁷⁾ et à Nanterre, tandis que d'autres se sont inscrites en continuité d'extensions pavillonnaires datant de la même époque, comme à Villeneuve-Saint-Georges et Champigny-sur-Marne. D'autres encore ont été implantées en fonction de la qualité du site : au milieu de terres agricoles, en bordure de bois ou avec une vue remarquable comme celle d'Argenteuil-Orgemont, dominant la Seine. Rappelons enfin l'édification liée au lieu de travail comme à Villeneuve-Saint-Georges et Trappes (gares de triage) ou Livry-Gargan (Poudrerie nationale de Sevran). En ce début du XXI^e siècle, ces implantations ont été bousculées par le développement de l'agglomération. Certaines cités ont réussi à préserver un certain environnement naturel, comme celle de Suresnes, en bordure de l'hippodrome de Saint-Cloud, ou celle de Châtenay-Malabry, en bordure du bois de Verrière.

Tableau de synthèse des cités-jardins

Cités-jardins	Ville	Dpt	Maitre d'ouvrage	Date création	Log. indiv.	Log. coll.	Total
Grands-Champs	Bagnole	93	Dpt de la Seine	1920-21	101	0	101
Le parc de Dugny	Dugny	93	Dpt de la Seine	1921-1922	200	40	240
Aqueduc	Arcueil	94	Dpt de la Seine	1921-23	231	0	231
Nanterre	Nanterre	92	Dpt de la Seine et OPHBM	1921 + 1930	92	40	132
Paul Bert	Drancy	93	OPHBM Dpt Seine	1921-22 + 1929-30	173	39	212
Joseph d'Épinay	Les Lilas	93	OPHBM Dpt Seine	1921-23 + 1931	179	106	285
Route nationale	Cachan	94	Dpt de la Seine	1921-24 + 1928-30	274	54	328
Stains	Stains	93	OPHBM Dpt Seine	1921-1933	472	1 176	1 648
Suresnes	Suresnes	92	OPHBM Dpt Seine	1921-39 1947-49	173	2 327 500	2 500 500
Gennevilliers	Gennevilliers	92	OPHBM Dpt Seine	1923-1934	237	336	573
Le Plessis-Robinson	Le Plessis-Robinson	92	OPHBM Dpt Seine	1924-39 1952-60	200	2 008 2 500	2 208 2 500
Jardin de l'Eguiller	Dugny	93	OPHBM Dpt Seine	1932-33	28	159	187
Du Moulin	Dugny	93	OPHBM Dpt Seine	1930-33 + 47-50	0	390	390
Le Pré Saint-Gervais	Le Pré Saint-Gervais	93	OPHBM Dpt Seine	1930-34	50	1 000	1050
Champigny	Champigny-sur-Marne	94	OPHBM Dpt Seine	1931-36 1948-49	142	1 054 50	1 196 50
La Butte-Rouge	Châtenay-Malabry	92	OPHBM Dpt Seine	1931-40 1949-65	32	1 541 2 200	1 573 2 200
La Muette-Drancy	Drancy	93	OPHBM Dpt Seine	1933-1935	0	950	950
OPHBM de la Seine				Sous-total avant 45 Total	2 584 2 584	11 220 16 470	13 804 19 054
Rue du Marais	Argenteuil	95	OPHBM Dpt Seine-et-Oise	1925	101	0	101
Petits Bois	Versailles	78	OPHBM Dpt Seine-et-Oise	1925-33	173	0	173
Les Dents-de-Scie	Trappes	78	OPHBM + Compagnie Ch de fer	1932	62	0	62
Blanc-Mesnil	Blanc-Mesnil	93	OPHBM Dpt Seine-et-Oise	1933	36	0	36
Poudrerie	Livry-Gargan	93	OPHBM Dpt Seine-et-Oise	1933	27	0	27
Le Perreux	Argenteuil	95	OPHBM Dpt Seine-et-Oise	1933	63	90	153
Montgeron	Montgeron	91	OPHBM + Compagnie Ch de fer	1933	66	72	138
Neuilly-sur-Marne	Neuilly-sur-Marne	93	OPHBM Dpt Seine-et-Oise	1934	48	88	136
OPHBM de la Seine-et-Oise				Total	576	250	826
Albert 1 ^{er}	La Courneuve	93	HBM La Courneuve	1921-31	46	40	86
Mitry-Mory	Mitry-Mory	77	Compagnie chemin de fer Nord	1925	115	0	115
Vélizy-Villacoublay	Vélizy-Villacoublay	78	Société Bréguet	1925	18	0	18
Créteil	Créteil	94	Compagnie d'assurance gnie	1925	77	0	77
Le Moulin Vert	Vitry-sur-Seine	94	HBM du Moulin vert	1926-28 + 1932-33	254	20	274
Orly	Orly	94	HBM le nouveau Logis	1928	105	30	135
Blumenthal	Épinay-sur-Seine	93	Fondation Blumenthal	1928-30	316	40	356
Villeneuve-Saint-George	Villeneuve-Saint-George	94	Compagnie Chemin de Fer PLM	1930	120	60	180
Orgemont	Argenteuil	95	Société Cites-J. de la Région P	1930-38	584	366	950
Divers maitres d'ouvrage				Total	1 635	556	2 191
				Sous-total avant 1945 Total	4 772 4 772	12 043 17 293	16 815 22 065

Source : IAU idF.

Mais la grande majorité, du fait de la forte croissance urbaine, est désormais insérée dans l'agglomération. Elles ont été parfois intégrées en continuité de l'urbanisation communale, la cité-jardin épousant et prolongeant les tracés préexistants. Tel est, par exemple, le cas au Pré Saint-Gervais où la cité vient en prolongement du réseau viarie et s'y connecte. Mais un grand nombre de cités-jardins forme un ensemble circonscrit et se démarque du reste du réseau viarie. Elles donnent une impression de « seuil » à franchir pour y entrer, seuil plus ou moins marqué. Parfois, il s'inscrit physiquement comme à Paul Bert (Drancy), d'autres fois il se montre plus léger mais visible tout de même, comme à Suresnes ou à Champigny. Cela a des conséquences, notamment par rapport aux centralités. Ainsi, à Champigny-sur-Marne, les commerces sont très nettement à la limite de la cité, devant son accès. À l'inverse, au Pré Saint-Gervais, la place Séverine forme à elle seule un nouveau centre qui draine une population au-delà du périmètre de la cité-jardin.

Composition urbaine : une déclinaison de formes au service de la qualité

L'originalité des cités-jardins réside dans leur forme urbaine et Henri Sellier insistait beaucoup sur l'inscription dans le site, en tenant compte de la géomorphologie (pentes et dénivelés). Au Pré Saint-Gervais, il a fallu tenir compte de la nature du sol pour édifier les pavillons (sols instables de remblai) et le collectif (sol de meilleure qualité).

Quant à la trame urbaine, elle peut être très rudimentaire et constituée seulement d'une seule rue. Le plan masse se réduit alors à une voie sur laquelle peut venir se greffer un « clos »⁽⁸⁾. Plus la cité-jardin est importante et plus la voirie se hiérarchise : sur la voie unique se rajoutent des rues secondaires en boucle, des impasses, des venelles piétonnières. La cité-jardin devient alors un projet ambitieux, quasiment de ville nouvelle, comme l'était celle d'Orgemont⁽⁹⁾, avec de grands axes marqués par un ou plusieurs équipements, se rapprochant du modèle howardien, dans lequel la hiérarchie des voies était un des fondements du projet. Le n° 51 des Cahiers de l'Iaurif analysait divers cas de morphologie remarquable par rapport aux axes et à ce qui y était qualifié de « système monumental ».

Un demi-siècle plus tard, les cités-jardins n'ont pas vu cette morphologie remise en cause, sauf en cas de destruction partielle. Mais c'est au niveau du réseau viarie que les conflits d'usage ont le plus éclor depuis une trentaine d'années. La voiture est venue perturber un réseau qui n'avait pas été conçu pour elle. Or, l'espace des cités-jardins est plus ou moins affecté dès la

conception, laissant peu de place aux aires de stationnement. Les rénovations actuelles sont souvent l'occasion de réfléchir à ces problèmes sans pouvoir toujours bien les résoudre.

La morphologie urbaine doit aussi être analysée en lien avec la typologie du bâti, permettant

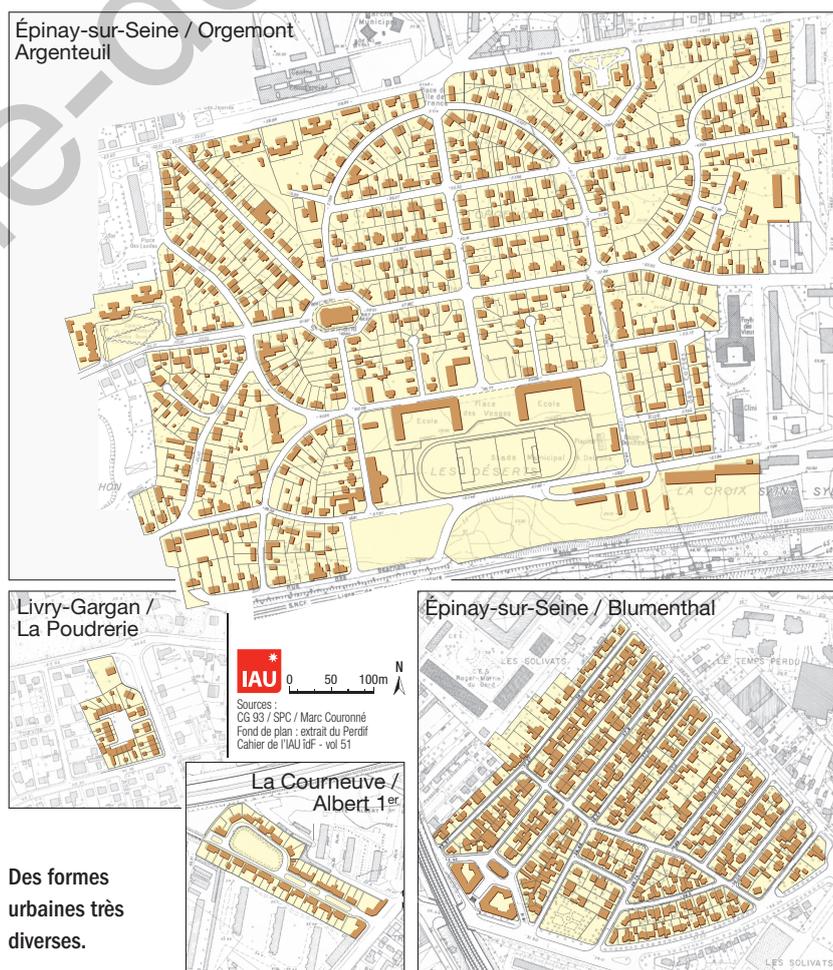
(8) Il s'agit d'un groupement de maisons autour d'une impasse ou placette semi-publique et souvent arborée.

(9) Voir POUVREAU Benoît, COURONNÉ Marc, LABORDE Marie-Françoise, GAUDRY Guillaume. *Les cités-jardins de la banlieue du nord-est parisien*. Paris : Le Moniteur, 2007.



L'entrée de la cité-jardin Paul Bert à Drancy est bien marquée par un porche.

Plans masse de quatre cités-jardins : Orgemont, Blumenthal, Albert 1^{er}, La Poudrerie



une mise en valeur réciproque des espaces et des logements. Une hiérarchie des types de bâti existe en fonction des voiries avec les équipements implantés en position centrale et mis en perspective; les immeubles collectifs sont généralement sur des voies principales et rectilignes; et les voies secondaires, souvent courbes, accueillent les maisons individuelles. Les logements se combinent aussi entre eux avec souvent l'utilisation du groupement de maisons⁽¹⁰⁾ par deux ou trois. Les divers modes d'assemblage, en bande, en angle, par des porches ou des passages couverts permettent d'assurer visuellement la continuité du bâti et offrent encore aujourd'hui une grande variété d'effets. Cette diversité est également liée aux modes de conception et d'architecture. Les premières cités, influencées par le modèle anglais, adoptent l'architecture dite « pittoresque », « romantique » et « régionale » : toits en pente, traitement décoratif des façades et des détails au niveau des corniches et des balcons. Tandis que

s'oppose quelques années plus tard l'architecture moderne : toit plat, fenêtre en bande ou pan de verre et absence de modénature. Cette influence sera très nette sur les dernières cités-jardins. Elle correspond aussi à un souci de standardisation de la construction, qui favorise le confort à moindre coût. Dès les années 1930, il s'agit de produire des logements en masse et à bon marché comme pour Drancy-La Muette ou Le Plessis-Robinson. Les cités-jardins ont été de véritables terrains d'expérimentation, entre innovations urbaines et architecturales, entre cité linéaire et verticale. Elles sont aujourd'hui des lieux d'observation de l'histoire urbaine et doivent, lors des rénovations, préserver leur identité.

De la reconnaissance patrimoniale à la rénovation

Jusqu'à la fin des années 1970, laissées sans entretien, les cités-jardins sont devenues vétustes et de plus en plus inadaptées aux nouvelles normes de confort (sanitaires et chauffage notamment). Cette longue phase de décrochage a partout été mal vécue, dévalorisant l'image de ces quartiers et de leurs habitants. Les collectivités ont alors eu des attitudes différentes. Il y a eu des politiques de destruction partielle⁽¹¹⁾, à Nanterre, aux Lilas, à Argenteuil, voire totale comme à Cachan. Mais aussi des politiques de rénovation et de réhabilitation de certaines municipalités sensibilisées à la fin des années 1980-1990, au moment où se mettent en place les premières protections. Actuellement, sept cités-jardins sont protégées à divers titres, conséquence de la difficulté à former une « doctrine » dès lors qu'il s'agit d'ensembles urbains non homogènes.

- Quatre cités-jardins sont en sites inscrits (loi de 1930) : la première ayant été celle de Stains en 1976, puis Gennevilliers en 1985, le Pré Saint-Gervais et Châtenay-Malabry en 1986.
- Deux sont des monuments historiques (loi de 1913) : inscrit pour Trappes en 1992 (façades, toitures et jardins de tous les pavillons), classé pour Drancy en 2000 en tant que modèle des premières constructions en matériaux industrialisés et en série, mais aussi pour son rôle historique dans la déportation.



À Gennevilliers, le pittoresque est assuré par la couleur des façades et le groupement des pavillons par 2, 4 ou 5.



À Champigny-sur-Marne, des immeubles collectifs en U autour d'une cour désormais à accès réglementé.

(10) Pour Suresnes, son architecte, A. MAISTRASSE, envisage en 1926 « de préférer les maisons jumelées ou accolées qui permet d'abaisser des coûts pour la construction et le chauffage, et permet de réaliser une composition générale ».

(11) Certaines ont été détruites parce qu'il s'agissait, dès leur construction, de cité d'urgence de qualité médiocre; d'autres en raison d'une densité trop faible. Comme elles ne présentaient plus de valeur économique, on a préféré les démolir et les remplacer par des immeubles collectifs. La guerre a aussi entraîné des destructions comme à Villeneuve-Saint-Georges.

- Une est sous la forme de ZPPAUP – zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager – (loi de 1993) : Suresnes en 1996. Cette nouvelle protection permet d'intégrer plus largement la commune au dispositif de sauvegarde.

Si la protection en tant que site inscrit a été choisie en 1976, c'est qu'à l'époque, il n'était pas dans la pratique de donner à des « ensembles » une protection « monument historique »⁽¹²⁾, plus adaptée à des édifices identifiables. Les limites de cette protection, gérée par le ministère de l'Environnement, se sont fait sentir et elle semble plus appropriée aux espaces naturels que bâtis. Ainsi, comme le souligne Bruno Mengoli⁽¹³⁾, architecte des Bâtiments de France de Seine-Saint-Denis, la ZPPAUP (devenue Avap, aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, en 2011), est aujourd'hui la meilleure des protections pour les cités-jardins. Elle permet de prendre en compte un périmètre bien adapté et, surtout, elle implique à la fois la commune et l'État, ce qui est un juste équilibre si l'on veut parvenir à des résultats concrets en matière de prise en compte de la protection dans une politique d'aménagement.

Si la protection éloigne le spectre des démolitions envisagées à une époque, sous la double contrainte de la densification et de l'adaptation aux nouvelles normes de confort, encore faut-il trouver les bonnes méthodes de préservation. Les cités-jardins sont devenues des quartiers auxquels la population s'est beaucoup attachée. Ainsi les travaux de réhabilitation doivent composer entre le respect du caractère de l'existant (que la cité bénéficie ou non d'une protection); le désir des habitants; les contraintes urbaines de la commune, auxquelles s'ajoutent les contraintes financières, dont une part importante repose sur les organismes gestionnaires. Actuellement, se pose la question de la mise aux normes des logements, des parties communes et souvent de la reprise des façades. Il s'agit de travaux de plus en plus lourds : double vitrage, porte palière coupe-feu, extracteur de fumée, installation de chauffage central et, dans certains cas, recomposition intérieure des appartements (agrandissement ou création de sanitaires). Les problèmes sont donc nombreux pour les maîtres d'ouvrage, qu'il s'agisse d'une cité-jardin bénéficiant ou non d'une protection, ou incluse dans un périmètre de 500 m aux abords d'un monument historique⁽¹⁴⁾.

Au-delà des approches liées à la préservation et à la valorisation, force est de constater que la cité-jardin est désormais reconnue au double titre de modèle urbain, qui doit être comparé aux autres, et notamment aux grands ensembles lui succédant, et de modèle social ayant su créer une urbanité certaine. À une époque charnière où de grandes interrogations se posent sur l'avenir de l'urbain confronté aux questions de densité, de cohabitations sociales, de mixité fonctionnelle, les cités-jardins apportent une réponse qui a l'avantage, par rapport à beaucoup d'autres, de pouvoir s'appuyer sur une expérience réussie de près d'un siècle.

(12) Les deux cas où elle a été employée sont assez particuliers. À Drancy, hormis le contexte mémoriel, il n'existe plus qu'un seul bâtiment, ce qui permet de revenir à une vision plus classique du monument historique. À Trappes, il ne s'agit que d'une rue avec des maisons en série, ce qui, là encore, n'est pas impossible à gérer au titre des MH.

(13) Voir l'interview de MENGOLI Bruno p. 54, concernant les réhabilitations des cités-jardins de Seine-Saint-Denis.

(14) Tel est le cas pour la cité-jardin du Pré Saint-Gervais, protégée au titre des sites inscrits, mais aussi incluse, pour la majorité de son espace, dans les zones de servitude des monuments historiques de quatre monuments.



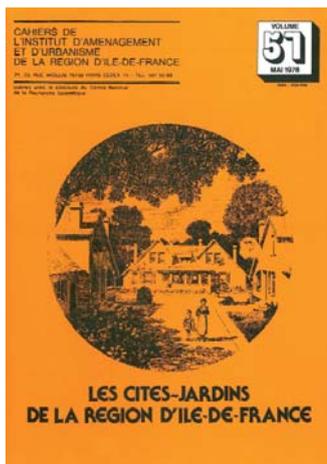
À Suresnes : au milieu des collectifs, un espace public reconverti en jardins familiaux.



À Châtenay-Malabry, face à la place centrale, deux immeubles sont les témoins de l'architecture du mouvement moderne.

Références bibliographiques

- BATY-TONIKIAN Ginette (dir.) ; SELALI Amina (dir.). *Cités-jardins : genèse et actualité d'une utopie*. Paris : éditions Recherches. IPRAUS, 157 p., 2001.
- CAHIERS DE L'AURIF, *Les cités-jardins de la Région Île-de-France*. Volume 51, étude réalisée par ROZE Thierry, mai 1978.
- CHAMPEAUX Jean-François et CHAMPEAUX Nicolas. *Les cités-jardins. Un modèle pour demain*. Foncier Conseil, Paris, 160 p., 2007.
- GUERRAND Roger-Henri et MOISSINAC Christine. *Henri Sellier, urbaniste et réformateur social*. Paris : éditions La Découverte, 229 p., 2005.
- POUVREAU Benoît, COURONNÉ Marc, LABORDE Marie-Françoise, GAUDRY Guillaume. *Les cités-jardins de la banlieue du nord-est parisien*. Paris : Le Moniteur, 2007.



Les cités-jardins de la région d'Île-de-France, Cahiers de l'aurif, n° 51, 1978⁽¹⁾

Entretien avec Thierry Roze, architecte et auteur de cette étude.

Dans quel contexte ce numéro des Cahiers avait-il été envisagé ?

Dès 1970, un nouveau regard est porté sur les cités-jardins, qui deviennent des objets de recherche. Il s'agit alors de décrire une forme urbaine, un temps de l'aménagement à une époque où le schéma directeur de 1976 commençait à être appliqué, renouvelant la question de l'aménagement de l'Île-de-France. La puissance publique projetait de développer un habitat à faible densité avec une proportion importante de logements individuels, et souhaitait aussi mettre en valeur son parc de logements anciens. Les cités-jardins constituaient donc un champ d'observation sur les problèmes d'évolution des ensembles d'habitat. On menait au même moment à l'aurif des études sur les extensions de la métropole (formes et densités), sur les opérations groupées et le mode d'occupation des sols (MOS).

Aviez-vous conscience de la valeur patrimoniale de ces cités-jardins ?

Oui, notre souci était de faire un état des lieux en vue d'une reconnaissance patrimoniale. Mais la cité-jardin, avec son bâti exemplaire, n'était pas encore reconnue, alors qu'un certain nombre d'entre elles avaient été détruites (Cachan) et que d'autres étaient sur le point d'être démolies, comme Drancy-La Muette, en 1976, pourtant l'une des plus innovantes d'un point de vue architectural et urbain.

C'était la période aussi où le transfert se faisait sur les bailleurs départementaux et il fallait les alerter sur la valeur de ce patrimoine. De nombreux documents très intéressants étaient encore accessibles au centre d'archives de l'office de la Seine, qu'il a fallu que je classe et analyse pour effectuer ce travail. Je pense qu'aujourd'hui une actualisation de l'étude de 1978 serait nécessaire, montrant l'évolution architecturale, urbaine et sociale de ce patrimoine, qui va de la réhabilitation (la Butte-Rouge) à des démolitions-reconstructions (Plessis-Robinson), des extensions, des densifications, etc.

Aviez-vous eu des difficultés à traiter et à définir les cités-jardins ?

Cet inventaire ne se voulait pas exhaustif, hormis pour les cités de l'OPHBM de la Seine. Il voulait montrer l'unité et la diversité des réalisations et tous ces ensembles (31 au total référencés) ont en commun leur nom de « cité-jardin », en référence à la cité-jardin anglaise. Il y a donc eu des choix difficiles, pour celle de Trappes notamment, constituée d'une seule rue. Il faut savoir que, dans les années 1920-1930, les maîtres d'ouvrage appelaient facilement leur projet « cité-jardin » dès qu'il y avait quelques maisons au sein de l'opération. Mais le modèle urbain et le type architectural ont vraiment évolué, du fait des contraintes économiques comme de la transformation des idées urbaines dans cette période. Sous ce même terme générique, il y a donc eu des réalités diverses. Les « lotissements-jardins », qui permettent à chacun de construire sa maison sur une parcelle, ont été exclus de l'analyse.

La cité-jardin est-elle un modèle urbain ?

Il est vrai que mêler l'individuel et le collectif en fait un modèle, tout comme la différenciation des espaces publics, cette hiérarchisation très fine est pour moi la spécificité de la cité-jardin et l'une de ses grandes qualités. Mais au-delà du modèle, mieux vaut parler des valeurs car la reproduction est d'une part, impossible d'autre part, risquée. Il faut les réinterpréter et surtout les restituer dans leur contexte et comprendre les qualités qui les font perdurer. Il est par exemple étonnant que la cité-jardin ait été une source d'inspiration en 1978, alors que la puissance publique prône la faible densité, et qu'elle le reste aujourd'hui alors qu'on favorise l'inverse. Les objectifs ont évolué, mais le concept est resté remarquable.

1 - Ce numéro des Cahiers est composé de trois fascicules : une analyse ; des repères bibliographiques ; 31 monographies (plan, photo, programme, caractéristiques urbaines et architecturales).

>> Les cités-jardins en Île-de-France

1920-1939

Construction d'une trentaine de cités-jardins en Île-de-France

1922

Loi qui définit les normes des HBM (surface, confort, prix)

1928

Loi Loucheur, les cités-jardins profitent des crédits d'État pour 200 000 HBM

1947-1965

Extension et achèvement des dernières cités-jardins

1976

1^{er} cité-jardin protégée : Stains (S.I.)

1996

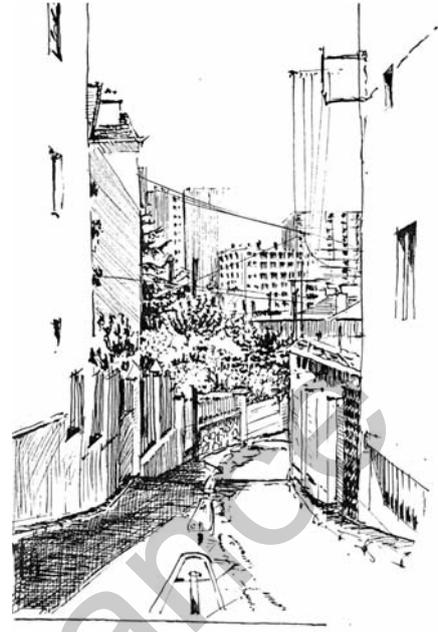
7^e et dernière cité-jardin protégée : Suresnes (ZPPAUP)

2013

Les cités-jardins : un idéal à poursuivre

Balade poétique au Pré Saint-Gervais

Bertrand Le Boudec
Architecte - Paysagiste
Maître-assistant à l'ENSAP Lille
Atelier traverses



Sente des Cornettes,

Sente des Cornettes

Bertrand Le Boudec nous livre ses impressions de la cité-jardin du Pré Saint-Gervais au rythme de sa déambulation poétique. L'extrême réalisme de ses croquis montre la richesse patrimoniale et architecturale de ce lieu de vie, composé de 1 200 logements collectifs et de 56 pavillons individuels, réalisés par l'architecte Félix Dumail pour l'office du département de la Seine sur la période 1927-1952.

C'est là, aux portes de Paris.
Là, à quatre cents mètres à peine du périphérique,
près de la porte des Lilas,
sur ce flanc de colline où Jaurès,
il y a presque un siècle,
exhortait en vain à la paix une foule en canotiers.
C'est là, au bout de petites sentes étroites
fleuries de glycines et de roses trémières,
que se découvre une des cités-jardins
les plus raffinées de la région parisienne.

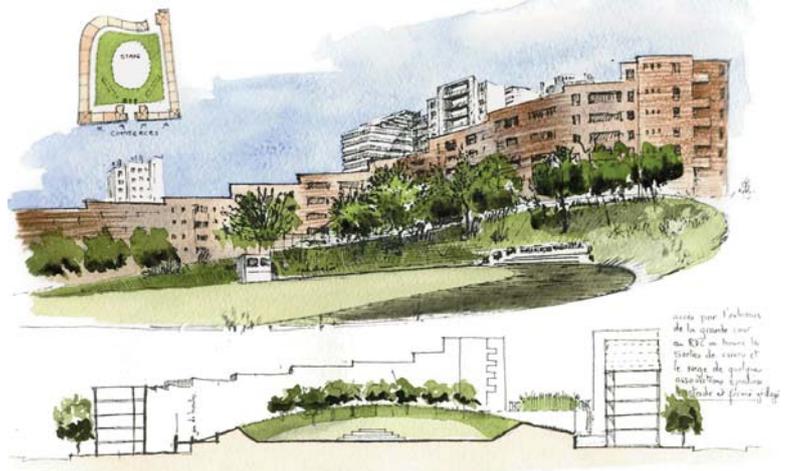
La première idée,
la première évidence peut-être,
c'est l'intelligence du relief.
Félix Dumail, l'architecte,
a regardé avec une extrême attention le site
et choisi de s'y adapter sans schéma préconçu.
Le terrain était difficile, irrégulier, pentu.
12 hectares truffés d'anciennes carrières de gypse.
Le gypse, on le sait, a longtemps été l'une des
richesses de cette colline de Belleville, aussi bien
côté Paris, des Buttes-Chaumont à la Mouzaïa,
qu'ici, sur ce versant qui court jusqu'à Romainville.
Sur ce sol fragilisé par les extractions et les
infiltrations d'eau, les fondations coûtent cher.
Avant de tracer son plan, Félix Dumail a pris
le plus grand soin pour regarder ces paysages.

La deuxième belle idée est le programme.
L'époque redoutait le choléra et la tuberculose.
Elle se méfiait des « fouillis de maisons » et des voiries
fétides. On se souvient qu'à la même époque,
la ville de Paris, voisine, dressait un casier sanitaire
de chaque immeuble et traquait les îlots insalubres.
Pour construire ces nouveaux logements,
qui faisaient tant défaut à la région parisienne,



Cité-jardin du pré Saint-Gervais - 1932 -

Angles des rues Jean Jaurès et Edouard Vaillant



Cité-jardin du pré Saint-Gervais 1932.

L'idéal était alors « d'imaginer une ville qui ait le plus faible coefficient de mortalité », pour reprendre le mot du médecin britannique Benjamin W. Richardson⁽¹⁾.

Les remèdes pour prévenir ces fléaux étaient connus : de l'air, du soleil, de la lumière, autrement dit, des terrains de sport et des jardins, tant pour les loisirs que pour le corps. Ce souci hygiéniste devait se traduire par une disposition simple et rationnelle qui exprime l'idée d'ordre et l'échelle d'une communauté.

Félix Dumail combine ces exigences pour tracer son projet.

Par souci d'économie, il choisit de s'appuyer sur le réseau de voiries existantes et de construire autant que possible à l'alignement, là où le terrain est a priori le plus stable.

Il ne trace au total que trois rues nouvelles. De fait, cette première opération de 1 050 logements n'exigera que 750 m de voirie.

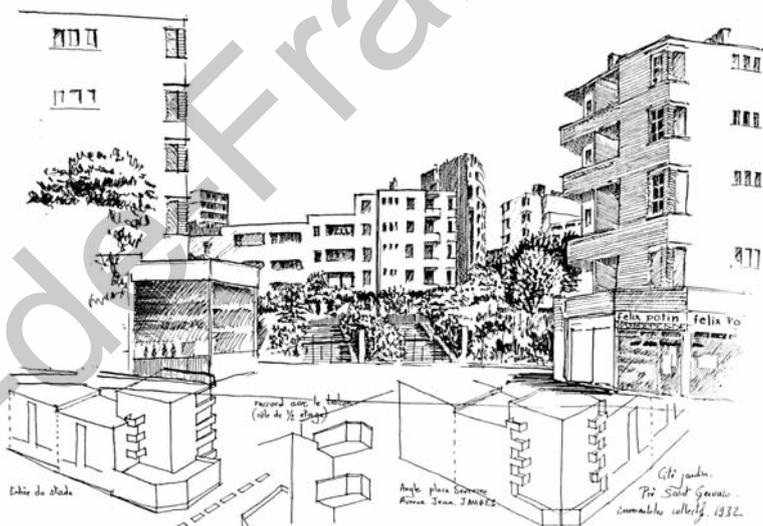
L'opération est ensuite découpée par phases qui chacune s'organise autour d'un grand espace libre, aménagé au centre de l'îlot. Dumail aménage ainsi un stade, un square, un jardin, un bois, une esplanade, autant de déclinaisons d'espaces publics pour tous les âges et les usages.

Au point d'articulation des îlots, il organise des transitions par des petits centres de quartiers. Place Séverine, le cœur de la cité-jardin, il dispose ainsi, autour d'un mail de magnolias, des commerces de proximité, une crèche, un arrêt de bus, une placette. Dans la même logique, il placera à l'angle nord-ouest, l'école, le collège et le bureau de poste pour articuler le quartier avec le reste de la ville.



Place Séverine

(1) RICHARDSON Benjamin Ward. *Hygeia, A City of Health*. London: Mac Millan and Co, 1876.



Place Séverine

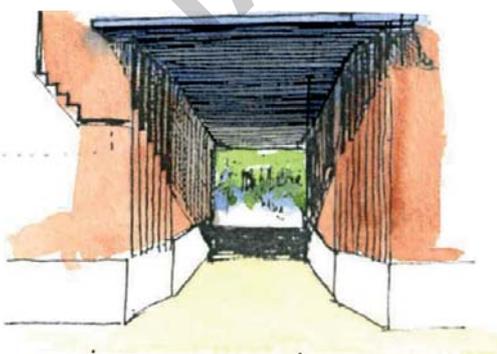


La démarche de Dumail écarte l'idée de modèle. Il n'y a pas de ville type, mais autant de cités-jardins que de cas particuliers. C'est un éloge de la souplesse, de l'écoute. De ce tracé ressort une impression de clarté, de fluidité. L'ensemble est remarquablement inséré dans le tissu existant.

Le troisième atout de cette cité-jardin est, sans doute, le raffinement de l'architecture. Félix Dumail avait le goût des formes nouvelles. Il aimait l'expérimentation, les lignes pures et partageait une certaine esthétique du progrès, affranchie du pittoresque de la ville ancienne. Chacune des phases de sa cité-jardin lui donnera l'occasion de décliner un type de bâtiment différent.

Les premiers logements, au sud, sont les collectifs en brique rouge qui entourent l'ancien « trou marin » sur lequel a logiquement été aménagé le stade. L'ensemble est composé sur la base d'un module d'immeubles de cinq niveaux dont l'accès s'opère depuis la rue, par une entrée au calepinage soigné. L'escalier est doté d'un éclairage naturel. Il distribue dix appartements à double orientation qui chacun disposent de balcons ou de loggias. À une façade sur rue, urbaine et monumentale, s'oppose une façade intérieure, communautaire et domestique.

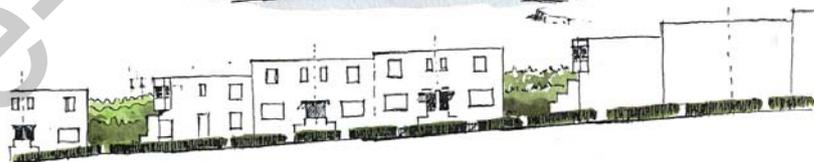
Sur la base de ce thème, s'opèrent les variations. Elles marquent les angles, donnent à lire les seuils, affirment les passages, hiérarchisent l'espace public. Pour souligner l'accès vers les cœurs d'îlots, les immeubles de la place Séverine s'élèvent par exemple, d'un étage, dégagent une terrasse au premier niveau. En vis-à-vis, leur répondent des immeubles à bow-windows et une placette ordonnée par un porche.



Un rayon de lumière éclaire le fond de ce passage. Entrons...



Maison industrielle à l'est de la gare
Cité-jardin du Père Saint Genès - 1935



Cité-jardin du Père Saint Genès - maisons industrielles, 1935.

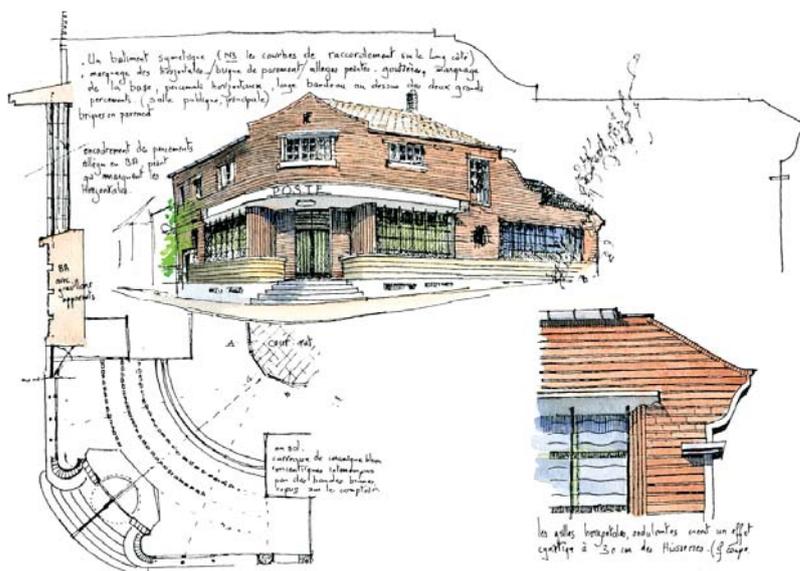
Au-delà de ce porche se découvre au nord, un second ensemble architectural, une opération de 50 pavillons avec jardins, aménagée autour d'un square. Les pavillons s'organisent en périphérie sur deux ou trois niveaux. L'écriture architecturale est moderne, mais plus proche de celle de Tony Garnier et de son projet de Cité industrielle (1917) que des architectures blanches de Le Corbusier. Ce n'est peut-être pas un hasard : Félix Dumail avait étudié aux beaux-arts dans l'atelier de Scellier de Gisors qui fut aussi le professeur de Tony Garnier. De fait, il n'y a ici, ni fenêtre en longueur, ni plan libre, ni toit-terrasse accessible. C'est un travail sur la standardisation et la fragmentation des volumes. S'il fallait chercher une parenté stylistique, elle serait plutôt à tenter vers les cités-jardins bruxelloises, comme celles de Berchm-Sainte-Agathe, conçue par Victor Bourgeois, ou celle du Logis floral de Jean-Jules Eggericx.

Il faut prendre le temps d'apprécier ce lieu. Son silence surtout. À quelques centaines d'une des voies rapides les plus fréquentées d'Europe, il y a là des jardins profonds où sautillent les merles, de discrètes venelles où parest des chats, des cerisiers pleins d'histoires, et des lilas bien sûr. La variété du lieu est étonnante. Le travail sur le nivellement assure une transition d'échelle entre les pavillons individuels et les logements collectifs. Chaque fois, Dumail différencie les espaces, dissocie les circulations, joue du dénivelé pour qualifier les venelles, les voies secondaires et les avenues. Il y a là beaucoup de savoir et de simplicité.

Il faudra prendre le temps aussi de revenir goûter l'ombre du square central. Il est en travaux cette année. Une trentaine d'arbres ont été abattus, faisant disparaître bien des oiseaux et changeant l'ensoleillement des riverains. Souhaitons que l'aménagement nouveau préserve la poésie du lieu, et trouve une petite place pour la belle sculpture qui l'ornait (un vieux travailleur dans le style de Jules Dalou).



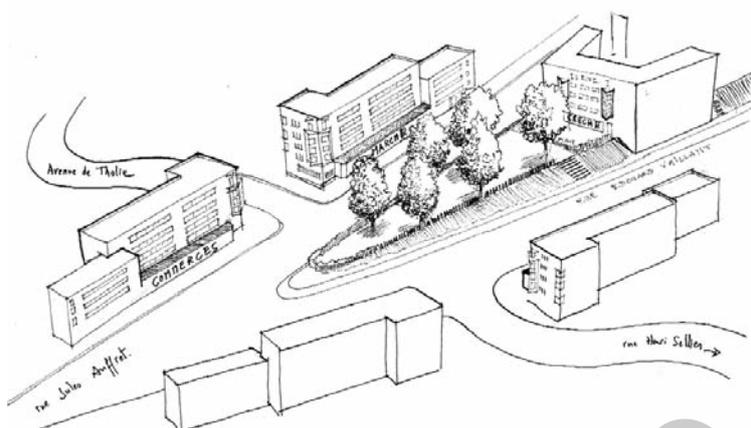
Square Henri Sellier



Bureau de Poste

- bureau de poste du Pré Saint-Gervais -

En poursuivant rue Henri-Sellier, le visiteur débouche sur un carrefour qui distribue cinq rues. Le lieu marque une limite communale avec Pantin et Félix Dumail choisit de le traiter comme une pièce urbaine, tenue par cinq bâtiments en brique blonde. Au sud de la fourche, il place un immeuble sur cinq niveaux avec crèche au rez-de-chaussée que prolonge un petit square, encadré de grands arbres. De part et d'autre des rues transversales, il dispose quatre bâtiments, deux à deux symétriques, au rez-de-chaussée desquels s'ouvrent des commerces et un marché. Pour marquer les angles de rue et l'ouverture sur les îlots attenants, il dote les angles de double bow-windows qui forment comme une porte symbolique. Ainsi, avec une rare économie de moyens, (un jeu sur les retraits, la volumétrie, le traitement de la pente), l'espace devient clair, hiérarchisé, ouvert sur autant de transitions.



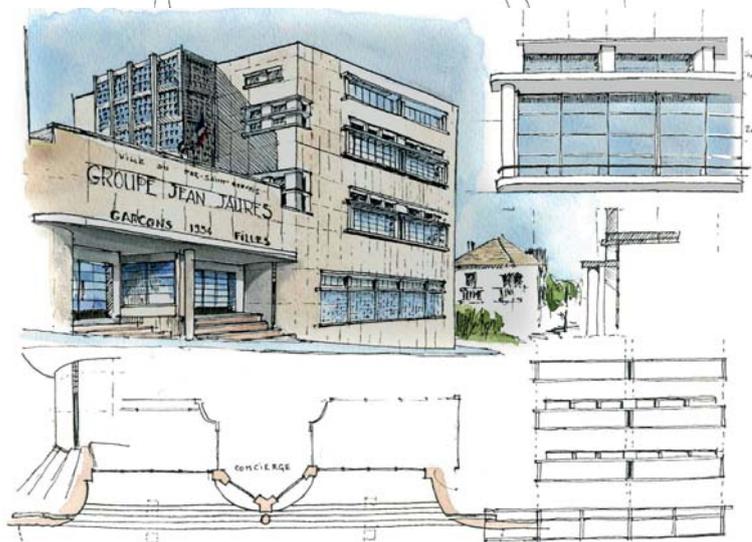
Traitement de la limite entre Pantin et le Pré Saint-Gervais

- Une placette dans le prolongement d'une crèche au rez-de-chaussée
- Quatre immeubles symétriques avec commerces au rez-de-chaussée

En poursuivant vers le nord, le visiteur découvre l'ensemble de la rue des Pommiers réalisé de 1932 à 1934. Là encore, l'intelligence du sol est évidente. Le terrain est situé en pied de colline, présentant un fort dénivelé (supérieur à 30 %). Pour garantir la stabilité du talus, et le protéger des affouillements causés par les ruissellements d'eau, Félix Dumail choisit de le terrasser en risberme, autrement dit d'aménager une plate-forme au milieu du talus. Sur la base de ce nivellement, il dispose ensuite ses bâtiments « en peigne » en alignant six plots (R + 5) le long de la rue que prolongent en retrait, autant d'immeubles en longueur (R + 4). Entre chaque plot est aménagée une avant-cour qui donne sur une sente conduisant en lacet vers la risberme, traitée en pelouse ouverte sur le versant boisé. C'est très beau.



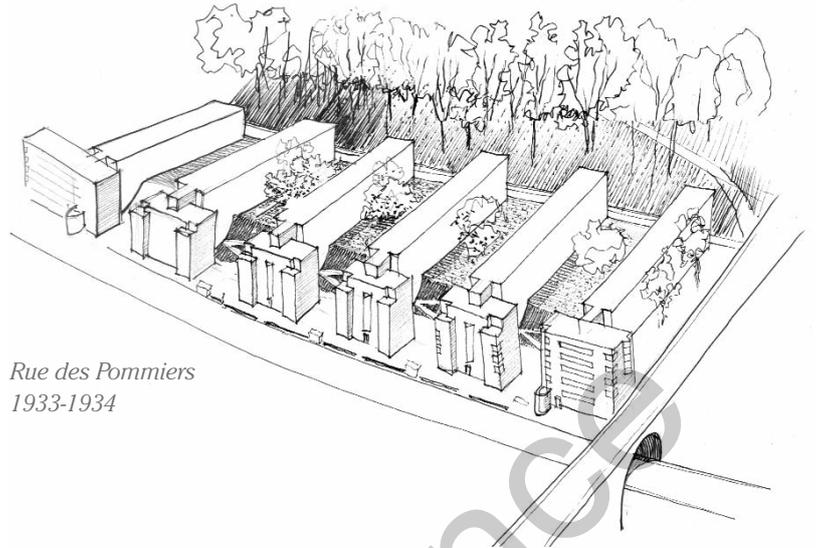
La troisième et dernière tranche fut réalisée au lendemain de la guerre, entre 1947 et 1952. L'ensemble se compose de petits immeubles parallèles, déclinant un même modèle régulièrement espacé sur une pelouse à flanc de colline. L'opération est essentiellement édifiée sur le territoire de Pantin, mais elle se prolonge par une cinquantaine de logements sur le territoire des Lilas.



Collège Félix Dumail, architecte, 1934

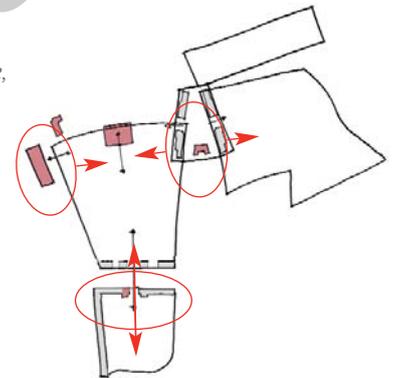
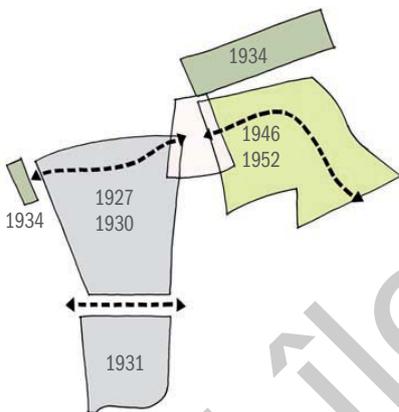
*L'époque et le style ont changé.
On est passé « de l'îlot à la barre »,
du jardin à l'espace vert, de la brique
à la préfabrication de plaques gravillonnées.
L'ensemble a perdu une part de sa cohésion,
de sa lisibilité, de son identité peut-être.
Une attention plus soutenue reconnaîtra toutefois
que Dumail conserve ici le souci du terrain,
et de l'économie des terrassements.
On retrouve, au centre de la composition,
un vide fédérateur, une esplanade encadrée
de grands peupliers. Une attention plus grande
encore, notera le soin apporté aux sutures,
aux lisières, aux raccordements avec l'existant.
Et sans doute est-ce là le plus convaincant.*

*« Le respect des données locales de terrain
prémunit contre le schématisme », disait Theodor
Fischer, qui fut le grand professeur d'Ernst May
et de Bruno Taut. Lorsqu'on visite aujourd'hui
les belles cités-jardins, comme celles de
Francfort, de Berlin ou du Pré Saint-Gervais,
on ne saurait mieux dire.*

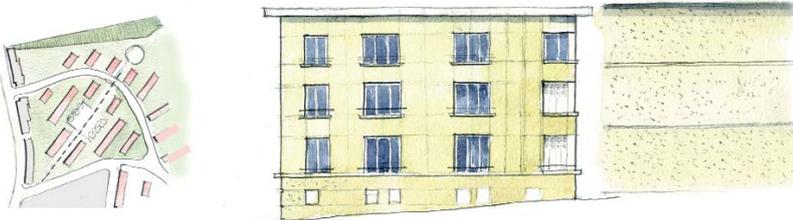


Rue des Pommiers
1933-1934

- Une opération structurée en trois phases successives, de 1927 à 1952.
- Création de trois rues seulement.
- Au cœur de chaque îlot, un stade, un square, un jardin, un bois ou une esplanade.
- Aux points d'intersection, un petit centre de quartier : placette, commerces, crèche, école, bureau de poste, arrêts de bus.



Cité des auteurs 1947-1952



Sente Geneste

Témoins de l'histoire urbaine ou modèles pour l'avenir ?

Jean-Pierre Palisse⁽¹⁾
IAU île-de-France



La cité-jardin de La Butte-Rouge
à Châtenay-Malabry.

Les cités-jardins ont été conçues pour répondre à un besoin vital en logements, financièrement accessibles, un besoin qui reste aujourd'hui au premier rang des préoccupations régionales. Il s'agissait pour le département de la Seine, au moyen de son office public d'habitation à bon marché (OPHBM), de loger dans de bonnes conditions une population venue des provinces rurales françaises pour travailler dans les usines de la proche couronne parisienne. Aujourd'hui, dans le cadre d'un urbanisme communal, nous devons relancer la production d'une offre urbaine adaptée à la diversité sociale et culturelle inhérente à une grande métropole mondiale. Les réponses apportées par les cités-jardins à cet enjeu majeur sont-elles encore pertinentes dans le Grand Paris du XXI^e siècle ?

Un héritage urbain valorisé

Bien qu'elles présentent un certain nombre de défauts, une situation souvent excentrée, un bâti et des matériaux modestes, des logements au niveau de confort sanitaire et climatique dépassé, les cités-jardins sont reconnues comme un patrimoine urbain de valeur, qui semble avoir mieux vieilli que les grands ensembles d'habitation de l'après-guerre, et qui sont toujours des quartiers résidentiels prisés. Cela n'est pas le fruit du hasard, mais la conséquence de plusieurs facteurs bénéfiques qui les caractérisent.

Les cités-jardins offrent d'abord une qualité de conception urbaine qui a su marier la cohé-

rence et l'harmonie globale à la diversité du bâti, qu'il s'agisse de sa programmation (individuels ou collectifs, taille des logements) ou de sa morphologie et son architecture. Elles bénéficient de la présence de nombreux équipements publics de proximité et de l'aménagement soigné d'espaces publics structurants et hiérarchisés où la végétation est très présente. Les cités-jardins offrent, dans le « patchwork » du tissu de la banlieue parisienne, un mode urbain intermédiaire entre le désordre des faubourgs et l'ennuyeuse uniformité des grands ensembles collectifs et des lotissements pavillonnaires. Elles présentent une forte identité de quartier qui favorise l'attachement et l'enracinement de leurs habitants.

Leurs principes de composition urbaine, fondés sur la prise en compte de la topographie du site et des trames viaires et foncières préexistantes, ont permis aux cités-jardins de s'insérer et de s'articuler au tissu urbain existant et ont évité qu'elles se marginalisent et se constituent en enclaves, comme ce fut le cas pour les grands ensembles de l'après-guerre. Enfin, conçues comme des ensembles cohérents de parcelles élémentaires, et bénéficiant durablement d'une gestion collective par les OPHBM et leurs héritiers, les cités-jardins et leur bâti ont pu, tant bien que mal, être adaptés aux nouveaux besoins et aux nouvelles exigences amenés par l'évolution des pratiques sociales et des normes relatives aux services et à l'habitat.

Les cités-jardins d'Île-de-France ont été créées dans l'entre-deux-guerres, dans un contexte démographique, social, économique et institutionnel bien différent de celui du Grand Paris des années 2010. Pourtant, s'intéresser au modèle des cités-jardins ne relève pas seulement de la curiosité historique ou de la nostalgie, mais peut nous aider à trouver des solutions pour rendre la ville contemporaine et future plus accueillante et plus durable.

(1) PALISSE Jean-Pierre est ancien directeur général adjoint de l'IAU îdF

(1) PALISSE Jean-Pierre est ancien directeur général adjoint de l'IAU îdF

Des quartiers qui doivent s'adapter

Quartiers attractifs mais aussi quartiers populaires, grâce à la présence dominante de logements sociaux, les cités-jardins doivent évoluer, s'adapter, se requalifier et se moderniser pour ne pas se dégrader. La structure de la population et la composition des ménages évoluent, appelant une adaptation de la configuration et de la taille des logements. Les besoins scolaires, culturels ou de santé se transforment au gré du vieillissement des résidents et de l'arrivée de nouveaux habitants, appelant à un ajustement de l'offre d'équipements et de services. De nouvelles techniques et de nouvelles réglementations imposent des travaux de modernisation et de mise aux normes du bâti et des espaces ouverts. Les cités-jardins ne sont pas des réserves patrimoniales, mais des quartiers vivants où il faut trouver les moyens d'adapter et de rénover sans banaliser et sans effacer ce qui fait leur caractère, leur identité et leurs qualités spécifiques.

Trois domaines d'adaptations sont essentiels tant par la place qu'ils occupent au cœur du système de valeurs des cités-jardins que par le fait qu'ils soient les piliers structurants d'un quartier durable, tel que souhaité par les stratégies urbaines contemporaines.

Le premier domaine à adapter aux nouveaux besoins et aux nouvelles pratiques de la ville est celui des espaces et des équipements publics. Les cités-jardins ont été érigées avant la démocratisation de l'automobile et sa conquête de l'espace public. Redonner une place importante aux piétons et aux vélos, c'est un peu revenir à leur origine, mais cela suppose de gérer la cohabitation avec un mode de déplacement motorisé, qui demeure très présent et utilisé. Au départ, le jardin collectif ou privé des cités était offert à l'usage d'habitants,

Le théâtre Jean Vilar a été construit en 1938 au cœur de la cité-jardin. Réhabilité en 1990, il accueille « Suresnes Cité Danse » et offre une programmation de niveau national.



Parmi les équipements de la cité-jardin d'Orgemont à Argenteuil, seuls les bains-douches sont fermés, dans l'attente d'un autre usage.

souvent d'origine rurale, qui l'investissaient pour en faire leur verger ou leur potager mais, peu à peu, il n'est devenu que décor qu'il appartenait à la collectivité publique d'entretenir, quand il n'était pas laissé en friche. La valorisation du jardinage de loisir et de l'autoproduction alimentaire peut conduire à un nouveau regard sur ces jardins et mener à des pratiques et des modes de gestion renouvelés. Quant aux équipements publics programmés dans l'entre-deux-guerres, ils gardent leur valeur emblématique par leur architecture remarquable, mais ont parfois perdu toute utilité, comme les bains-douches, où ne sont plus proportionnés aux besoins, comme certaines écoles. Cependant, les collectivités locales ont le plus souvent assuré leur entretien, leur modernisation et leur adaptation, permettant le maintien d'un bon niveau d'équipement, et parfois la valorisation de lieux de grande renommée comme le théâtre Jean-Vilar à Suresnes.

Le deuxième domaine à adapter est celui du logement. Les exigences à l'égard de l'habitat ont beaucoup évolué depuis les années de l'avant-guerre. Une première vague de modernisation a porté sur l'équipement sanitaire des logements, avec la création de toilettes et de salles d'eau. L'enjeu aujourd'hui, face au renchérissement de l'énergie, est d'améliorer leur isolation thermique pour les rapprocher des nouvelles normes, dont ces logements sont très

éloignés, et pour assurer une réduction substantielle de leur consommation énergétique. Des aménagements internes des logements sont aussi nécessaires pour qu'ils répondent aux modes de vie familiaux contemporains. Le troisième domaine à adapter est celui de la sociologie des habitants et des activités présentes dans la cité-jardin. La clientèle du parc HLM, l'héritier des HBM de l'origine, n'est pas suffisamment représentative de la diversité de la société contemporaine pour que les cités-jardins puissent être spontanément des quartiers de brassage social. Mais faut-il pour autant privatiser ce parc au risque, selon la situation de la cité dans le marché résidentiel métropolitain, de voir ces quartiers s'embourgeoiser rapidement ou au contraire se dégrader à la manière de certaines copropriétés paupérisées? Dans la même optique que les cités ouvrières construites à l'écart d'usine polluante et bruyante, les cités-jardins avaient une fonction essentiellement résidentielle que n'accompagnaient que les fonctions de commerces ou de services qui lui étaient associées. Aujourd'hui, la nature de beaucoup d'activités économiques leur permet de cohabiter avec l'habitat et d'être réinsérées dans des quartiers à dominante résidentielle comme les cités-jardins, et de renforcer ainsi leur mixité fonctionnelle favorisant une proximité domicile-travail mais, surtout, une vitalité plus intense et constante de ces quartiers.

Du couple cité-jardin au couple ville-nature

Le succès du concept de cité-jardin est né de l'association et de la complémentarité du bâti et du végétal. On retrouve aujourd'hui la même dualité dans l'idée de composer ville et nature, qui est très présente dans les travaux sur le Grand Paris, notamment dans les propositions de l'équipe Secchi-Vigano. Cette association, beaucoup plus paradoxale, exprime un changement d'échelle de la problématique urbaine et ouvre une dimension environnementale qui était beaucoup moins présente au siècle dernier. Plus qu'un élément décoratif de la ville, l'espace vert devient un maillon de la trame biologique qui la structure et la vivifie, et qui participe à l'équilibre de son écosystème.

De ce point de vue, la version traditionnelle de la cité-jardin et son mode de traitement des espaces ouverts et végétalisés ne peut suffire à l'irrigation naturelle de la ville, mais peut y prendre part si elle s'intègre à la trame verte et bleue prônée par le Grenelle de l'environnement. Les jardins des cités ne sont plus la reproduction réduite et symbolique de la campagne mais, tout en jouant leur rôle d'espace de loisirs et

de détente de proximité, ils sont appelés à contribuer à la durabilité et à la résilience de l'écosystème urbain en alimentant sa biodiversité, en apportant des ressources renouvelables pour alimenter la ville et en contribuant à son adaptation climatique.

À condition de s'articuler à son environnement urbain, la cité-jardin et son paysage végétalisé peuvent participer à la visibilité de ce mariage ville-nature, facteur d'attractivité et de durabilité métropolitaines.

Des valeurs urbaines toujours actuelles

Les valeurs et les modes de conception de la ville imaginés par Ebenezer Howard et Raymond Unwin, développés et enrichis par Georges Benoît-Lévy et Henri Sellier restent des références constructives et peuvent toujours inspirer les opérations d'aménagement urbain. Elles sont néanmoins confrontées aux défis socioéconomiques et environnementaux de la métropole contemporaine et doivent faire la preuve de leur compatibilité avec les objectifs d'économie d'espace, de compacité et d'intensité urbaines prônés par le projet Sdrif, arrêté par la Région en octobre 2012.

Dans un article introductif au n° 149 des *Cahiers*, *Envies de Villes*⁽²⁾, je rappelais les sept piliers de la qualité urbaine sur lesquels devrait être fondé un projet urbain :

- articulation des différentes échelles urbaines et cohérence de l'espace public ;
- adaptation de l'offre immobilière aux besoins et objectifs socioéconomiques ;
- accessibilité des aménités urbaines grâce à une localisation et à des conditions de mobilité appropriées ;
- optimisation de l'environnement et de l'écosystème ;
- urbanité des espaces publics ;

(2) PALISSE Jean-Pierre. « Donner envie de villes ». In: *Les Cahiers* de l'IAU îdF n° 149, décembre 2008, p.6.

Les jardins familiaux de la cité-jardin de Suresnes, entre autoproduction et jardinage de loisir.



- qualité de la forme et de l'image urbaine ;
- capacité de résilience et d'évolutivité à moyen et long termes.

Les cités-jardins ont assez bien répondu à ce cahier des charges, ce qui a fait leur attrait résidentiel et leur a permis de bien vieillir. Pour cela, elles ont mis en œuvre des ingrédients urbains et architecturaux modestes, simples et discrets, mais aussi soignés, imaginatifs et parfois innovants qui, sur le long terme, ont fait la preuve de leur efficacité. Ces valeurs et ces ingrédients ont parfois été oubliés dans les opérations urbaines de l'après-guerre, du fait de l'influence de doctrine et d'idéologie en vogue ou, plus prosaïquement, en raison de l'urgence et de l'immensité des besoins. Les concepteurs des grands ensembles d'habitat social puis ceux des villes nouvelles ont trop souvent préféré ignorer les apports de l'expérience des cités-jardins au profit d'une modernité fonctionnaliste et d'innovations urbaines qui se sont avérées illusoire et difficilement amendables. La recherche contemporaine d'une ville plus durable nous conduit donc à remettre en avant ces valeurs et à actualiser ces ingrédients du projet urbain.

Cependant, les projets urbains d'aujourd'hui se développent dans un contexte différent de celui des cités-jardins de l'entre-deux-guerres. En proche couronne, il ne s'agit plus d'occuper, aux marges de l'agglomération parisienne, des terrains laissés vacants par un étalement urbain incontrôlé, mais de reconstruire la ville sur la ville, de recycler des sites urbains obsolètes. En grande couronne, il ne s'agit plus de créer de nouveaux villages résidentiels, mais de réussir des greffes urbaines qui permettront de requalifier et d'intensifier les agglomérations périurbaines en évitant leur dilution au détriment de l'espace rural.

Les cités-jardins au défi de la compacité urbaine

L'expérience des cités-jardins donne des pistes intéressantes pour élaborer et conduire ces projets, à condition de prendre garde aux deux questions cruciales pour la compacité et

l'intensité urbaine, que sont la densité et la mixité. La cité-jardin imaginée par Howard était peu dense, du fait d'un habitat principalement individuel et d'espaces verts très abondants, mais plusieurs cités-jardins franciliennes, celles de Suresnes et de Châtenay-Malabry notamment, ont montré qu'une densité relativement élevée pouvait être compatible avec l'esprit des cités-jardins si une part importante de logements collectifs ou intermédiaires était intégrée. Il est clair cependant qu'une forte densité de type parisien n'est pas conciliable avec l'approche de composition urbaine traditionnelle des cités-jardins, et qu'elle ne peut être envisagée dans des sites à très haute valeur foncière ou qui exigent des travaux préalables à l'aménagement très coûteux, dont la rentabilité nécessite des densités bâties très élevées. Il faut alors rechercher d'autres modes d'insertion de la végétation dans la ville que l'implantation en pleine terre.

La diversification morphologique du parc de logement est un premier pas vers une diversification sociale, mais celle-ci dépendra surtout du programme et du montage financier de l'opération d'aménagement, de la part de logement social et de la répartition entre locatif et accession à la propriété. Quant à la mixité fonctionnelle, le succès de son introduction par des services, par des commerces, mais aussi par des activités économiques pouvant cohabiter sans conflit avec l'habitat, dépendra de l'intégration du quartier à la ville, de son accessibilité et de son positionnement dans l'armature urbaine.

Les articles qui suivent vont nous donner à voir la manière dont les anciennes cités-jardins continuent à vivre et à se développer et les pistes qu'elles nous ouvrent pour aménager la ville de demain. Paradoxalement, leur principal défaut – au regard des enjeux de la ville durable – n'est-il pas la valeur patrimoniale que leur confère leur qualité urbanistique et architecturale exceptionnelle, valeur qui peut faire obstacle à des évolutions et à des mutations urbaines toujours nécessaires ?

Les coteaux à Vitry-sur-Seine.





Agir

Aujourd'hui, les cités-jardins sont considérées comme un patrimoine à préserver, mais aussi à réhabiliter, donnant nécessité, pour les bailleurs, de composer entre respect de la qualité architecturale et mise aux normes des logements, au risque d'entraîner une dénaturation du bâti.

Face à ce défi, la vente du parc en l'état pourrait être une tentation ; pour autant, les cités-jardins ne sont en rien un terrain d'expérimentation privilégié de la vente HLM. Envisagée dans un objectif de mixité sociale, elle relève plus souvent d'un choix politique.

Au-delà du bâti, l'enjeu est également de maintenir la cohérence et la qualité des espaces publics, parfois menacées par une certaine nécessité fonctionnelle telle que le stationnement. En effet, la déclinaison sophistiquée de la trame viaire comme la diversité et la richesse végétales sont des éléments forts de l'identité des cités-jardins. Les habitants se disent attachés à leur quartier, conscients de cette qualité, soucieux de la préserver et de la valoriser, friands des valeurs solidaires inhérentes à la conception même des cités-jardins.



Yazid Menour

Interview

Christian Dupuy est maire de Suresnes depuis 1983 (élu à 32 ans), vice-président du conseil général des Hauts-de-Seine en charge de la culture, et ancien député.

Avocat de profession, il a été nommé conseiller d'État en service extraordinaire en 2009.

Particulièrement porté sur les questions de logement, Christian Dupuy est vice-président de la Fédération nationale des offices de l'habitat et représente l'association des maires de France au Conseil national de l'habitat.

En 2011, il a été élu président de l'office public départemental de l'habitat des Hauts-de-Seine.

À Suresnes, de la cité-jardins à la cité-jardin

Les Cahiers – Que représente la cité-jardins à vos yeux ?

Christian Dupuy – La cité-jardins est un bel exemple de toutes les expressions architecturales d'une époque, avec des volumes variés, des architectures qui rappellent l'école du Bauhaus, des styles anglo-normands, sans parler des constructions des années 1920 influencées par le XIX^e siècle. En tant que maire, j'ai toujours considéré la cité-jardins comme un élément fort d'identité et du patrimoine de Suresnes.

La volonté initiale d'accueillir différentes catégories sociales et des équipements publics, des commerces..., est une source d'inspiration. À ce sujet, j'aimerais qu'on revienne sur l'histoire d'un modèle. Celui d'Howard était utopiste, il s'agissait de faire les villes

à la campagne, de pouvoir bénéficier des fonctionnalités des centres-villes mais à l'écart des centres urbains. Henri

Sellier a revisité l'idée dans un contexte de crise du logement et d'urbanisation croissante de l'agglomération parisienne, au lendemain de la Première Guerre mondiale. À l'époque, Henri Sellier était à la tête de l'office des HBM de la Seine et président du conseil général de la Seine. La cité-jardins, telle qu'il l'a conçue, s'adressait à l'ensemble des couches sociales : les « indésirables », des exclus qui venaient des bidonvilles des anciennes fortifications, les populations ouvrières, les employés, les cadres, et les populations bourgeoises, qui avaient également leur place dans la cité-jardins. Cette diversité se traduisait par des différences de confort au sein des immeubles. Une coursive et des petites chambres pour les « indésirables », avec des toilettes communes, la douche dans les toilettes pour les ouvriers et les employés, et de vraies salles de bain pour les cadres supérieurs qui habitaient face à l'hippodrome de Longchamp. Et pour pallier ces différences de confort : de somptueux bains douches publics ornés de mosaïques art déco de style néo-mauresque.

L. C. – En tant que maire, quel a été votre rôle dans l'histoire de la cité-jardins de Suresnes ?

C. D. – Quand j'ai été élu en 1983, j'ai fait inscrire la cité-jardins de Suresnes au répertoire des sites protégés par le ministère de la Culture, car je savais que l'office envisageait la réhabilitation, et je craignais que l'esprit de la cité soit

trahi, sur un plan urbain, architectural mais aussi symbolique. La protection obtenue fut l'inscription au répertoire des sites pittoresques, ce qui permit une réhabilitation respectueuse, démarrée en 1985 et achevée en 1996. À l'époque, les seuls financements possibles étaient les financements Palulos, pour lesquels nous avons obtenu, sur les premières tranches, des déplafonnements assez conséquents. Dans la partie des « indésirables » notamment, plusieurs logements ont été réunis en un seul afin de proposer de plus grandes surfaces. Mais ce financement a paradoxalement entraîné le conventionnement unique avec un seul plafond de ressources, et a compromis la mixité sociale, consubstantielle du projet d'Henri Sellier.

J'ai tenté de convaincre l'office de lancer un programme d'accession par les locataires. À l'époque, j'ai échoué car l'office ne

voulait pas gérer des copropriétés. J'ai obtenu gain de cause uniquement sur les maisons individuelles qui, même si elles n'étaient pas concernées par la réhabilitation, se sont vu appliquer le conventionnement unique. Aujourd'hui en 2012, environ 50 % des maisons de la cité-jardins sont occupées par leur propriétaire. Pour le collectif, il a fallu attendre que Nicolas Sarkozy, président du conseil général des Hauts-de-Seine l'exige auprès de l'office. Un plan d'accession fut alors lancé sur le collectif, mais les ventes se sont limitées à environ 2 % des logements, un taux bien en deçà d'une réelle mixité sociale de ce quartier, composé de plus de trois mille logements.

L. C. – Aujourd'hui vous êtes également président de l'office public départemental de l'habitat des Hauts-de-Seine, la mixité sociale au sein des cités-jardins reste-t-elle un objectif ?

C. D. – En tant que président de l'office, je compte bien poursuivre l'action, en particulier à Châtenay-Malabry, Suresnes et au Plessis-Robinson, là où les cités-jardins offrent une vraie cohérence urbanistique, une vraie qualité architecturale. Préserver le patrimoine ne doit pas nous condamner à créer des ghettos sociaux. Il faut aboutir à la mixité sociale comme dans une opération Anru, mais sans passer par la démolition-reconstruction. Puisque le déconventionnement est impossible, il faudrait faciliter le conventionnement

« L'enjeu reste l'équilibre social du quartier et le bien-être de ses habitants. »

différencié pour obtenir une diversité des statuts sociaux des habitants : du label PLS, du PLI, et de l'accèsion sociale à la propriété pour les locataires qui le souhaitent.

Suresnes est un exemple de mixité sociale puisque la ville comprend 37 % de logements sociaux au sens de la loi SRU mais, en réalité, plus de la moitié des logements de la commune sont aidés si on prend en compte les PLI. La mixité sociale existe dans les autres quartiers de Suresnes, j'aimerais la retrouver au sein de la cité-jardin. Mon objectif est de parvenir à 20 % de la population hors plafond HLM.

L. C. – Comment se déroule la vente des logements de la cité-jardins ?

C. D. – Dans un premier temps, l'office a vendu les maisons sous le régime de l'accèsion dans le parc locatif social. C'est le locataire qui achète. Dans le cas où un logement se libérait, on proposait aux locataires sociaux de la commune de l'acheter, et en l'absence de candidats, aux locataires du département.

Plus récemment, il a été décidé que les maisons de la cité-jardins seraient cédées hors statut locatif social, et en l'état, donc avec d'importants travaux à effectuer. Les prix de vente par l'OPDH sont très attractifs mais à la revente, les prix peuvent atteindre jusqu'à 10 000 euros/m². Lorsque le plan d'accèsion intégrant les logements collectifs a été lancé, l'office a opté pour la décote maximum autorisée de 35 % par rapport à l'estimation des domaines. Il a, par ailleurs, mis en place deux « crédits vendeurs » avec différé d'amortissement, s'ajoutant au doublement du prêt à taux zéro (PTZ) accordé par le conseil général, en sus du PTZ de l'État. Ce dispositif permet aux locataires d'acquérir leur bien environ la moitié du prix du marché, et d'acquitter des mensualités similaires, voire inférieures, au loyer antérieur. Il nécessite néanmoins un accompagnement des ménages pour les sensibiliser à l'ensemble des paramètres, tels que de devoir payer les charges et la taxe foncière en tant que propriétaires. Nous voulons éviter que les locataires soient fragilisés par l'acquisition de leur logement, et d'avoir ensuite à gérer des copropriétés dégradées.

L'accèsion n'attire que très peu de population extérieure, et reste le fait, dans plus de 80 % des cas, des habitants de la cité-jardins.

L. C. – Quels sont les liens entre la cité-jardins et le reste de la ville ?

C. D. – Mon objectif est d'ouvrir la cité-jardins, et d'attirer l'attention des habitants sur la qualité du quartier, dans lequel ils vivent. Des visites pédagogiques sur l'étude architecturale du quartier et sa conception sont organisées dans le cadre des activités périscolaires. Elles sont suivies d'ateliers de construction de maquettes par les enfants.

Aujourd'hui, la cité-jardins se visite, et certains équipements attirent une population extérieure comme le théâtre Jean Vilar, devenu très attractif. Lors de mon premier mandat, j'ai souhaité relancer l'activité du théâtre, qui avait été transformé en salle des fêtes, après avoir eu son heure de gloire dans les années 1950. À cette époque, le Théâtre national populaire, dirigé par Jean Vilar vivait ses premières années d'existence. Mais le théâtre, mal conçu, souffrait de malfaçons, aggravées par une ébauche de réfections mal pensées dans les années 1970. Entre 1988 et 1990, une importante rénovation fut engagée, pour un budget de 60 millions de francs. L'intérieur du théâtre fut entièrement refait et l'aspect extérieur préservé. Par la suite, et grâce à Olivier Meyer, directeur du lieu, le théâtre a retrouvé la réputation qu'il avait du temps de Jean Vilar, avec un taux de fréquentation de plus de 90 %. La création du festival « Suresnes Cités Danse », il y a vingt ans, y a beaucoup contribué, première initiative en France consistant à faire travailler les plus grands chorégraphes contemporains avec des danseurs de hip-hop.

Toujours dans l'optique d'ouvrir le théâtre sur l'extérieur et de le rendre accessible à tous, un travail partenarial a été développé avec les autres équipements culturels de la ville et le secteur scolaire. Et pendant le festival « Suresnes Cités Danse », comme pour d'autres spectacles, les répétitions sont ouvertes au public.

La cité est excentrée mais son accès s'est considérablement amélioré. J'ai obtenu de la RATP que les lignes de bus, qui contournaient la cité-jardins, passent dorénavant à l'intérieur, jusqu'à la place Stalingrad. Pour que les Parisiens puissent venir au théâtre, des navettes ont été mises en place à partir du pont de l'Alma et de l'Étoile. Cela concerne néanmoins une petite part du public puisque 80 % des spectateurs viennent de Suresnes ou des villes limitrophes.

Propos recueillis par Lucile Mettetal

La cité-jardins, quelle écriture ?

Dans cette interview et la suivante, nous avons fait le choix de respecter l'orthographe de « cité-jardins » telle que l'écrivait Henri Sellier, le pluriel de « jardins » est supposé la différencier du modèle de villes nouvelles idéales d'Ebenezer Howard en soulignant son aspect concret et opératoire. En France aujourd'hui, même si une cité-jardin est selon le Service de l'inventaire du patrimoine, un « lotissement concerté, où les habitations et la voirie s'intègrent aux espaces verts publics ou privés, composé de logements sociaux individuels ou collectifs locatifs avec aménagement paysager et jardin autour de l'habitat », l'orthographe symbolique s'en est allée.

Quels sont les enjeux à venir sur la cité-jardins ?

« Je citerai volontiers les normes environnementales, le maintien du commerce de proximité et le stationnement. Les briques empêchent l'isolation par l'extérieur, et l'isolation par l'intérieur s'avère compliquée en milieu occupé. On se heurte à la difficile adéquation entre le confort et la préservation du patrimoine.

La voiture n'était pas un sujet au moment de la construction de la cité-jardins mais l'est devenu. Il s'agit de trouver des solutions, sans remettre en question la cohérence d'ensemble et la qualité des espaces communs. Certains ont une vocation sociale affirmée, comme les jardins familiaux, créés il y a six ans, gérés par un jardinier professionnel qui assure la partie pédagogique, d'autres sont des terrains de jeu pour les enfants, d'autres encore participent à l'aspect paysager du quartier. Sans remettre en question ces espaces de respiration, la situation reste aujourd'hui tendue puisqu'il manque des places de stationnement. C'est pourquoi la création d'un parking souterrain a été décidée et sera portée par l'office et la ville sous la place de la Paix.

Enfin, conçus dès l'origine, les commerces en pied d'immeubles ont toujours existé et font partie de la qualité d'ensemble de la cité-jardins. L'office public est responsable de la gestion des baux et reste attentif à la variété commerciale. Comme partout ailleurs, le commerce de proximité souffre de la concurrence de plus grandes surfaces. Nous restons fermement opposés à la transformation des commerces en logements mais pour éviter la vacance, quelques locaux abritent dorénavant des services à la personne.

Plus globalement, l'enjeu reste l'équilibre social du quartier et le bien-être de ses habitants. La cité-jardins a longtemps souffert d'une image dégradée, tant par son ambiance que par son aspect.

Aujourd'hui, après des années d'effort, elle est en passe de retrouver l'image qu'elle mérite. »



William Beaucardet

Interview

Gérard Cosme est né le 31 mars 1953 au Pré Saint-Gervais, où il a grandi et toujours vécu.

Il reprend la chocolaterie familiale, qui emploie actuellement une dizaine de personnes. Une boutique gervaisienne propose à la vente les chocolats fabriqués sur place.

Il entre dans l'équipe municipale de Marcel Debarge, en tant qu'adjoint au maire.

En 1998, il devient maire, succédant à Claude Bartolone, qui entre au gouvernement de Lionel Jospin.

En octobre 2012, il devient président de la communauté d'agglomération Est Ensemble. Ancien 1^{er} vice-président délégué à l'aménagement, Gérard Cosme s'attache à respecter les spécificités de chaque commune composant l'intercommunalité.

Il est, par ailleurs, chevalier de la Légion d'honneur depuis le 10 octobre 2002.

La cité-jardins du Pré Saint-Gervais, symbole de valeurs d'avenir

Les Cahiers – **En tant que maire, quel regard portez-vous sur la cité-jardins du Pré Saint-Gervais ?**

Gérard Cosme – La cité-jardins⁽¹⁾ symbolise la renaissance d'un patrimoine, ressenti comme tel au quotidien par la population. L'urbain est un cycle, et les valeurs de multifonctionnalités du territoire qui sont portées par la cité-jardins, sont des valeurs modernes, à l'opposé d'organisations urbaines faites de ségrégations et de zonages. Imprégnée de valeurs patrimoniales et de valeurs d'avenir, la cité-jardins a su traverser le temps ; telle est la puissance de ce lieu pensé pour l'habiter. Et si l'on me demande aujourd'hui quel est le projet politique du Pré Saint-Gervais, je parlerais de ces valeurs-là, de progrès et de solidarité. Ces valeurs ont guidé la naissance des cités-jardins à l'heure du « socialisme municipal » qui restent intactes. Jean-Baptiste

Sémanaz, premier maire socialiste du Pré Saint-Gervais (1904-1914) était très lié politiquement et amicalement à Henri Sellier. Il a joué un rôle prépondérant dans le lancement de ce projet afin de lutter contre l'habitat insalubre de l'époque. Parce que sa conception a été guidée par l'esprit de partage, la cité-jardins est une belle réponse au vivre ensemble, née du regard de ceux qui pensent l'urbain pour servir l'humain. La cohérence du plan d'ensemble en est la traduction la plus séduisante : comme un trait urbain, les immeubles en brique rouge entourent les pavillons qui, eux-mêmes, se répartissent autour d'un espace vert majeur destiné à la rencontre, aux sports et aux loisirs.

L. C. – Comment la cité-jardins a-t-elle résisté au temps ?

G. C. – Nous avons la chance d'avoir un bailleur unique qui investit pour réhabiliter son patrimoine. Dans six ans, l'ensemble des logements de la cité-jardins seront réhabilités. Il s'agit d'un dossier complexe qui nécessite de respecter l'histoire et la valeur patrimoniale du bâti tout en s'adaptant aux normes de confort thermique et d'accessibilité. La présence et l'appui de l'État, puisqu'il s'agit d'une cité-jardins protégée, garantissent un certain niveau d'exigence en termes de préservation. Les travaux ont démarré il y a cinq ans avec la réhabilitation de l'ensemble des pavillons. Celle des

« briques rouges » concerne environ 500 logements sur deux îlots (la cité Henri Sellier et les abords du stade Léo-Lagrange), et a débuté en juin 2012 pour un achèvement des travaux prévu en septembre 2015. Ils permettront d'améliorer l'isolation thermique et phonique, d'adapter 17 logements au handicap et d'offrir davantage de grands logements (F5 et F4) par le jeu des restructurations. Aujourd'hui, la suroccupation est malheureusement une des réponses à la crise du logement.

Les espaces communs sont essentiellement gérés par la ville, mais la situation reste hybride et nécessite de travailler de manière intelligente avec les partenaires, et principalement l'office public de l'habitat du 93 (OPH 93). La réhabilitation des squares est en cours, elle a démarré par les abords du stade Léo-Lagrange et se poursuit actuellement avec le square Henri Sellier, en partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France. Situé au cœur de la cité-jardins, il a fait l'objet d'un traitement privilégié, par le biais d'une enquête auprès de la population pour connaître les besoins des jeunes comme des anciens, et d'un travail minutieux sur le choix des matériaux et des essences végétales. L'objectif est de renouer avec les définitions de l'espace telles qu'avait pu les concevoir en son temps Félix Dumail⁽²⁾, et d'offrir une identité propre à chacun des squares.

« Grâce à l'intervention d'un habitant, j'ai pris conscience que la cité-jardins pouvait devenir, pour l'artisanat, pour la culture et pour les artistes, ce qu'elle a été pour les ouvriers après-guerre. »

L. C. – La vente d'une partie du patrimoine est-elle envisagée ?

G. C. – La vente n'est pas dans nos objectifs, et je m'y opposerai par tous les moyens. Nous avons frôlé la catastrophe à la fin des années 1990, quand l'OIRP⁽³⁾, qui avait alors des difficultés financières, a décidé de vendre une partie du patrimoine. Au moment où la réhabilitation a été lancée, la présence de ces quelques copropriétaires fut compliquée à gérer. En effet, le maintien d'une certaine unité architecturale mais aussi d'une identité urbaine et culturelle est plus facile à garantir avec un

(1) Dans cette interview comme dans la précédente, nous avons fait le choix de respecter l'orthographe de « cité-jardins » telle que l'écrivait Henri Sellier.

(2) C'est au titre d'architecte-directeur de l'office public d'habitations à bon marché de la Seine (OPHBMS) qu'il a construit la cité-jardins du Pré Saint-Gervais.

(3) Office interdépartemental de la région parisienne.

propriétaire unique, en l'occurrence l'OPH 93. Pour les acquéreurs, il s'agit d'une aubaine puisque les prix ont été multipliés par trois en douze ans, mais nous ne sommes pas élus pour laisser la ville aux mains du marché immobilier. Ma volonté politique est de maintenir l'équilibre social de l'habitat en conservant un minimum de 45 % de logements sociaux sur la commune. À travers le PLU, nous obligeons les promoteurs à intégrer au moins 30 % de logements sociaux au sein de toute opération d'habitat. Cet équilibre est nécessaire compte tenu du nombre important de demandes par rapport à l'offre, et ce d'autant plus que le taux de rotation est faible au sein de la cité-jardins.

L. C. – Les petits commerces ont tendance à disparaître, comment conserver l'activité dans la cité-jardins ?

G. C. – L'activité est nécessaire, je ne veux pas que la cité-jardins devienne une cité-dortoir. Aujourd'hui, les commerces de la cité-jardins n'échappent pas à la tendance de la consommation, certains disparaissent au profit des grandes surfaces, ou peinent à faire face à la valorisation des loyers par l'office qui doit assurer la rentabilité de son patrimoine. Pendant un temps, ces locaux commerciaux vacants ont abrité des sièges de petites entreprises, leur vitrine était peinte en blanc et ils devenaient des lieux inactifs, sans interactions avec les habitants. Même si plusieurs commerces subsistent et jouent un rôle social essentiel, une partie de l'activité traditionnelle ne peut résister, et ce constat nous a fait réfléchir.

Depuis quelque temps, et notamment depuis la création de la Villette, des artistes et artisans d'art sont venus s'installer sur notre territoire, une réalité et une identité que l'on travaille à valoriser dans nos politiques culturelles, à l'image de la Maison Revel à Pantin. Certains, séduits par le lieu qu'ils avaient eu l'occasion de visiter lors des journées du patrimoine, sont venus s'installer dans la cité-jardins. Un jour, lors d'une réunion publique et grâce à l'intervention d'un habitant, j'ai pris conscience que la cité-jardins pouvait devenir, pour l'artisanat, pour la culture et pour les artistes, ce qu'elle a été pour les ouvriers après-guerre. Depuis, nous travaillons avec l'OPH 93 pour conventionner l'utilisation de locaux d'activité et privilégier l'arrivée d'artisans d'art. L'OPH 93 évalue la valorisation *a minima* et la ville apporte une garantie de loyer à ce dernier sur une période déterminée qui couvre le risque (3 à 4 mois). Nous étudions également une charte d'identification des lieux et une charte des enseignes afin de donner de la visibilité à ces artisans d'art, et dans l'optique de redynamiser la place Séverine en faisant venir un nouveau public et

en créant de la vie sur la place. C'est un dossier qui avance à très grands pas et qui donne du sens à la vie de la cité-jardins. Nul ne doute que l'arrivée d'artistes et d'artisans d'art participe à sa valorisation. Aujourd'hui, environ 30 % des surfaces sont occupées : la cité-jardins abrite un atelier spécialisé dans le socle de sculptures, quatre ateliers de plasticiens, un groupement d'artistes, une créatrice de vêtements pour enfants, plusieurs designers et une tapissière d'ameublement formée à la Maison Revel de Pantin.

Dès l'origine, les artistes et artisans d'art ont eu une place dans la cité-jardins : certains pavillons ont été conçus pour être des ateliers, et avant la crise de 1929 un théâtre de verdure⁽⁴⁾ était prévu à la place du stade. Finalement, il s'agit d'un retour aux origines, à l'essence même de la cité-jardins !

Tout comme les équipements sportifs, les squares, ou encore la présence de services publics décentralisés, la culture participe à une politique urbaine de cohésion qui permet d'ouvrir la cité-jardins à ceux qui n'y habitent pas. Sa situation géographique et les chemins verts favorisent cette rencontre : où que vous soyez au Pré Saint-Gervais, vous êtes à moins de 5 minutes à pied de la cité-jardins.

Propos recueillis par
Sophie Mariotte et Lucile Mettetal

(4) Un théâtre de verdure est une aire enherbée, en forme d'amphithéâtre, entourée de haies hautes, avec des gradins tournés vers une scène où se tiennent des manifestations.

Les valeurs de progrès et de solidarité sont encore bien portées par la cité-jardins.

Genèse de la cité-jardins Henri Sellier

Terre de villégiature à vocation agricole, prisee par les riches parisiens au XVIII^e siècle, le Pré Saint-Gervais a profondément changé avec l'industrialisation, devenant un quartier ouvrier. La nécessité de loger une population nouvelle de travailleurs et d'organiser des services en fait l'endroit idéal pour l'implantation d'une cité-jardins de grande ampleur. Irrégulière, très pentue par endroits, la zone acquise se divise naturellement en parties distinctes. Ainsi, les 1 008 logements collectifs et les 243 pavillons prévus par l'architecte Félix Dumail sont répartis en fonction du terrain, pour minimiser les coûteuses mais indispensables fondations. Ces contraintes expliquent le regroupement des pavillons au centre de la composition.

La cité-jardins Henri Sellier du Pré Saint-Gervais a été construite en deux étapes : en 1928, avec les groupements pavillonnaires entourant le square Sellier, les immeubles de l'avenue Jean Jaurès et de la place Séverine ; puis en 1931 avec les immeubles collectifs enserrant le stade Léo-Lagrange.

Un centre de protection infantile fut réalisé, et le groupe scolaire Jean Jaurès fut construit entre 1930 et 1934. La poste complète cet ensemble. Cette cité-jardins est aussi composée de nombreux commerces situés en rez-de-chaussée, ainsi qu'un magasin coopératif, cher à Henri Sellier, mais qui a disparu par la suite. Les travaux s'achèvent avec la cité des Pommiers, située sur le territoire de Pantin et la cité des Auteurs à Pantin et aux Lilas. Si les plans initiaux faisaient la part belle aux habitations individuelles, au fur et à mesure de la construction et de l'évolution démographique, Sellier et son équipe d'architectes ont dû concéder au logement collectif une part beaucoup plus importante. La cité-jardins Henri Sellier, protégée au titre des sites en 1986, est régulièrement entretenue depuis 1998. Propriété de l'office départemental d'HLM, elle compte aujourd'hui 1 200 logements collectifs et 56 pavillons individuels.



Hélène Joinet
Lucile Mettetal
IAU île-de-France

Les bailleurs, au cœur de la diversité des enjeux



© Agence Pôles paysagistes

Projet de cœur d'îlot qui sera composé de jardins familiaux à Stains.

Cet article a été rédigé à partir d'interviews réalisées auprès de Yves Nedelec⁽¹⁾ et Marian Sypniewski de l'office public de l'habitat de Seine-Saint-Denis; Damien Vanoverschelde et Frédéric Morlon de l'office public départemental de l'habitat des Hauts-de-Seine; et de Philippe Bardon et François Martin du Groupe Valophis.

L'enquête sociale : un préalable indispensable à la réhabilitation des logements

La cité-jardin de Suresnes, construite à l'initiative d'Henri Sellier à partir de 1921, a vécu la guerre, l'après-guerre et la construction de nouveaux bâtiments dont les surfaces de logements correspondent davantage aux normes actuelles. Pour les logements les plus anciens, à savoir les deux tiers de la cité-jardin, aucun travaux de réhabilitation n'a été effectué durant 60 ans. En 1982, l'office public départemental de l'habitat des Hauts-de-Seine hérite du patrimoine vieillissant de l'ancien office inter-départemental. Quelques mois plus tard, un diagnostic complet de la cité-jardin de Suresnes est réalisé, et une structure est montée en vue de sa réhabilitation : « Suresnes habitat jeunesse », qui cumule la maîtrise d'œuvre sociale et la maîtrise d'œuvre technique. Pour l'office, c'est le début d'un travail titanesque qui va se dérouler sur neuf années, ponctuées de 270 réunions publiques et de 6000 entretiens individuels. L'engagement politique était clair : personne ne partira de la cité-jardin contraint.

En tant que propriétaires et gestionnaires, les bailleurs sont des acteurs très présents dans la vie des cités-jardins. Pour eux, le respect d'un patrimoine et de son histoire, sa valorisation, les habitudes quotidiennes des habitants et leurs aspirations, comme l'entretien et la réhabilitation des logements, le partage et la cohérence des espaces publics, sont autant d'exigences à intégrer dans leurs pratiques professionnelles.

Quelles sont-elles ?

Pour l'ensemble des 2200 logements des bâtiments en brique, la réhabilitation ne pouvait pas s'envisager en milieu occupé. S'engage alors une vaste et complexe opération tiroirs. Et pour ne pas bloquer la mécanique, puisqu'un logement devait se libérer chaque jour, il est demandé aux réservataires de bloquer les attributions. Pendant neuf ans, l'office a tenu boutique au quotidien pour accueillir les locataires et ajuster les demandes, comme après l'annonce d'une grossesse par exemple. Monsieur Morlon, directeur de la délégation de Suresnes pour l'office des Hauts-de-Seine, se souvient encore de ces deux vieilles dames qui avaient l'habitude de tricoter ensemble, chacune sur leur balcon, à qui il a fallu retrouver deux logements voisins et des balcons exposés sud afin de ne pas bouleverser leurs habitudes quotidiennes.

La réappropriation des cœurs d'îlots comme espaces publics à vivre

La cité-jardin de Stains, construite entre 1931 et 1933, se caractérise par des cœurs d'îlots accessibles par des petites venelles. À l'origine, l'usage de ces espaces était collectif : boulo-

(1) NEDELEC Yves est directeur général et SYPNIEWSKI Marian est chef du service réhabilitation à l'office public de l'habitat de Seine-Saint-Denis. VANOVERSCHELDE Damien est directeur général et MORLON Frédéric est directeur de la délégation de Suresnes à l'office public départemental de l'habitat des Hauts-de-Seine. BARDON Philippe est directeur de la commercialisation et MARTIN François est directeur de service programme, à Expansiel Groupe Valophis.

drome, piste de patins à roulettes, et même maraîchage et pâturage après la Seconde Guerre mondiale. Au fil du temps, ces espaces ont été délaissés, non revendiqués en termes d'usage et d'appropriation, et la nature a repris ses droits. Quelques jardins-potagers subsistent, mais loin d'être partagés, il s'agit d'espaces privatisés, retirés de la vie sociale quotidienne, et dont les modes d'octroi vont de l'héritage familial aux simples arrangements entre amis. L'appropriation collective a disparu au profit d'une appropriation individuelle : une conception très éloignée de celle première à la cité-jardin. Friche agricole ou maraîchère, mais aussi monde secret, les cœurs d'îlots sont devenus des espaces invisibles pour la majorité des habitants. Certains pavillons ont condamné la vue des fonds de jardin sur les cœurs d'îlots, d'autres ont annexé la sente publique menant au cœur d'îlot. Et lorsque les accès publics originaux sont bien conservés, le problème est de différencier les portillons collectifs de ceux individuels, posant le statut d'accessibilité à ces espaces. Dans les cœurs d'îlots des immeubles collectifs, le vandalisme renforce le sentiment d'insécurité, et certaines ouvertures anarchiques depuis les resserres accentuent le délaissé.

Devant ce constat, une étude est confiée en 2006 à Techné [Cité] en vue de revaloriser les cœurs d'îlots de la cité-jardin de Stains. L'enjeu : proposer un projet d'occupation, de partage et de connexion de l'espace commun. Accompagnés par le cabinet conseil, les différents partenaires, à savoir la ville de Stains, l'office public de l'habitat de Seine-Saint-Denis, et Plaine Commune organisent une vaste concertation avec les habitants de tous âges et de chaque secteur géographique. Si au départ, la transformation des cœurs d'îlots suscite quelques craintes chez les résidents, au fil de la concertation, la volonté de construire de nouvelles modalités de relations sociales au sein de la cité-jardin semble s'affirmer, et le projet de réappropriation des

cœurs d'îlots prend forme. À l'issue d'une longue série de séances de travail, une programmation est décidée, tenant compte des différents usages et aspirations des habitants. Cinq cœurs d'îlots resteront à l'OPH93 pour les réaménager en parcelles de jardins familiaux ou partagés à destination de leurs locataires. Deux cœurs d'îlots seront gérés par Plaine Commune et dédiés à un usage collectif : jardins publics, aires de jeux pour adolescents et terrains de pétanque. L'objectif initial d'un schéma ouvert, traversable, sous la forme d'une promenade reliant les cœurs d'îlots entre eux, s'est finalement heurté aux contraintes de gestion. Certains îlots autogérés, comme ceux des jardins familiaux seront fermés par un portillon.

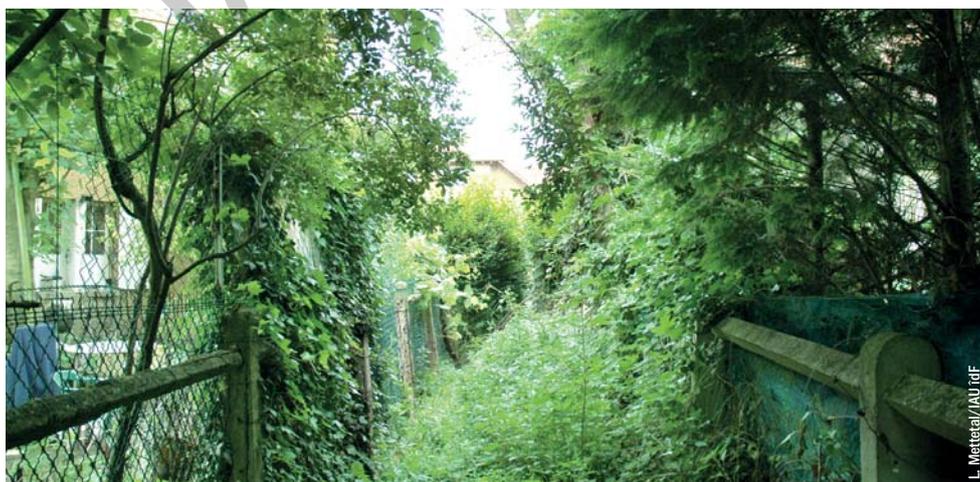
La tentation de la clôture

Comme ailleurs, il n'est pas rare que les habitants des cités-jardins expriment le souhait de clore, ici une placette, là une venelle de dessert, ailleurs un ensemble de pavillons ou un groupe d'immeubles collectifs. Les motivations sont variées : limiter les circulations et fréquentations jugées intrusives, privatiser son environnement immédiat pour se réserver des places de stationnement en pied d'immeuble ou face à son pavillon, pour laisser les enfants jouer en toute tranquillité. Or, l'imbrication complexe de voies, chemins et places – mêlant usage public et aspect privatif – est, en quelque sorte, la marque de fabrique des cités-jardins et, avec elle, la fluidité des parcours et la multiplicité des cheminements possibles. D'où la diversité des réponses apportées par les bailleurs, selon les sites, les enjeux de circulation, de sécurité. À Stains, des îlots ont été clôturés, notamment côté rue, tandis qu'à l'arrière les cours sont adossées sur les resserres, dont la conservation a été demandée par l'Architecte de Bâtiments de France.

À Champigny-sur-Marne, le programme collectif mis en vente et transformé en copropriété a fait l'objet d'une opération de résidentialisation

La vente, un processus complexe

Vente aux occupants ou cession de logements vacants, dans les deux cas de figure, le déroulement des opérations est encadré et implique l'enchaînement d'étapes relativement complexes qui comprennent aussi bien : les études de faisabilité préalable, les sondages auprès des locataires, la délibération du conseil d'administration de l'organisme HLM, une publicité ciblée (annonce par voie de presse et affiches dans les halls d'immeubles du bailleur, dans la commune puis dans l'ensemble du département), la réorganisation – si nécessaire – des droits de réservation, la fixation du prix avec un niveau de décote, l'accompagnement du futur acquéreur (montage financier, information sur le montant des charges, les droits et devoirs du copropriétaire...), la rédaction d'un règlement de copropriété et de clauses anti-spéculatives, le choix du syndicat gestionnaire... La loi ENL de 2006 a facilité la prise en charge du rôle de syndicat par l'organisme HLM vendeur. Mais les immeubles vendus dans les cités-jardins franciliennes sont généralement gérés par des syndicats extérieurs au bailleur d'origine.



L. Metetal/AM JdF

À Stains, rendre les cœurs d'îlots accessibles.

alors qu'ailleurs, dans la même cité-jardin, les demandes de fermeture formulées par les habitants n'aboutissent pas nécessairement afin de préserver le potentiel des cheminements.

À Suresnes, les demandes de fermeture sont récurrentes concernant les sentes piétonnes, suite aux nuisances constatées. Et certains riverains n'hésitent pas à les fermer sans solliciter l'accord du bailleur, pourtant responsable de ces espaces. L'office HLM restant bien sûr en droit d'exiger la réouverture de venelles devenues impraticables.

À certains égards, la problématique de la résidentialisation renvoie ainsi à l'équilibre à préserver entre « cité » et « jardin » ; assurer le confort des riverains sans pour autant renforcer l'enclavement parfois associé à la réalité des cités.

Le stationnement : des solutions à trouver pour le partage de l'espace public

Le stationnement est une question épineuse, parfois source de conflits, dans les cités-jardins d'Île-de-France. Conçu avant l'ère du tout automobile, leur réseau viaire a, en effet, dû s'adapter, bon an mal an, à la motorisation croissante des résidents. Et ce, d'autant plus que certaines cités-jardins restent mal desservies en transport en commun. Dans la pratique, les solutions envisagées ou d'ores et déjà mises en œuvre varient selon la configuration des lieux, le jeu des acteurs, l'implication de la collectivité, les choix et moyens du bailleur, les caractéristiques socioéconomiques des résidents.

À Suresnes, une réserve foncière préalablement destinée à l'aménagement d'une aire de stationnement accueille finalement un bel ensemble de jardins familiaux. Mais un parc de stationnement enterré de deux niveaux va être créé sous la place de la Paix, avec un niveau à péage horaire et un niveau réservé aux locataires, afin de désengorger et d'améliorer la sécurité de certaines voies.

À Stains, le réaménagement de l'espace public a permis d'atténuer les problèmes de stationnement.



À Stains, malgré la pression des habitants et suite à l'intervention de la direction régionale de l'environnement, il a été exclu d'utiliser les cœurs d'îlots comme parking. Le stationnement souterrain n'est pas, pour autant, envisageable, compte tenu des ressources modestes des ménages et l'office n'a d'ailleurs pas créé de places de stationnement sous forme de box. Toutefois, les problèmes de stationnement se sont quelque peu atténués depuis que la communauté d'agglomération de Plaine Commune a réaménagé l'espace public.

À Champigny, trois cours investies par les voitures devraient être libérées pour retrouver leur statut d'espace d'agrément, ce qui ne sied pas à l'ensemble des riverains, attachés à leur parking de proximité. Square Léon Blum, une soixantaine de places payantes vont être aménagées au tarif de 18 €/mois, tandis que les incidents nocturnes répétés sur l'aire de stationnement du conservatoire réinterrogent la nécessité d'une fermeture de cet espace.

Des quartiers où l'on s'enracine volontiers, la vente HLM dans les cités-jardins

Les cités-jardins réunissent souvent les conditions qui permettent d'envisager la vente des logements HLM. C'est ainsi que plusieurs cités-jardins franciliennes ont mis en œuvre un programme de vente, à une échelle relativement ambitieuse pour l'office départemental des Hauts-de-Seine, notamment à Suresnes et au Plessis-Robinson, ou de façon très ponctuelle et ciblée pour le groupe Valophis à Champigny-sur-Marne. Envisagées par le bailleur dans un objectif de mixité sociale, ces ventes sont toujours engagées après consultation de la commune. Elles supposent l'information et l'accord du représentant de l'État et mobilisent France Domaine pour la fixation des prix. Le produit de la vente est destiné à financer la construction neuve, des travaux de réhabilitation ou l'acquisition de logements.

Pour autant, les cités-jardins ne sont en rien un terrain d'expérimentation privilégié de la vente HLM. Les faibles ressources des locataires rendent souvent cette solution totalement inopportune, et certains organismes HLM, comme l'office public de l'habitat de Seine-Saint-Denis, ne retiennent pas la vente aux occupants comme un axe d'intervention stratégique, ce qui n'exclut pas, par ailleurs, une production neuve en accession sociale à la propriété.

Comment se déroulent ces ventes lorsqu'elles sont menées à bien dans les cités-jardins ? Tout d'abord, elles ciblent en priorité les immeubles disposant d'une unité foncière propre : les situations d'imbrication foncière ne peuvent que compliquer à terme la gestion et les travaux.

Cette complexité n'épargne pas l'habitat individuel lorsque les pavillons en bande ont une toiture commune ou qu'il s'agit de partager les coûts liés à la réfection des réseaux enterrés. D'autre part, la vente est proposée là où une demande existe, que les locataires se soient préalablement et spontanément signalés comme candidats à l'accession ou qu'ils aient répondu positivement au questionnaire du bailleur.

À Champigny, ce sont donc 162 logements vacants qui ont été vendus par le Groupe Valo-phix après une réhabilitation lourde de tout le second œuvre. La typologie des logements a été revisitée pour la rendre plus compacte, en lien avec les moyens des acquéreurs, pour l'essentiel des couples trentenaires disposant de revenus mensuels moyens oscillant entre 2200 et 2500 €. Conformément aux critères de sélection définis avec la Ville, la nette majorité des acquéreurs sont campinois et issus du parc social. Pour la première tranche de l'opération, portant sur la cession de 58 logements, pas moins de 550 ménages se sont portés candidats à l'accession ! Les prix pratiqués étaient, en effet, inférieurs de 20 à 30 % au marché campinois. La décote propre aux ventes HLM, l'absence de stationnement souterrain et l'ancienneté du parc ont cumulé leurs effets pour modérer le niveau des prix : 1975 €/m² pour la 1^{re} tranche commercialisée en septembre 2006, 2250 €/m² pour la 2^e tranche lancée en septembre 2007, 2301 €/m² pour la 3^e tranche en septembre 2008 (la hausse des prix entre les différentes tranches reflétant l'évolution des coûts de travaux).

À Suresnes et au Plessis-Robinson, les logements ont été cédés aux locataires en place, voire à leur conjoint, leurs descendants ou ascendants. La moyenne d'âge des acquéreurs avoisine 50 ans. Les logements ont été vendus en l'état. À Suresnes, les ventes ont concerné à l'origine et en priorité les pavillons (dès 1976). Aujourd'hui, plus de 50 % d'entre eux ont été vendus (environ 90 sur un parc total de 170). Mais à partir de 2007, conformément aux orientations du conseil général et aux objectifs fixés par le gouvernement, la politique de cession a pris une ampleur nouvelle en s'appliquant désormais au collectif. L'office public départemental des Hauts-de-Seine a opté pour la décote maximum de 35 % pour faciliter les ventes⁽²⁾ et mis en place deux dispositifs de crédits financés sur ses fonds propres. En 2005-2006, les prix pratiqués étaient de l'ordre de 1500 €/m² à Suresnes et de 1700-1800 €/m² au Plessis-Robinson, avec une augmentation de l'ordre de 15 % pour les tranches suivantes. Ces tarifs attractifs engendrent un rythme de commercialisation soutenu, mais la vente

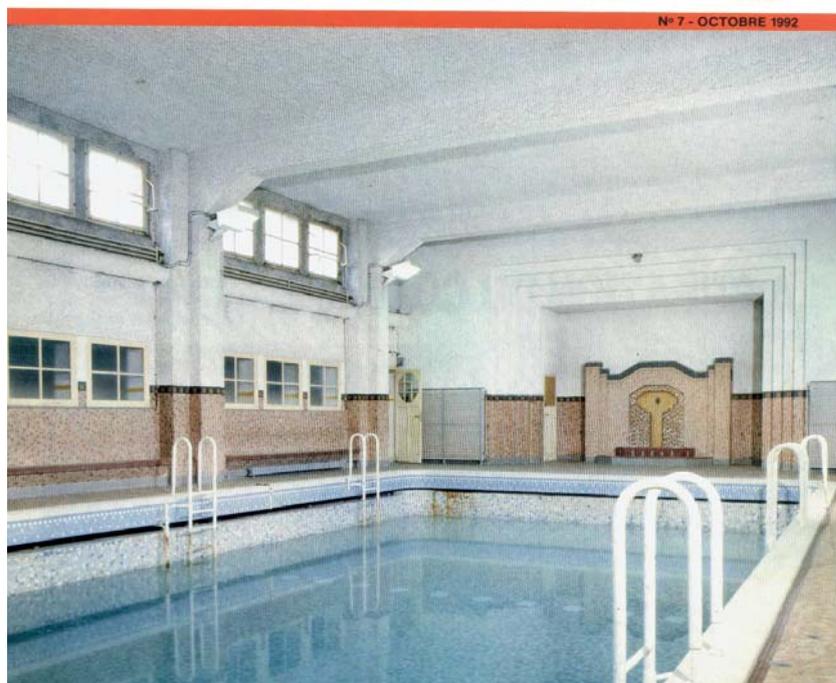
n'aboutit pas toujours intégralement. Et avec un ou plusieurs logements restés invendus dans un immeuble, la situation peut s'avérer contraignante pour le bailleur qui reste alors membre de la copropriété et doit continuer à informer les locataires (acquéreurs potentiels) de l'évolution des prix. Si la commercialisation s'opère à un rythme soutenu au démarrage, il n'est pas rare qu'elle s'essouffle avec le temps, les produits les plus intéressants ayant été commercialisés et les candidats locataires solvables étant déjà devenus acquéreurs.

Ces cessions sont synonymes d'une diversification des statuts d'occupation au sein de la cité-jardin, et d'une étape importante dans le parcours résidentiel des locataires HLM. Elles débouchent parfois, à plus ou moins long terme, sur des reventes. À la revente, on observe que les appartements de la cité-jardin de Suresnes partent en moyenne à 5500 euros le mètre carré, les pavillons atteignant même 750000 euros pour 80 m², signe que ces morceaux de cités-jardins ont désormais intégré le marché immobilier local.

(2) L'article 29 de la loi ENL (engagement national pour le logement) du 13 juillet 2006 autorise une marge de 35 % par rapport à l'estimation des Domaines.



**cité
jardins
info**



Paroles d'habitants

Lucile Mettetal
IAU île-de-France



Des habitants dans une rue de la cité-jardin de Suresnes au début du xx^e siècle.

La réussite d'un projet territorial ou d'un concept urbanistique s'évalue par le bien-être qu'ont les habitants à y vivre quotidiennement, par le sentiment qu'ils ont de partager des valeurs caractérisant leur quartier, et par leur épanouissement pérenne en son sein.

Marcel, cité-jardin d'Orgemont. Souvenirs d'antan

« On venait d'Alsace et lorsqu'on s'est installé dans la cité-jardin en 1938, j'avais 13 ans. J'habitais square des Angevins, rue du Commandant Doué, mais ça a été démolé depuis. On avait déjà un oncle qui habitait la cité. On est resté un mois chez lui, puis la Société des cités-jardins nous a trouvé un appartement. À l'époque, la cité finissait dans les champs. Ils terminaient à peine les routes et ils construisaient 75 pavillons par mois! Mais tous les projets n'ont pas été réalisés: il devait y avoir un square, un terrain d'évolution, et ça n'a pas été fait!

Square des Angevins, on n'avait que deux pièces. Alors comme j'avais un frère et une sœur, c'était un peu juste, mais on avait pris ça en attendant. On est resté là deux ans, et en 1940 on a trouvé un pavillon dans la cité, avec un jardin. Pour l'époque, c'était vraiment bien! Il y avait deux pièces et une cuisine en bas, et encore deux pièces à l'étage; donc ça faisait beaucoup plus d'aisance. Mais il n'y avait ni salle d'eau ni chauffage, c'était en option. On se chauffait avec un Godin. Par la suite, petit à

Les habitants des cités-jardins ont souvent un lien ancien et solide avec leur quartier. Une profonde affection pour ce lieu de vie, ce lieu où ils ont grandi, ce lieu où ils ont élevé leurs enfants. Avec un brin de nostalgie, mais aussi beaucoup de conviction, ils nous racontent. Marcel et ses souvenirs d'une époque qui paraît lointaine, puis trois femmes, Chantal, Véronique et Paule, toutes trois investies pour que vive l'esprit de la cité-jardin.

petit, ils ont rajouté des salles d'eau. Les pavillons avaient quand même été construits un peu léger, en parpaings de mâchefer. Quand on est arrivé, ils avaient déjà été consolidés avec des fers en S qui les traversaient. Il y a eu aussi les problèmes d'étanchéité des terrasses: il a fallu faire des toits!

Les gens venaient de Paris et de province. Mon oncle, lui, venait des Grésillons à Gennevilliers. Il y avait beaucoup de Bretons, d'Auvergnats, et énormément d'enfants. C'est pour ça qu'ils ont fait des écoles, pour nous éviter d'aller à Argenteuil ou sur Épinay. Il y avait des petites boutiques, qui ont disparu: un coiffeur square des Angevins, une épicerie, les laiteries Hauser-Maggi, un boulanger et un charcutier. Ça donnait du travail à deux ou trois jeunes filles. Le bougnat nous donnait le charbon et le bois. Pour le marché, on allait sur Argenteuil en prenant le chemin de halage au bord de la Seine. On regardait les péniches. Tous ces « coins-là » étaient sauvages. On prenait rarement la route parce qu'il n'y avait pas de passage à niveau à cette époque. L'autobus d'Épinay nous conduisait vers la gare d'Argenteuil, un autre menait au Cygne d'Enghien. Il y avait aussi le train de la grande ceinture qui prenait des voyageurs.

On avait des bains douches avec une piscine, enfin... une pataugeoire! Les curés de l'église Saint-Ferdinand organisaient des animations dans un lieu paroissial situé rue des Provençaux, des séances de cinéma, du théâtre. On s'y réunissait en famille, ça nous évitait d'aller à

Enghien au cinéma. Il y avait aussi un comité des fêtes. Au carrefour des Carrouges, ils installaient des estrades au milieu de la rue pour des matchs de boxe. À côté, il y avait une tonnelle et un petit café ; on y passait l'après-midi. Mon père cultivait un champ, là où il y a le cimetière maintenant, et un potager qui a été perdu quand tout ça s'est construit. Du potager, je descendais à la carrière qui n'était plus en exploitation depuis déjà une dizaine d'années, là on s'amusait comme des fous. Je me baignais dans la Seine avec Dédé, un copain. Dans les champs, il y avait des poires jaunes, très juteuses. Sur la route d'Argenteuil jusqu'au Cygne d'Enghien, il y avait des primeurs qui vendaient des poireaux, des choux-fleurs. Les maraîchers avaient encore des chevaux et des charrettes. »

Propos recueillis par Béatrice Capedoce, conseil général des Yvelines. ARPE⁽¹⁾

Chantal, cité-jardins⁽²⁾ de Champigny-sur-Marne. L'investissement d'une vie

« Je suis née ici, dans un pavillon, nous étions une famille de 11 enfants et je n'ai jamais quitté la cité-jardins de Champigny. Quand je me suis mariée, j'ai habité un temps dans un immeuble, à la suite d'une mutation, j'ai emménagé à nouveau dans un pavillon de la cité-jardins et j'y suis depuis 40 ans. À l'époque, ils avaient du mal à louer les logements, la cité-jardins était loin des transports et personne ne voulait venir habiter en banlieue, loin de tout, loin de Paris surtout. Ils ont donc fait venir la garde mobile pour occuper une partie de ces logements, qui ont accueilli ensuite la garde républicaine jusqu'à la fin des années 1990. Chaque matin, ils faisaient le tour de la cité et on les regardait passer, en uniforme sur leurs beaux chevaux. Bien sûr la cité-jardins a changé : quand j'étais petite il n'y avait pas de voiture et on faisait du patin à roulettes dans les rues. Nous vivions dehors et je crois que tout le monde se sentait en sécurité. Il y avait des jardins potagers en pied d'immeubles, mais la plupart ont été abandonnés.

Je suis bien dans cette cité, et je m'y suis investie très tôt en devenant présidente de l'amicale des locataires. Je tiens une permanence chaque samedi et les habitants viennent me confier leurs difficultés personnelles, leurs attentes. Je les reçois dans un bureau à part pour plus de discrétion. Il faut vraiment avoir la foi pour faire vivre une association, les gens veulent recevoir sans s'impliquer, et moi je commence à fatiguer face à cette démobilitation. Seuls les retraités s'investissent mais l'avenir ce n'est pas nous, ce sont les jeunes. Alors on essaie d'avoir des



Collection particulière/IAU idf

initiatives un peu festives pour lesquelles on fait beaucoup de publicité, notamment pour faire sortir les jeunes et pour qu'ils rencontrent d'autres habitants, de tous âges. On organise la fête des voisins, la galette des rois, des repas partagés, des activités théâtre, « les petites formes », avec les professeurs et le personnel du conservatoire du quartier, pour faire oublier aux gens leurs problèmes quotidiens. Un partenariat a été mis en place avec le conservatoire et nous avons obtenu la gratuité pour les habitants de la cité-jardin. Même gratuit, ils n'y vont pas, ils n'arrivent pas à passer le cap.

Entre 1990 et 1997, les bâtiments ont été réhabilités. Les logements étaient petits et certains n'avaient pas de salles de bain. Les 900 familles concernées par la première tranche de travaux ont été « déménagées », certains sont partis à la cité du Plant, d'autres à la cité Prairial située à côté, d'autres encore à la cité des Bouleaux. En tant qu'association, on a travaillé sur un protocole d'accord pour que les habitants puissent revenir à la cité-jardins après travaux. Ils avaient deux ans pour réfléchir mais les personnes âgées appréhendaient un nouveau déménagement et n'ont pas souhaité se réinstaller à l'issue de la réhabilitation. Pour les tranches ultérieures, une vaste opération tiroirs s'est engagée, chacun avait le droit à trois propositions de logement. Ce fut le début d'une longue période de discussions et de négociations,

Des enfants qui jouent sur un terrain délimité mais ouvert, cité-jardin de Suresnes.

(1) Rattaché à la direction de l'action culturelle du conseil général du Val-d'Oise, l'Atelier de restitution du patrimoine et de l'ethnologie (ARPE) mène depuis 1993 des études sur l'histoire contemporaine du territoire et de ses habitants, du XIX^e au XXI^e siècle. Son équipe collecte des témoignages oraux, des photographies, des films et des archives de famille, qu'elle étudie et interprète.

(2) Chantal et Paule nous ont précisé qu'elles tenaient au pluriel de cité-jardins : « c'est la cité des jardins ».

qui m'ont épuisée en tant que présidente de l'amicale, même si le travail avec le bailleur s'est très bien déroulé. Il a fallu accompagner en particulier les personnes âgées qui étaient parfois dans leur logement depuis 50 ans. Les travaux des pavillons ont été réalisés en logement occupé car les locataires ont refusé de déménager, de peur de ne pas récupérer leur logement après la réhabilitation. Aujourd'hui, nous travaillons sur le suivi des travaux de réfection des espaces extérieurs, qui ne seront pas totalement terminés pour la journée du patrimoine. Il faudra trouver des moyens supplémentaires pour la réfection des murets, et nous espérons que le bailleur entendra le message de l'amicale des locataires.

Propos recueillis par Lucile Mettetal



Chantal, sur son perron.

Véronique, cité-jardin de Gennevilliers. Un jardin pour tous

« Je suis née en 1963 à Gennevilliers et j'habite en face du parc où j'ai passé mon enfance. Ma grand-mère vivait dans la cité-jardin, mon grand-père travaillait à l'usine, comme beaucoup d'habitants de cette cité, conçue pour les ouvriers de Gennevilliers. J'ai toujours vécu là, mon père n'a jamais voulu quitter le quartier. Ici, les personnes se connaissent depuis des années, on était ensemble à la maternelle, les liens sont forts et l'esprit de solidarité précieux. J'aurais du mal à quitter cette cité à laquelle je suis attachée, c'est comme un cocon. Même si les pièces sont petites, on a la chance d'avoir son pavillon et son petit coin de verdure à deux stations de métro de Paris. Il aurait juste fallu que la cité soit mieux entretenue ces 40 dernières années, elle a été laissée à l'abandon pendant trop longtemps. Il y a bien eu quelques réhabilitations dans les années 1970, mais très mal faites. On voit encore les fils de téléphone qui dépassent, il fait toujours froid, c'est mal isolé et on entend le voisin. Depuis peu, il est envisagé de changer les fenêtres et de ravalier

les façades, histoire de lui donner « un coup de jeunesse » ; mais il aura fallu qu'on se batte pendant plus de 20 ans. L'office fait plus qu'avant mais moins que pour d'autres cités-jardins. Certaines villes sont privilégiées pour des raisons politiques. L'accès à la propriété est possible depuis une quinzaine d'années mais j'estime que la vente aurait dû être proposée bien avant. Certains habitants ont vécu là pendant plus de 50 ans comme locataires, ils ont fait des travaux, ils sont comme chez eux. Moi j'étais locataire et j'ai acheté mon mari il y a dix ans, depuis mon pavillon a dû tripler ou quadrupler de valeur. Aujourd'hui, tout le monde peut acheter s'il le souhaite, les pavillons coûtent trop chers à réhabiliter et le bailleur veut les vendre en l'état. À terme, tous les pavillons seront vendus et seuls les collectifs resteront en locatif.

La municipalité, en la personne de notre maire adjoint Marc Hourson, fait beaucoup pour notre quartier. Dans la cité-jardin, il y avait un terrain à l'abandon depuis plus de 20 ans. Des pavillons avaient été construits au-dessus des anciennes caves de Richelieu, là où il entreposait ses réserves, ses armes, et un jour tout s'est effondré. Par la suite, le terrain a servi de dépotoir, on y trouvait des tuiles, un peu de tout, et ça donnait une image dégradée du site. Pendant un temps, la ville a eu le projet d'y faire un parc, puis il y a eu cette idée de jardin productif, un jardin de fleurs, de légumes et de fruits. La mairie a remis le terrain en état, installé une petite cabane, acheté un motoculteur, et une convention a été signée entre l'association, la commune et le département. Aujourd'hui, c'est une association que je préside suite au décès de son fondateur, Henri Arnaud. Le jardin est devenu un endroit convivial, les gens viennent après le travail et le week-end pour planter, entretenir, désherber, mais ce n'est pas pour eux. Tout ce qu'on récolte est destiné aux personnes dans le besoin. Les bénévoles se retrouvent aussi volontiers pour un pique-nique, une petite fête ou un concert. Les journées portes ouvertes sont l'occasion de faire venir des musiciens locaux, d'organiser des ateliers ou d'accueillir d'autres associations en lien avec l'environnement. C'est aussi un projet pédagogique, les enfants des écoles maternelles viennent voir l'évolution des fraises ou comment on fait pousser des carottes. Même si parfois les habitants de la cité viennent donner un coup de main, comme lorsqu'il a fallu fabriquer le panneau à l'entrée du jardin, on a du mal à trouver suffisamment de bénévoles pour assurer l'entretien du jardin. »

Propos recueillis par Lucile Mettetal



Jardin productif pour tous dans la cité-jardin de Gennevilliers aujourd'hui.

Paule, cité-jardin de Suresnes. Les lieux de rencontre

« Je suis née dans le bas de Suresnes et je me suis installée dans le haut, à la cité-jardins en 1978. Ma grand-mère y habitait et lorsque j'étais enfant, je venais presque tous les week-ends lui rendre visite, c'était une des balades du dimanche. Mes grands-parents étaient maraichers, ils vendaient leur produits sur le marché de la cité-jardins; le marché était une vraie fête, il l'est encore aujourd'hui. Autrefois, il y avait beaucoup plus de petits commerçants, notamment place Stalingrad, ils ont été remplacés par des restaurants, à côté du théâtre Jean Vilar qui attire maintenant des gens d'ailleurs, car pour le plus grand nombre d'entre nous, les tarifs des spectacles sont trop onéreux.

Récemment j'ai dû déménager du fait de la loi Boutin. Je me suis battue contre cette loi en revendiquant la possibilité de conserver son logement, avec son histoire et ses souvenirs. En le quittant pour un logement plus petit, cela devient plus compliqué d'accueillir mes petits-enfants lorsqu'ils viennent le mardi soir pour y rester la journée du mercredi ou pendant quelques jours lors des vacances scolaires. C'est toujours déchirant d'avoir à quitter son « chez soi ».

Mes enfants ont une autre vision de la cité-jardins, ils m'incitent à la quitter. Moi je m'y trouve bien. Je m'entends avec tous mes voisins. Je dis un petit mot lorsque je sors, aux jeunes comme aux moins jeunes. Il y a maintenant 25 ans, j'avais dû faire un peu la loi près de chez moi quand les garçons sifflaient ma fille devenue adolescente, ou quand mon fils s'est fait volé son vélo. Aujourd'hui, certains jeunes parlent fort le soir devant les immeubles et gênent les voisins ; les salles dans lesquelles ils pouvaient se rencontrer ont été fermées il y a quelques années par la municipalité.

Ce qui me plaît particulièrement ici, c'est d'être

entourée de verdure. Les jeunes mamans restent dehors dans les cours avec leurs enfants et ils jouent au ballon pendant qu'elles parlent avec leurs voisines sur un banc. Je m'assoie parfois avec elles. Ce sont des moments d'échanges plaisants. Les espaces communs de la cité-jardins sont aussi des espaces de rencontre comme au square Léon Bourgeois. À côté de la place Jean Jaurès, il y avait une fontaine avec des bancs, c'était un lieu que les gens affectionnaient particulièrement mais la mairie a décidé de tout supprimer. En tant qu'élue d'opposition au conseil municipal de Suresnes, j'ai voté contre et ai argumenté pour préserver ce lieu qui profitait à tout le monde mais je n'ai pas été entendue.

Les habitants demandent depuis longtemps qu'un parking ou deux soient construits dans la cité-jardins. Au lieu de cela, ils ont sacrifié des surfaces de pelouses pour y aménager des places de parking, ce qui n'a pas réglé totalement le problème. Le besoin de parkings existe toujours, nous les demandons gratuits pour les résidents. De nombreux arbres ont été abattus pour les parkings et même le long des trottoirs, ce qui est dommage.

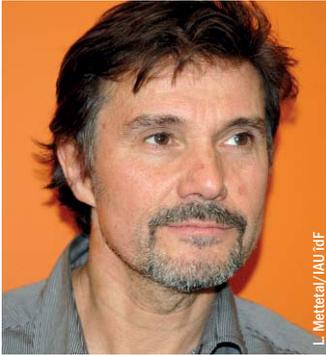
Pour conclure, la cité-jardins a ses écoles, son Bureau de poste, ses pharmacies, mes voisins que j'estime. Je veux continuer à y vivre le plus longtemps possible afin de participer à ce qu'elle accueille encore mieux ses habitants. »

Propos recueillis par Sophie Mariotte et Lucile Mettetal



Paule, dans son salon.

L'intimité des jardins potagers au Plessis-Robinson.



Interview

Richard Wissler est architecte au conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) du Val-de-Marne.

Dans ce cadre, il occupe le poste de responsable de l'Agence de l'énergie du Val-de-Marne, dont l'espace info-énergie est intégré dans le réseau régional de l'Ademe.

Il est architecte, conseiller auprès de plusieurs villes du Val-de-Marne depuis 1992.

Il a occupé parallèlement le poste d'architecte au Pact 94, de 1994 à 2004, où il a travaillé sur les problématiques de réhabilitation dans différents périmètres d'Opah - opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Il avait précédemment pratiqué la maîtrise d'œuvre en tant qu'architecte libéral de 1982 à 1992.

Conseiller, valoriser et transmettre

Les Cahiers – Quel est le rôle du CAUE pour la cité-jardin de Champigny ?

Richard Wissler – Le rôle du CAUE est de transmettre la culture architecturale, à destination du grand public (à l'occasion des journées du patrimoine, notamment), des élèves ou encore des enseignants. La qualité urbaine des cités-jardins se prête particulièrement bien à cette mission pédagogique et, à Champigny-sur-Marne, comme dans d'autres cités-jardins, nous organisons des visites guidées et commentées qui participent à sa valorisation. Pendant un temps, ces visites, destinées à faire découvrir un patrimoine bâti et paysager, étaient assurées par des architectes, des urbanistes ou des paysagistes. Mais ces professionnels étaient parfois mal perçus par les habitants, qui pouvaient y voir une forme d'intrusion. Ce qui nous a poussé à les impliquer dans des actions de sensibilisation et de reconnaissance, *via* des jeunes, vivant ou ayant vécu dans la cité-jardin. À l'issue d'une formation destinée à les initier à l'architecture, à son vocabulaire et à son histoire, les jeunes ont été embauchés en tant que guides, et rémunérés comme des professionnels. Ce projet, intitulé « jeunes guides de banlieue », a permis de donner un nouvel élan à ces jeunes, quelque peu délaissés, souvent déscolarisés, et qui devenaient ainsi des représentants de la cité-jardin, mais aussi des « sachants ». À cette occasion, ils ont découvert la qualité de leur quartier et l'ont partagée avec les visiteurs, tout en témoignant du regard qu'ils portent sur leur environnement, et de leur vécu, parfois sous la forme d'anecdotes. Une expérience enrichissante, intergénérationnelle, que d'autres villes, comme L'Haÿ-les-Roses ou Fontenay-sous-Bois, ont souhaité reproduire avec le CAUE, et notamment dans des quartiers conçus dans les années 1970, sans réelle qualité architecturale apparente, mais avec une histoire urbaine à raconter.

L. C. – Le CAUE est-il impliqué dans les projets de réhabilitation de la cité-jardin ?

R. W. – Il serait judicieux que le CAUE soit associé en amont afin qu'il puisse inciter à la vigilance et au respect de la qualité du patrimoine. Mais aucune obligation n'est faite à la municipalité ou au bailleur, en l'occurrence Valophis, à Champigny-sur-Marne, de consulter le CAUE préalablement aux travaux de réhabilitation.

Ainsi, sans autorité ni outils juridiques, il en va de la volonté des différents acteurs de bien vouloir nous écouter. Difficile aujourd'hui d'assurer notre rôle de conseil puisque nous ne sommes pas consultés, par négligence ou par crainte d'un effet inflationniste sur les travaux. Bien sûr, nous transmettons nos remarques au service urbanisme, mais les élus ont certainement d'autres préoccupations et considèrent peut-être que les nôtres relèvent du détail anecdotique. C'est pourtant ces détails qui font aussi la richesse architecturale des cités-jardins et que les projets de réhabilitation doivent respecter. Un bon projet n'est pas simplement un projet conforme à un règlement.

L. C. – Parlez-nous de ces éléments du patrimoine qui vous semblent précieux...

R. W. – Certains éléments sont difficiles à préserver, car ils ne relèvent pas forcément de l'évidence pour tout le monde. À titre d'exemple, les clôtures en béton armé des anciens jardins sont des éléments identifiés dans le catalogue de l'exposition des arts décoratifs de 1925. À Champigny, elles ont été maintenues du fait du faible entretien, mais le projet de réhabilitation prévoit de les supprimer à certains endroits. D'apparence modeste, c'est pourtant un élément qui fait partie du patrimoine. Dans d'autres cités-jardins, on voit ces clôtures disparaître, cela reflète l'ignorance de certains détails des composantes urbaines. Les clôtures comme les haies ont leur importance. Les haies de troènes de la cité-jardin de Champigny participent à l'esthétisme et à la cohérence d'un ensemble. Chaque intervention doit être respectueuse de la composition originelle.

C'est bien sûr au moment des réhabilitations qu'il faut être vigilant. Une des qualités des immeubles de la cité-jardin de Champigny est son enduit projeté au balai, comme on savait le faire à l'époque, et qui donne un aspect granuleux aux façades. Alors qu'il aurait fallu opter pour une peinture minérale, l'office a choisi d'appliquer une peinture acrylique qui, d'une part, ne laisse pas respirer le support et, d'autre part, crée un phénomène statique attirant les salissures. Si ce choix paraît aberrant sur un plan technique et esthétique, il semble qu'il soit motivé par la crainte du contentieux en cas de fissure traversante et de fuite d'eau dans les logements. Lors de la rénovation des

« Chaque intervention sur le patrimoine doit être respectueuse de la composition originelle. »

façades, la qualité, le style, l'esprit de l'époque n'ont pas totalement été respectés. Les contrastes entre les couleurs chaudes et les couleurs froides ont disparu, le satiné a remplacé le mat.

De la même façon, la peinture « Pliolite » utilisée pour les encadrements de baies des façades en brique se dégrade avec l'humidité et se reconstitue par temps sec. Cette peinture a tendance à « baver » sur la brique et se révèle très difficile à nettoyer. Les agrégats minéraux pénètrent dans le support de la brique poreuse. Une peinture « siloxane » aurait été mieux adaptée, cela fait des années qu'on le répète, mais les bailleurs sociaux, comme le monde du bâtiment, ont parfois des réflexes quelque peu archaïques.

Et les erreurs du passé ont la vie dure. À Champigny, les petites traces jaunes que vous voyez un peu partout sur les façades sont celles d'un produit destiné à réparer les effets d'un détergent de type acide dilué, et qui avait tendance à altérer la brique.

Un dernier exemple qui permet d'illustrer le manque d'attention apporté à ces détails qui n'en sont pas : les pavillons en toit-terrasse ont un débord de toit typique des années 1930 et, pour éviter les coulures, un bandeau métallique a été posé sur ces débords. Ce nouvel élément est contraire au respect d'un patrimoine dans son ensemble, puisqu'en dehors des éléments de serrurerie en fer forgé noir, le métal n'a pas sa place dans la cité-jardin de Champigny-sur-Marne.

Et, plus globalement, la standardisation conduit malheureusement à utiliser systématiquement le PVC dans les opérations de réhabilitation, précisément quand il s'agit de changer les fenêtres. En espérant que dans vingt-cinq ans, quand le PVC arrivera en fin de vie, le bailleur se résoudra enfin à opter pour le bois. Car si les arguments environnementaux semblent ignorés, les arguments purement financiers ont tendance à revaloriser le bois, et ce d'autant plus que sa durée de vie est plus importante que celle du PVC.

L. C. – Quel regard portez-vous sur l'évolution des espaces extérieurs ?

R. W. – La voiture n'était pas d'actualité quand les cités-jardins ont été construites, et la difficulté aujourd'hui est liée au manque de places de stationnement. Les espaces verts sont potentiellement menacés par cette nécessité mais, à



Les jeunes guides de banlieue partagent leur savoir et leur vécu de la cité-jardin avec les visiteurs.

Champigny-sur-Marne, le bailleur social, avec la mairie, ont su mettre en place un projet de préservation et d'entretien des espaces communs. Ainsi, les « closes » ont conservé leur vocation de square public, ou plutôt semi-public, puisqu'ils sont fréquentés essentiellement par les habitants des maisons qui les bordent. Ils sont à l'abri de la voirie principale, et ce côté confidentiel participe à leur charme.

En 1919, le premier plan masse de Pelletier et Teisseire intégrait le tracé du ru de la Lande, qui a été bouché par la suite au cours du chantier. On peut en voir le tracé sur les plans de cadastre, en fond de parcelles. À l'heure où l'on parle volontiers de l'importance de la trame bleue, à l'heure des agendas 21 qui doivent intégrer la lutte contre les îlots de chaleur, je me plais à imaginer, qu'un jour, les aménagements urbains permettront de redécouvrir ce petit ruisseau. C'est aussi le rôle du CAUE de révéler les trésors cachés.

En Île-de-France, certaines cités-jardins ont été oubliées, certaines ont été abîmées. Celles qui ne sont pas reconnues risquent de se dégrader, et c'est un patrimoine qui disparaît. Partager la connaissance de l'histoire des lieux, c'est faire prendre conscience de leur valeur.

Propos recueillis par
Hélène Joinet et Lucile Mettetal





Interview

Bruno Mengoli est chef du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Seine-Saint-Denis depuis 2003. Architecte des Bâtiments de France, il est le conservateur de la Basilique Saint-Denis.

Après un diplôme d'architecte DPLG et du diplôme de spécialisation délivré par l'École de Chaillot, Bruno Mengoli intègre le corps des architectes urbanistes de l'État en 1999 et son premier poste en tant qu'Architecte des Bâtiments de France en 2000 en Seine-Maritime.

Réhabiliter des cités-jardins protégées

Les Cahiers – Parmi les 11 cités-jardins de Seine-Saint-Denis, seulement 3 sont protégées, pourquoi ?

Bruno Mengoli – La première cité-jardin protégée a été celle de Stains en 1976, puis Le Pré Saint-Gervais en 1986, et La Muette, à Drancy, en 2000. Les deux premières l'ont été au titre des sites inscrits puisque, à l'époque, l'outillage était limité aux monuments historiques, dont la gestion s'avère assez lourde (c'est le cas de La Muette), et au secteur sauvegardé, plus adapté aux centres anciens, et qui protège également l'intérieur du bâti. L'avantage du site inscrit est de contrôler un ensemble urbain en prenant en compte sa dimension paysagère. En Seine-Saint-Denis, cette protection a été une bonne réponse et a offert à la cité-jardin une sorte de labélisation. En 1993, a été créée la ZPPAUP⁽¹⁾, dont la procédure est plus adaptée et permet notamment l'établissement préalable d'un corpus réglementaire, élaboré conjointement avec la commune, ainsi qu'une gradation dans les prescriptions. Remplacée en 2011 par l'Avap⁽²⁾, le document intègre à présent les préoccupations liées au développement durable. Il faut une vraie motivation locale pour engager un processus de protection qui impose l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et une intégration des servitudes dans le PLU. C'est aussi reconnaître un patrimoine qui mêle la problématique du logement social, de la politique de la ville, dans des ensembles urbains lourds de gestion. Il y a pourtant de beaux exemples qui mériteraient cette reconnaissance comme la cité-jardin des Auteurs (Pantin) ou celle d'Orgemont, où avait été évoquée la possibilité d'une ZPPAUP. En attendant la protection, certaines communes mènent des réflexions qualitatives sur leur cité et ont des volets patrimoniaux au sein de leur PLU (art.L. 123-1-7-5° du Code de l'urbanisme).

L. C. – Quel est le rôle de l'Architecte des Bâtiments de France au sein des cités-jardins protégées ?

B. M. – Comme pour tout site inscrit, l'ABF peut s'opposer à la demande d'un permis de démolir. Dans le cadre des permis de construire et des déclarations préalables, il formule un avis, et c'est au maire que revient la décision de le sui-

vre ou non. Au sein de la cité-jardin, la difficulté de l'ABF est de concilier la préservation du patrimoine avec l'amélioration du confort, et certaines normes comme celles liées à l'isolation des logements. Au-delà des autorisations d'urbanisme qui concernent la réhabilitation du bâti, l'ABF doit aussi prendre en compte les espaces publics lorsqu'il s'agit des sites inscrits. Son regard porte alors sur l'entretien et les modifications de ces espaces, sur les clôtures et sur les plantations. L'enjeu porte souvent sur la place de la voiture, inexistante lors de la création des cités-jardins. À Stains, le stationnement a révélé un enjeu majeur de la requalification des espaces publics. La ville a su dégager un consensus général sur la limitation du stationnement au profit de la qualité urbaine et paysagère.

L. C. – À quel moment l'ABF intervient-il dans les opérations de réhabilitation ?

B. M. – Lorsqu'un ensemble est protégé, l'office public HLM de Seine-Saint-Denis, la ville et l'ABF travaillent ensemble au service d'une réhabilitation réussie. Même s'il ne s'agit pas d'une obligation, l'OPH associe très souvent l'ABF au choix des architectes, et cette démarche partenariale en amont permet de limiter les risques de conflits. Les demandes sont parfois complexes à traiter, sur des choix d'usage comme les loggias, que l'on souhaite clore, ou sur des éléments qui auront un impact important sur l'architecture, comme les types de fenêtres. Citons l'exemple des garde-manger au Pré Saint-Gervais, qui n'ont plus la même fonction que dans les années 1930, mais font partie du patrimoine, d'un point de vue historique. Non

visibles depuis l'espace public, il a été décidé de les supprimer, sans que la qualité architecturale d'ensemble en soit considérablement dénaturée. On pourrait envisager un « appartement témoin ». Cela nécessiterait qu'une association de locataires soit motivée pour la gérer. Nous ne voulons pas systématiquement refaire à l'identique, mais prendre en compte les changements d'usages en conservant une cohérence d'ensemble. L'ABF se doit d'évaluer où se situent les enjeux,

« Lors des réhabilitations, nous ne voulons pas systématiquement refaire à l'identique, mais prendre en compte les changements d'usages en conservant une cohérence d'ensemble. »

(1) Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager.

(2) Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

les besoins des populations et leurs impacts. Dès lors que les partenaires se sont mis d'accord, la demande de travaux est transmise en mairie, et nous revient afin que l'on puisse formuler un avis qui aura valeur réglementaire.

L. C. – Pensez-vous qu'il y a eu des évolutions regrettables au sein des cités-jardins ?

B. M. – Globalement, non, car la cité-jardin offre un cadre de vie bien vécu par une population consciente de sa qualité. Au fil des générations, le faible taux de rotation, comme à Stains, renforce l'attachement des habitants à leur lieu de vie, et c'est certainement la plus efficace des reconnaissances. Au sens réglementaire, la protection est un label valorisant qui vient signifier à la population qu'elle ne vit pas n'importe où. La présence d'un seul gestionnaire qui maintient la cohérence d'ensemble est aussi un élément rassurant. La menace réside dans le démantèlement, la privatisation, ou dans certaines normes plus ou moins corrosives liées aux déperditions énergétiques ou à l'isolation acoustique, qui peuvent entraîner une dénaturation du bâti. Le logement en brique, très architecturé et soigné, représente la griffe des cités-jardins. Si on opte pour une isolation par l'extérieur, le bâti s'en trouve dénaturé.

L. C. – Quelles sont les principales difficultés rencontrées lors d'une réhabilitation ?

B. M. – La première difficulté est celle du temps. Idéalement, les travaux de réhabilitation doivent être réalisés très vite. Au Pré Saint-Gervais, il a fallu près de seize ans pour restaurer les pavillons, avec les aléas des changements d'intervenants.

Les matériaux de façades sont déterminants. Pour les logements en brique, il s'agit de réparations ponctuelles et d'un léger nettoyage. Les maisons sont plus compliquées à réhabiliter lorsqu'il s'agit d'enduits à la tyrolienne ou d'enduits de chaux avec coloration. Là, pour combler un trou, il faut refaire toute la façade, et donc toute la maison.

À Stains⁽³⁾, le sujet de débat a été l'utilisation ou non du PVC à la place des menuiseries bois, et nous avons trouvé un compromis avec l'utilisation d'un PVC de qualité et légèrement teinté. Ce qui, en regard des caractéristiques architecturales particulières de la cité, s'est avéré très peu impactant. Par ailleurs, les menuiseries d'origine, en métal, ont été conservées dans les cages d'escaliers. En dehors des logements, l'appropriation des locataires, qui réalisent eux-mêmes des travaux, complique souvent le projet de réhabilitation. Pour exemple, certaines loggias des maisons ont été annexées

et fermées de manière anarchique. Afin de retrouver une certaine cohérence, l'idée a été de tout enlever et de remettre une paroi vitrée avec une menuiserie métallique très fine, sans exigence énergétique. Citons également les balcons de Stains que les habitants ont peint de couleur différente au fil du temps. Depuis la rénovation, une sensibilisation et une présence sans doute plus importante de l'OPH ont permis de retrouver une certaine harmonie. Les vraies difficultés sont liées à la multipropriété et aux microprojets envisagés sans architecte, et que l'ABF doit gérer au cas par cas.

L. C. – Les normes énergétiques, de plus en plus exigeantes, nuisent-elles à la qualité architecturale ?

B. M. – Aujourd'hui, la question de l'isolation se pose compte tenu des charges de chauffage difficilement supportables pour certains foyers. Les logements sont trop petits pour envisager l'isolation par l'intérieur, et les niveaux de performance imposés par les exigences réglementaires nécessitent une isolation extérieure. Dans le cadre des sites inscrits, comme pour tout dispositif patrimonial, aucune norme n'est imposée réglementairement sur les cités-jardins protégées. Mais la dérogation à la réglementation du Code de la construction est une chose, et les financements des opérations en sont une autre. Ici, tout devient réellement compliqué puisqu'il n'existe pas de dérogation, et le choix de l'opération dépend des financements, eux-mêmes conditionnés par le respect des normes.

L. C. – Quel est votre regard sur les cités-jardins en tant qu'éléments culturels et touristiques ?

B. M. – Ce sont des patrimoines un peu « héroïques » qui participent à la reconnaissance des territoires, dans un département qui connaît de grands bouleversements. Ce sont des exemples d'ensembles urbains dont on pourrait tirer les leçons en regard d'un urbanisme contemporain basé sur le court terme, peu apte à évoluer vis-à-vis des échelles, des découpages fonciers des opérations. La cité-jardin, solide et persistante, devrait pourtant être une source d'inspiration, combinant la qualité des espaces publics, la réflexion sur la densité et l'intégration de la végétation dans une opération... Une vision urbaine qui devrait nous stimuler.

Propos recueillis par **Émilie Jarousseau**
et **Lucile Mettetal**

(3) À Stains, les premiers travaux n'ont débuté que dans les années 2000, alors que la protection date de 1976. La labellisation n'implique pas l'obligation d'une réhabilitation.



Au sein de la cité-jardin, la difficulté de l'ABF est de concilier la préservation du patrimoine avec l'amélioration du confort.

La cité-jardin, une ville-nature ?

Pierre-Marie Tricaud
IAU île-de-France



La cité-jardin « la Butte rouge »
à Châtenay-Malabry,
représentative de
« l'urbanisme végétal ».

Dans les cités-jardins développées en France entre les deux guerres, la nature et la végétation tiennent moins de place que dans le concept anglais d'origine, du tout début du xx^e siècle. Cela ne tient pas seulement à une relation à la nature traditionnellement différente, mais aussi aux conditions dans lesquelles les cités-jardins françaises se sont édifiées : dans le concept élaboré par Howard et Unwin, la cité-jardin est au milieu d'un espace rural qui l'alimente (2 000 ha pour 400 ha bâtis dans le schéma d'Howard) et se compose principalement de maisons individuelles ; celles développées en France, notamment par l'OPHBM de la Seine, se situent en frange immédiate de l'agglomération parisienne. Elles sont bientôt entourées par l'urbanisation et comprennent beaucoup, voire une majorité, d'immeubles collectifs.

Une nature très domestiquée... mais qui reprend parfois sa liberté

Bien sûr, la différence de relation à la nature entre les cités-jardins anglaises et françaises se lit dans les formes végétales : l'arbre d'alignement, relativement marginal là-bas, peut être ici un élément structurant du paysage urbain, comme à Stains, au Pré Saint-Gervais ou à Suresnes. Dans ce dernier exemple, on le trouve même dans sa forme la plus architecturée, avec la taille en rideau « à la française ». Les haies sont elles aussi le plus souvent taillées (que ce soit en clôture ou pour des emplois plus spécifiques, comme l'intégration paysagère des

Les cités-jardins ont fait l'objet de beaucoup d'études sur leur projet social, leur composition urbaine, leurs formes architecturales mais assez peu sur leurs jardins et leurs formes végétales. Si la cité-jardin à la française est une cité avant d'être un jardin, l'espace ouvert et les formes végétales y restent plus présents que dans la plupart des autres formes urbaines, et participent à ce que Caroline Mollie a appelé « l'urbanisme végétal ».

places de stationnement). Les essences employées sont assez classiques, assez peu nombreuses et certaines très utilisées, comme le platane, le tilleul ou l'érable pour les alignements, ou le troène pour les haies (planté de façon quasi systématique).



À Suresnes, l'arbre d'alignement est dans sa forme la plus architecturée, avec la taille en rideau « à la française ».

Mais au fil du temps et d'un entretien plus relâché, la nature reprend ses droits, et les espaces ouverts redeviennent plus naturels au sens premier du terme – ce qui pousse spontanément, sans intervention extérieure. C'est notamment le cas de cœurs d'îlots désaffectés, de ces friches offrant une riche palette végétale, ceux de Stains étant parmi les plus emblématiques. Cette présence de la nature ne correspond certes pas au projet d'origine, mais même dans les parties qui restent entretenues, en dehors des tailles en rideau qui contiennent les haies,



L. Mettera/IAU idF

À Stains, les cœurs d'îlots désaffectés offrent une riche palette végétale, aux formes parfois inattendues.

ou les alignements dans leurs volumes initiaux, la croissance des végétaux introduit normalement une diversité de formes et des effets inattendus.

au paysage de l'espace public, avec, dépassant la haie, des arbustes ou des plantes grimpantes (lierre, glycine, rosier) conduites selon des formes variées.

Façade avant, façade arrière

Avec la domestication de la nature, un autre trait du caractère urbain des cités-jardins est la distinction entre le côté rue et le côté jardin, l'avant et l'arrière du bâti. Même avec une forte interpénétration de la ville et de la nature, même avec un bâti souvent discontinu, les cités-jardins conservent cette caractéristique de la ville traditionnelle, surtout dans les secteurs de logement individuel, mais aussi dans le collectif. La végétation est présente des deux côtés, mais sous des formes différentes ; ainsi, non seulement l'architecture de la façade, mais aussi le traitement de son pied identifient le côté qu'elle regarde : côté rue, la façade est soit à l'alignement (forme classique dans la ville traditionnelle mais, ici, moins fréquente dans le collectif, et exceptionnelle dans l'individuel), soit séparée par un petit jardin que l'on ne fait que traverser pour entrer, entouré de haies basses et – du moins dans l'habitat individuel – planté d'espèces moins variées que le jardin arrière. Cependant, ce petit jardin a souvent une fonction décorative et contribue

De la rue à la sente, de la place au jardin

Une caractéristique de la cité-jardin, qui est l'une de ses grandes qualités, est la hiérarchie équilibrée des espaces, avec un plus grand nombre d'échelles intermédiaires que dans bien d'autres quartiers, plus anciens comme plus récents. Cette hiérarchie détermine aussi bien le réseau de voirie que les espaces verts. La voirie carrossable est elle-même hiérarchisée, et d'autant plus que la cité est grande – avec des places, des voies primaires, des petites rues – et différenciée – selon les modalités de répartition et de largeur entre chaussée, trottoirs et terre-pleins, centraux ou latéraux. Mais au-delà de cette voirie accessible aux véhicules, l'intérieur des îlots est lui-même parcouru par une voirie piétonne qui réunit l'espace avant et l'espace arrière. Ce second réseau se branche sur la rue, avec des modalités variées – entre des jardins, entre des maisons, sous des porches à travers le bâti – et atteint le cœur de l'îlot, voire, souvent, le traverse. On trouve parfois, comme à Gennevilliers ou Arcueil, un système de desserte de l'îlot lui-même hiérarchisé en

À Gennevilliers, une venelle branchée sur la rue dessert une sente étroite entre les jardins de l'arrière.



L. Mettera/IAU idF

À Champigny, la nature reprend sa liberté, avec des plantes grimpantes ornant joliment la façade avant, donnant sur l'espace public.



P.M. Tricaud/IAU idF

plusieurs niveaux, avec une venelle branchée sur la rue, qui dessert à son tour une sente étroite entre les jardins de l'arrière.

Les jardins suivent la même hiérarchie de l'espace le plus public vers le cœur de l'îlot, plus confidentiel. On trouve bien sûr la forme classique du jardin public occupant tout un îlot, que l'on peut appeler « place-jardin », d'autant plus quand il s'agit d'un espace central, entouré de bâtiments publics ou de commerces, comme à Gennevilliers. Et à l'autre extrémité de la hiérarchie, on trouve le jardin privatif, d'avant ou d'arrière (privatif d'usage, mais rarement privé, puisque même les maisons individuelles sont en location, au moins à l'origine). Il y a aussi les espaces verts de l'habitat collectif, aux formes végétales souvent plus pauvres.

Le milieu de cette gamme de jardins est occupé par ceux d'usage intermédiaire entre le public et le privé; il est à noter que l'emplacement de ces espaces collectifs, semi-publics ou publics abrités, ne se situe pas entre ces deux pôles, mais c'est souvent au-delà des jardins privatifs qu'il faut aller les chercher, au cœur des îlots. Dans bien des cas, les jardins privatifs de l'arrière ou les espaces extérieurs des résidences collectives ne vont pas jusqu'au centre de l'îlot. À Suresnes, certains cœurs d'îlots sont occupés par des jardins publics, s'ouvrant sur la voie publique par des entrées piétonnes assez larges, prolongées par des allées entre les bâtiments. À Stains, d'anciens potagers, aujourd'hui en friche, sont accessibles par des sentes étroites. On trouve aussi des espaces qui ne sont pas à proprement parler des cœurs d'îlots, puisqu'ils sont carrossables et que des maisons y ont leur entrée, mais qui, à l'abri de la voirie principale et en général en impasse, ont un caractère intimiste. Un bel exemple est celui des petites places-jardins de Stains, avec des arbres sur une pelouse, sur le modèle du *common* anglais, qui n'est pas là-bas réservé à

la cité-jardin; citons également les closes de la cité-jardin de Champigny-sur-Marne. La raison d'être de ces espaces est bien un usage collectif, intermédiaire entre le public et le privé, pour les familles des maisons qui le bordent.

Une gestion variée selon les acteurs, plus que différenciée selon les milieux

La gestion des espaces verts, en général assurée par les mêmes acteurs qu'ailleurs (villes pour l'espace public et parfois l'espace collectif, offices d'HLM pour l'espace collectif, occupants pour les jardins individuels), n'est en général pas plus innovante dans les cités-jardins qu'ailleurs.

Les services municipaux d'espaces verts semblent plus en avance que ceux des offices d'HLM. Ces derniers pratiquent une gestion classique, qui vise avant tout la propreté, et se soucient assez peu de la forme végétale et de la biodiversité. À l'inverse, les premiers se convertissent de plus en plus à des techniques plus respectueuses de l'environnement et à la gestion dite différenciée (diversité d'espèces, tailles et tontes moins fréquentes, formes plus libres, paillages naturels...). Celle-ci n'évite d'ailleurs pas l'écueil des effets de mode, avec, par exemple, l'installation sur des trottoirs de massifs de fleurs variées, d'aspect sauvage, sur un mulch de brindilles, formes qui seraient plus adaptées à l'espace intérieur des îlots (dont elles n'ont habituellement pas la charge). On assiste alors à une inversion entre le caractère attendu des espaces (plus urbain pour l'espace public, plus libre pour l'espace intérieur) et leur traitement.

Dans les jardins privatifs, une diversification a été introduite par l'évolution des modes de gestion, avec des haies initialement entretenues par le bailleur et qui le sont aujourd'hui, et depuis plusieurs décennies, par les locataires. Certains ont introduit des essences, des formes, des ambiances nouvelles et variées (Le Pré Saint-Gervais), mais l'absence de cahier des charges précis (à la différence des secteurs de jardins familiaux, très normés) a conduit à un manque d'harmonie et une perte de certains caractères de départ (comme la structuration par les haies de troènes). La résidentialisation d'espaces collectifs a eu les mêmes effets, comme à Champigny-sur-Marne, après la vente des anciens logements de la garde républicaine.

La demande croissante de sécurité a aussi modifié les espaces: des sentes ont été fermées, comme à Gennevilliers, ou encore à Suresnes, par les riverains eux-mêmes. Le faible gain de biodiversité et de sécurité réelle permis par cette fermeture est loin de compenser la perte pour l'usager (allongement de parcours, perte

Au-delà des cœurs d'îlots, des espaces intimistes à usage collectif, intermédiaire entre le public et le privé, agrémentent les cités-jardins, comme les closes à Champigny.



d'une aménité) et l'altération de l'esprit généreux de départ. À l'inverse, les cœurs d'îlots en friche de Stains sont restés accessibles, par des sentes étroites et, moyennant un entretien léger, sont quasi exempts des incivilités qu'on pourrait y attendre (dépôts sauvages, trafics) : peu de déchets, peu de plaintes des voisins, et même une fréquentation par des écoles pour découvrir la nature et s'exercer au land art. Dans le cadre du projet de réhabilitation, il a été convenu de respecter les différents usages. Certains cœurs d'îlots accueilleront des jeux d'enfants ou un terrain de boules, et resteront accessibles à tous ; d'autres seront destinés au jardinage et seront réservés à leurs usagers. Parmi les divers usages et les modes de gestion qui les servent, il faut en effet signaler la production potagère. Les jardins potagers sont toujours des lieux de vie et de production à la fois, mais avec des degrés variés de contrôle par la collectivité ou par les habitants : à Suresnes, un ensemble de jardins familiaux a été recréé avec une grande qualité d'aménagement et un règlement très strict ; à Châtenay ou au Plessis, une plus grande latitude est laissée aux usagers de ces jardins ; à Stains, des jardins potagers ont été aménagés spontanément par des habitants sur des friches.

Forme urbaine, paysage et nature dans la ville

L'originalité de la cité-jardin réside dans la composition de l'espace et, notamment, dans la hiérarchie et l'articulation des espaces publics, semi-publics et privés, davantage que dans les formes végétales et paysagères. « Il est intéressant de noter que les archives sur le traitement végétal des cités-jardins sont assez difficiles à trouver. Les arbres, par exemple, ne figurent sur les plans que d'une manière symbolique. » (Gaudry, 2007, p. 44).

C'est plus une forme urbaine qu'une forme paysagère, dans la mesure où c'est le bâti et la voirie qui structurent l'espace ; la végétation vient en accompagnement – certes très pertinent, mais accompagnement tout de même – et le site pré-existant joue en général un rôle mineur.

Les cités-jardins peuvent constituer un modèle pour de nouveaux quartiers, un modèle de forme urbaine créant un paysage ; mais elles ne sont pas particulièrement un modèle de « ville-nature », au sens de la demande contemporaine de biodiversité et de soutenabilité – heureusement, pourrait-on dire, dans la mesure où ce développement de la nature en ville peut se faire dans des formes urbaines très variées, y compris celles des autres quartiers existants.

Références bibliographiques

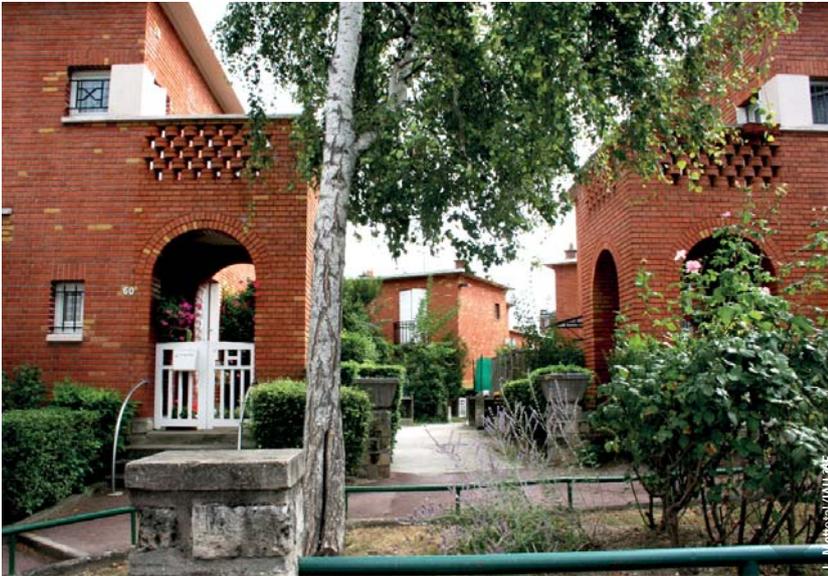
- MOLLIE Caroline. *Des arbres dans la ville. L'urbanisme végétal*. Arles : Actes Sud, 2009 (rééd. et actualisation de *L'Urbanisme végétal*, 1993).
- GAUDRY Guillaume. « Les jardins de la cité ». In : *Les Cités-jardins de la banlieue du nord-est parisien*. Paris : Le Moniteur, 2007, pp. 44-51.



À Gennevilliers, la place centrale accueille des jeux d'enfants.

Espaces publics et voirie : de l'ordonnancement à l'intimité

Anca Duguet
IAU île-de-France



De l'ordonnancement à l'intimité.
Cité-jardin de Champigny-sur-Marne.

Les besoins croissants de construction de logements, alliés aux enjeux du développement durable, génèrent nombre de projets d'écoquartiers et de réflexions quant à la densité « supportable »⁽¹⁾. Ces approches mettent l'accent sur la mixité, sur la dimension énergétique de l'habitat, et donnent aux espaces publics un rôle croissant dans la qualité du cadre de vie : il y va de la présence du végétal, de la gestion alternative de l'eau, de la place accordée aux circulations douces et de la bonne desserte en transports publics. Ce sont là autant d'ingrédients nécessaires, mais dont la simple addition sera insuffisante pour créer des quartiers agréables à vivre.

L'exemple des cités-jardins est souvent mentionné en référence, car il offre un bon recul et surtout une vision unitaire de ces quartiers, dont l'identité repose sur une grande cohérence entre l'architecture et l'organisation des espaces publics. Les cités-jardins présentent une déclinaison extrêmement fine des typologies de voies et d'espaces extérieurs, appuyée sur une composition spatiale bien hiérarchisée. Cette composition doit beaucoup au mélange entre logement individuel et collectif, qui est fait avec une grande finesse, ainsi qu'au positionnement toujours exemplaire des équipements. Mais elle va plus loin encore, et introduit souvent une véritable richesse dans la qualité des espaces du déplacement et dans la création de lieux urbains.

- Comment s'opère l'articulation entre espaces publics et espaces privatifs ?

Les cités-jardins ont su réaliser un dosage subtil entre densité urbaine et espaces publics. Avec le temps, leur richesse spatiale d'origine n'a presque pas été perturbée et elles ont su évoluer grâce aux différentes réhabilitations. Elles offrent aujourd'hui de précieux points de repères et d'inspiration, ainsi que des questionnements sur la ville de proximité.

- Cette richesse a-t-elle résisté à l'épreuve du temps ? A-t-elle su s'adapter à la pression automobile ? Aux évolutions des modes de gestion ? Aux réhabilitations ?

- Quels enseignements apporte-t-elle aux nouveaux projets : la ville de proximité, est-ce cela ? En quoi les nouveaux écoquartiers trouveraient-ils à s'en inspirer ?

Des trames viaires composées et hiérarchisées

Nous sommes retournés dans quelques-unes des cités-jardins les plus connues : la Butte rouge à Châtenay-Malabry, Le Pré Saint-Gervais, Stains, Champigny. Dès leur conception, toutes offrent une richesse infinie de l'espace public, avec :

- un lien profond entre la trame viaire et les formes de logements (individuel/individuel groupé/collectif d'échelle intermédiaire/collectif traditionnel) ;
- une présence végétale constante et généreuse ;
- une déclinaison sophistiquée de la voirie locale dans son aspect, ainsi que dans son usage (public, semi-public, semi-privatif, privatif).

Deux aspects se conjuguent : la prise en compte du site et la structure géométrique. Selon les

(1) Voir les recherches initiées par le Puca sur la Villa urbaine durable, ou encore *Les Carnets pratiques du Sdrif : Comment encourager l'intensification urbaine, Comment concevoir des extensions urbaines denses*, IAU îdF, 2009-2010.

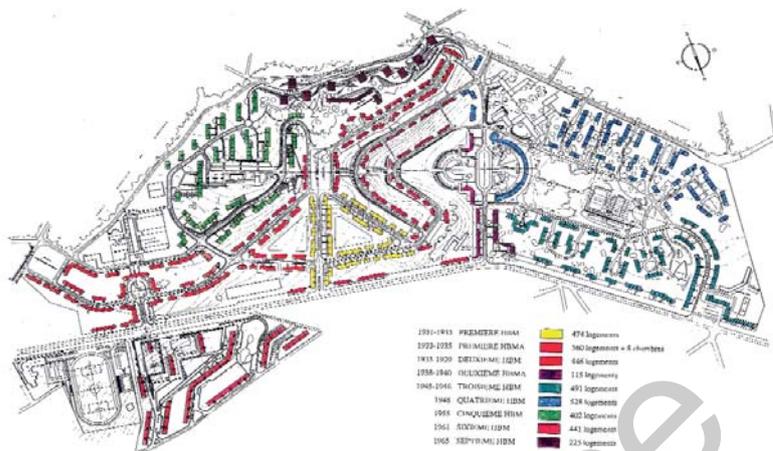
recommandations d'Henri Sellier, le plan général est « dominé par la nature et les accidents du terrain⁽²⁾ ». Cela induit l'emplacement des points centraux, mais aussi l'orientation des bâtiments et le tracé des voies, déterminé par « le souci de ménager les perspectives les meilleures ». Ce même plan déclinant à l'infini : rues, places, perspectives, impasses, placettes, squares, clos... Entre les rues et les intérieurs d'îlots, les cheminements sont traités de manière multiple, offrant aux habitants des pratiques variées et des paysages changeants. On a souvent qualifié la composition des cités-jardins de monumentale⁽³⁾. Le cas de la Butte rouge est peut-être le plus paradoxal : si le plan vu d'avion semble plaqué sur le site, il l'épouse en réalité dans la plus grande intimité. Face au relief (fort à Châtenay-Malabry, plus léger mais assez présent au Pré Saint-Gervais), la déclinaison viaire s'adapte au site avec souplesse et modestie :

- À la Butte rouge, l'axe majeur est totalement discret, presque caché ;
- Les croisements des axes génèrent des dédoublements dans la voirie, créant des places traitées avec une grande simplicité ;
- Dans ces dédoublements, on trouve souvent des espaces « en creux » : bassins à la Butte rouge, mail et square au Pré Saint-Gervais.

Dans le même temps, cette composition est suffisamment forte pour réguler dans le temps l'évolution du projet qui, dans le cas de la Butte rouge, s'est échelonnée sur plus de trente ans. Cela est aussi valable dans la structure viaire des cités-jardins réalisées sur terrain plat, comme à Suresnes ou à Stains. Dans le cas de Champigny, avec un relief léger, l'agencement semble en revanche moins affirmé.

L'analyse de la Butte rouge révèle que, finalement, la voirie devient secondaire au regard de la force de la structure générale : lorsqu'elle est axée et coïncide avec la composition, la voirie est courte et se dédouble en logeant une place qui, à son tour, se creuse (en créant un square, ou encore un bassin). Il s'établit ainsi une ambiance publique-privée, propice à l'appropriation. Tout est fait pour que l'espace public, même monumental, garde une certaine intimité. Lorsqu'elle doit simplement desservir les bâtiments, la voirie épouse au mieux les courbes de niveau pour réduire les pentes. C'est ce mariage paradoxal, entre pittoresque (romantique) et organisation (classique), basé sur des symétries successives, qui produit les résultats d'une richesse inouïe dans la qualité des espaces extérieurs.

(2) Citation de SELLIER Henri dans : Olivier Nicoulaud. « Cités-jardins ». AMC, n° 34, 1987.
 (3) Voir les différentes analyses très détaillées dans *Les Cahiers de l'Aurif*, n° 51, 1978.



La Butte rouge à Châtenay-Malabry : une composition forte, qui infléchit son système viaire en fonction du site et organise l'évolution du projet dans le temps.



La Butte rouge à Châtenay-Malabry : symétries, dédoublements, décalages successifs, transparences : une alliance entre monumentalité et modestie, source de multiples perméabilités dans les espaces de circulation et de cheminement.

Atelier Srviv et associés, architecte



Le Pré Saint-Gervais :
cheminements internes longeant
les jardins, raccordant les pentes,
offrant de précieux raccourcis
semi-privatifs.



Ces mêmes cheminements rejoignent la composition générale, dont le parc en cours de
réhabilitation forme le point central de la cité-jardin.

Dans ce jeu subtil se tisse un système d'accessibilités très complet, qui organise un maillage complexe et lisible à la fois, grâce à son caractère hiérarchisé. Les cheminements piétons sont nombreux, variés, ils longent ou traversent les immeubles, s'ouvrent par moments dans autant de sous-espaces. L'architecture participe à cette déclinaison : de nombreux porches autorisent les différentes continuités tout en maintenant le caractère intime des passages. Les traitements d'angles (arrondis à la Butte rouge, biais à Stains) accompagnent les espaces publics majeurs et participent à la perméabilité générale de l'ensemble.

Il est probable que l'identité forte et reconnue des cités-jardins soit en grande partie due à toutes ces qualités de l'espace public : composition générale, perméabilités piétonnes, verdissement, variété des systèmes séparatifs (clôtures, haies, treillages...). À partir de ces constatations, la question qui se pose aujourd'hui est multiple : cette richesse est-elle pérenne ? Reproductible ? Ré-interprétable ? Réutilisable ?

Une richesse des espaces publics qui résiste bien aujourd'hui

Avec le temps, la gestion des espaces publics s'est généralement partagée entre les offices HLM et la collectivité, qui gère la voirie, mais également les parcs et squares les plus importants. À Stains, par exemple, deux cœurs d'îlots ont été cédés par l'office, via un bail emphytéotique, à la communauté d'agglomération Plaine Commune pour poursuivre la réhabilitation. Cela devrait répondre aux besoins de sécurité exprimés par les habitants, mais pourrait malgré tout perturber le caractère intime, presque semi-privatif des lieux. À Suresnes, les jardins principaux ont également été cédés à la municipalité pour en assurer la gestion. Des jardins familiaux ont été récemment aménagés dans une des cours.

La généralisation de la voiture a bien entendu créé une pression croissante sur l'espace public. Pourtant, il ne semble pas y avoir eu de

difficultés majeures d'adaptation, et cela pour plusieurs raisons. Pour éviter les vitesses excessives, on y a installé assez tôt des zones 30 intégrales, très bien adaptées à l'unité affirmée des quartiers, et cela avec une grande économie d'aménagement de voirie. Tout au plus quelques carrefours surélevés aux points stratégiques d'entrée, comme au Pré Saint-Gervais, par exemple. Cela est assez exceptionnel, car la tendance, en France, va plutôt vers des aménagements ponctuels de sécurité, et des zones 30 partielles (par rues ou tronçons de rues).

La pression du stationnement est en général la pierre d'achoppement des actions qualitatives sur l'espace public. Cette pression est variable selon les quartiers : plus importante à Suresnes, moins à Stains ou à Gennevilliers. À Champigny, où la voirie n'a pas encore été refaite, on rencontre encore du stationnement à cheval sur les trottoirs, mais les cours restent protégées. Lorsque l'espace public a été réhabilité, la gestion du stationnement a généralement été intégrée : à Stains, c'est la communauté d'agglomération Plaine Commune qui en a eu la charge. À Suresnes, la protection historique a permis de traiter les parkings paysagés (avec des banquettes vertes et des arbres interstitiels). Toutefois la demande de stationnement reste récurrente, comme en témoigne le projet de parking souterrain sous la place de l'église, à Suresnes.

Un autre danger aurait pu menacer la perméabilité des espaces publics et leur maillage : la tendance, constatée par ailleurs, à la « privatisation de l'espace public⁽⁴⁾ », ou la tentation d'une certaine résidentialisation (au sens de celle pratiquée dans les programmes de rénovation urbaine). Or cela arrive peu (un des accès au parc de Suresnes fermé par le gestionnaire, deux sentes donnant accès aux jardins de Gennevilliers privatisées). Il semble qu'il n'y ait pas tant besoin de clôtures lorsque le système d'espaces publics s'articule en finesse avec les espaces privés, et lorsque les seuils et les transitions sont bien conçus.

Dans l'ensemble, grâce aux qualités spatiales intrinsèques et aux différents aménagements, la voirie est assez calme, et reste donc accueillante pour les vélos. Leur stationnement reste néanmoins encore à organiser la plupart du temps, dans l'espace public comme lors des réhabilitations des immeubles collectifs. Quant à l'accès des personnes à mobilité réduite, avec la réhabilitation de la voirie, tout est mis aux normes. Il reste cependant un problème d'accessibilité des logements proprement dits,

(4) Voir en particulier l'article de Céline LOUDIER-MALGOUYRES. « La tentation soupçonnée du repli extrême ». Habiter dans le périurbain, *Les Cahiers*, IAU îdF, mars 2012, n° 161, pp. 35-36.



Cité-jardin du Pré Saint-Gervais : plateau surélevé à l'entrée principale de la cité-jardin...



... accompagné d'une chicane destinée à ralentir les voitures, le tout en zone 30.



Suresnes : contre-allée limitée à 15 km/h et stationnement résidentiel.



Stains : avenue principale requalifiée, intégrant le stationnement, et un nouvel aménagement paysager sur des bases plus actuelles.

car l'installation des ascenseurs semble quasi impossible ou inefficace.

Ailleurs en Europe, les qualités ainsi observées ont pu être reconduites, d'une façon directe ou peut-être inconsciente. On sait que les villes nouvelles anglaises ont largement prôné le concept des « unités de voisinage », pour indiquer des quartiers bien mixtes et identifiables, même si une certaine banalisation a pris le dessus. On peut penser que la mobilisation des pays du Nord pour la modération de la circulation, dès les années 1975, a été une façon similaire de retrouver l'identité des quartiers et de la place pour les piétons et les cyclistes dans l'espace public.

Quelles leçons pour demain ?

Les cités-jardins montrent que l'association entre composition urbaine, maillage et hiérarchie des voies donne naissance à des quartiers bien unitaires, qui s'adaptent dans le temps et savent préserver leurs identités. Il semble qu'une telle richesse du maillage des espaces publics ait été rarement retrouvée depuis. Par exemple, la perméabilité apportée par les porches, si elle trouve de nouvelles interprétations dans l'architecture, a du mal à s'appuyer sur de véritables espaces de circulation. Or, c'est là un enjeu majeur pour tous les quartiers d'habitat : ceux du périurbain, qui sont particulièrement pauvres de ce point de vue, mais aussi ceux en rénovation urbaine, où le principe du désenclavement est une constante.

La ville des courtes distances, la ville de proximité

L'idée de préserver et de promouvoir la mixité des fonctions et la densité urbaine et démographique pour pouvoir se passer de voiture dans les déplacements courts est de plus en plus partagée. L'aspiration à une ville de proximité s'exprime à l'échelle locale dans l'aménagement des quartiers, mais aussi dans les documents de planification territoriale (par exemple : le PDU de Montpellier, la stratégie d'agglomération Reims 2020, le CDT de la Vallée scientifique de la Bièvre en cours).

Aux échelles territoriales, plusieurs leviers servent d'appui : les projets structurants de transports en commun, la mise en place d'offres variées pour les piétons et les vélos – parmi lesquelles l'action sur l'espace public – la sensibilisation de la population pour inciter aux changements de comportements. De ce point de vue, les cités-jardins ne sont pas une référence, car elles sont restées souvent assez mal desservies par les transports structurants. Pour autant, un certain nombre de projets actuels devraient changer la donne : le tramway sur la RD986 à Châtenay-Malabry, la tangentielle nord à Stains, le tramway sur la RN214 à Épinay-sur-Seine. Cela devrait à coup sûr renforcer leur attractivité, susciter de nouveaux projets.

Aux échelles locales, il s'agit le plus souvent d'agir sur les dessertes en bus et sur la modération de la circulation. Là aussi, l'action sur l'espace public occupe une place essentielle (par l'installation de zones 30, de zones de



Stains : nouveaux logements en limite de la réhabilitation du Clos Saint-Lazare : un clin d'œil aux porches des cités-jardins ?



Gennevilliers, porche reliant placette et venelle arrière.

rencontre, et des requalifications). De ce point de vue, les cités-jardins bénéficient d'une assez forte attention lors des réhabilitations, qui est facilitée par la qualité de leur conception initiale. La richesse et la diversité du maillage, les raccourcis, les placettes, les cours et les jardins, offrent des lieux de passage comme des lieux de rencontres, autant de gages de bien-vivre ensemble. Les perméabilités très nombreuses et très variées ne sont pas conséquence d'un plan de circulation fait par ailleurs, mais font partie de la composition spatiale de l'ensemble.

Tous ces éléments pourraient, par exemple, inspirer utilement les PLU actuels, dont les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) forment des outils encore insuffisamment mis à profit pour qualifier les espaces publics. Sans aller jusqu'à dessiner la voirie comme dans l'équivalent allemand des PLU, les *Bebauungspläne*, il faudrait certainement davantage de prescriptions prenant en compte la diversité des espaces du déplacement et leur cohérence au regard du système global d'accessibilités.

Les écoquartiers

Face à la croissance périurbaine, mais aussi à l'aspiration de donner plus de respiration dans les quartiers denses, la cité-jardin réapparaît dans la production contemporaine (le Petit-Béthény à Reims, par exemple). Car cité-jardin et développement durable partagent les mêmes enjeux sociaux, économiques et environnementaux.

Concernant les espaces publics, la perméabilité des circulations et la place importante du végétal n'est pas sans rappeler les références

d'écoquartiers bien connues, comme Vauban à Fribourg-en-Brisgau ou Hammärby Sjöstad à Stockholm. D'ailleurs, ces quartiers intègrent les transports publics et les déplacements doux comme des données fondatrices, et limitent la présence de la voiture.

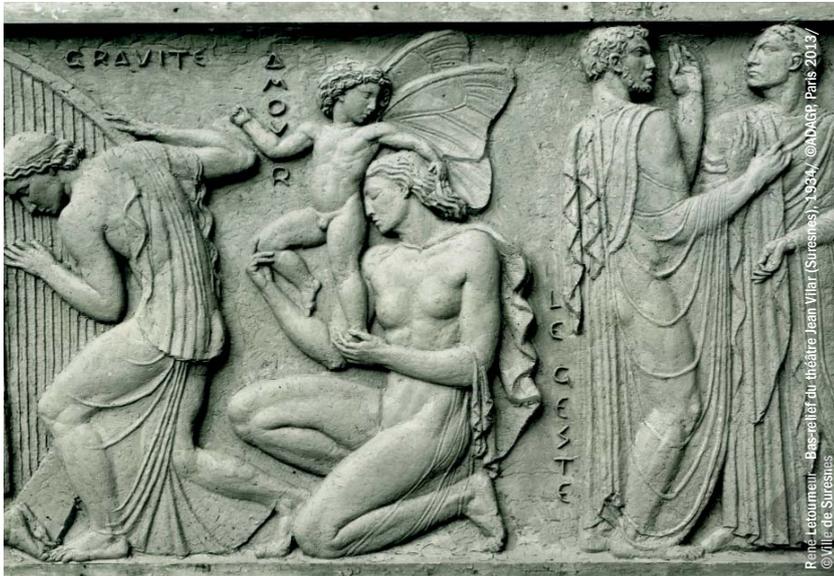
Dans les projets français, si la qualité des espaces publics est largement plébiscitée, il n'est pas sûr qu'elle soit réellement articulée avec la question des mobilités, qui appelle à être pensée à une échelle territoriale élargie. La limitation de la place de la voiture reste clairement une difficulté dans les expériences menées jusqu'à présent⁽⁵⁾. En outre, on assiste à une sorte de multiplication des stéréotypes, dont il faudra être vigilant quant à la cohérence générale. Par exemple, le recours ou la référence assez systématique aux noues paysagères avec, à la clé, l'assainissement des eaux pluviales, peut-il aller de pair avec une voirie structurée et hiérarchisée ? À trop systématiser les solutions techniques, n'y a-t-il pas un risque de dé-densification de l'espace public générant, à terme, un allongement des distances à parcourir, donc moins de « courtes distances » ? Autant de questions qui restent ouvertes pour l'avenir. Les cités-jardins enseignent qu'avec une composition spatiale forte, la lisibilité des voies coule de source et permet une richesse infinie d'espaces publics, semi-publics et privés. Elles montrent que la gestion de la voirie interne peut rester légère, n'a pas besoin d'être suraménagée si maillage, perméabilité et hiérarchie coexistent. Seule l'offre de stationnement appelle à une véritable régulation, et cela le plus en amont possible.

Dans les futurs quartiers d'habitat, ou encore dans les quartiers en rénovation urbaine, mieux réfléchir la voirie et les espaces publics, c'est répondre le plus souvent à une question de diversité et de démultiplication de l'offre pour les déplacements doux, dans une harmonie globale, partie intégrante de la conception spatiale. L'articulation avec le système global d'accessibilités est indispensable et participe au bon fonctionnement de l'ensemble et du bien-vivre des habitants.

(5) Voir l'interview de DIORÉ Valérie sur la ZAC de Bonne à Grenoble : « Retour sur le premier écoquartier de France ». Urbanismes de projet, *Les Cahiers*, IAU idF, n° 162, pp. 44-45.

Des équipements pour tous, un préalable au bien-être social

Ginette Baty-Tornikian⁽¹⁾
Sociologue



Les conditions institutionnelles et culturelles sont déterminantes pour bien-vivre ensemble.

La cité-jardin se veut le creuset expérimental de la civilisation urbaine moderne. Dans le même élan, elle propose une forme urbaine de satellites, soit des villes tout en communication les unes avec les autres et des ensembles d'équipements qui permettent aux habitants de se construire une vie sociale très élaborée. Une certaine réflexion était déjà menée sur les formes d'activités que les habitants des villes européennes pouvaient pratiquer et sur ce qu'il était possible de leur offrir. Les propositions d'activités investies par les individus des villes dans leur temps « libre » s'orientent et se systématisent dans les cités-jardins par des typologies qui engagent toutes la vie sociale à ses différentes échelles et qui, par leur permanence, créent du lien social et de l'identité.

Les cités-jardins, source créatrice d'un langage architectural et urbain socialement innovant

Bien avant que le concept d'unité de voisinage soit théorisé à Radburn, dans le New Jersey (1928), Ebenezer Howard, dès 1898, propose une construction par sections de chaque cité-jardin, dans lesquelles il introduit systématiquement les équipements nécessaires à un minimum de vie sociale. De l'espace public naturel, avec arbres et pelouse, à la naissance du parc central, commerces, écoles, coopératives sont implantés. Les emplacements des équipements tels musée, théâtre, salle de concert, bibliothèque sont prévus et réservés autour d'un jardin

central. Et bien sûr, la présence d'une gare pour se relier à tous les hommes de toutes les villes. Les acteurs des cités-jardins, tant Georges Benoît-Lévy qu'Henri Sellier, croient au rôle moteur et d'exemplarité que peut jouer une action urbanistique déterminante. À la naissance de l'urbanisme social, leur courant politique allie les entrepreneurs philanthropes du Musée social au courant socialiste réformiste et municipaliste. Ils veulent freiner l'esprit de prédation et d'exploitation des hommes en séparant la gestion du temps de travail de celle du hors travail. La gestion politique de la ville et de la vie urbaine prend son indépendance face à l'entreprise et au commerce, se libère de la production industrielle et des échanges par des savoirs spécifiques qui vont générer l'urbanisme.



La maternelle Wilson à Suresnes.

(1) BATY-TORNIKIAN Ginette est chercheuse en histoire sociale et patrimoine architectural et urbanistique du xx^e siècle, membre émérite du laboratoire IPRAUS/UMR/AUSSER C.N.R.S./MCC n° 3329 (Institut parisien de recherche architecture, urbanistique, société). École nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville.

Par leur action, et leurs propositions hors des loisirs lucratifs que connaissent déjà les grandes villes, ils constituent les conditions institutionnelles et culturelles du bien-être des habitants.

Les cités-jardins sont une force de propositions qui inscrivent une réforme sociale pacifiste dans l'espace habité. Elles inventent un langage architectural et urbain dans lequel elles introduisent un mode de vie résidentiel pour le monde des salariés et affirment leur autonomie urbaine par leurs équipements.

Henri Sellier les conçoit en tant qu'ensembles urbains qui font système dans l'agglomération urbaine de Paris. Au-delà du département de la Seine, l'idée du Grand Paris apparaît et, fait émerger les cités-jardins qui se démultiplient. Satellites de la ville centre, tout en affirmant leur indépendance politique, elles restent dans l'attraction de Paris, pour le travail, la santé et la culture.

Équipements culturels et environnement naturel au cœur des cités-jardins

Les projets résidentiels que sont les cités-jardins, sont extrêmement raffinés. Les programmes s'affichent dès les premiers plans, proposés par les architectes. Elles expérimentent une articulation et une interpénétration à grande échelle du logement social, des équipements culturels et d'un environnement naturel. Ces deux grands types d'équipements seront intégrés selon leur mode aux habitations. Ceux de l'ordre de la nature que sont tous les types de plantations, les alignements d'arbres, les jardins privés, les jardins publics et les parcs et ceux de l'ordre de la culture que sont les bâtiments scolaires, les équipements sportifs, les maisons communes, les lieux culturels. Des surprises attendent les visiteurs, quelques vases de Sèvres parsemés dans le paysage des jardins publics à Suresnes, des bacs à sable et des jeux de boules cachés dans les cœurs d'îlots à la Butte rouge. Les squares et petits parcs sont très prisés aux sorties des écoles, par les parents et leurs enfants, au Pré Saint-Gervais, à la Butte rouge, à Suresnes... Chacun de ces équipements est porteur de rythmes de la vie sociale. Les maires de chaque cité-jardin participaient aux festivités saisonnières, dont certaines étaient inter-cités, comme le concours, chaque été, des jardins individuels, présidé par Henri Sellier. Pendant longtemps, le maire de Châtenay-Malabry, Jean Longuet, figure socialiste emblématique, organisait une fête des cerises, rappel nostalgique de La Commune, qui rassemblait tous les habitants et leurs enfants autour du grand bassin. Actuellement, les nouvelles générations d'habitants aidées par les municipalités, ont redonné vie aux jardins



L'école maternelle d'Orgemont.



Le théâtre Jean Vilar à Suresnes.

partagés: Châtenay-Malabry depuis une quinzaine d'années, Suresnes depuis cinq ans, Stains en projet.

Quatre maisons communes, maisons pour Tous ou maisons de la culture à Champigny-sur-Marne, Gennevilliers, Stains, Suresnes sont toujours en activités. Leurs fonctions se sont diversifiées au fil du temps, devenues conservatoire de musique de la ville à Champigny-sur-Marne, théâtre à Suresnes, cinéma à Gennevilliers, salle de spectacle et espaces de réunion pour les associations locales dont l'association des habitants à Stains. Un grand stade magnifique toujours le « ring », l'anneau de logements collectifs au Pré Saint-Gervais. Toutes les écoles sont en place, les maternelles ont quelque peu changé leurs espaces de jeux intérieurs et profitent de leurs belles cours de récréation arborées. Aucun équipement public n'est à ce jour en déshérence dans les cités-jardins.

Un environnement pensé pour faire émerger la responsabilité de chacun

La densité et la qualité des équipements imaginées dans les cités-jardins, leur hiérarchie, les échelles de projet proposées, allant de l'unité de voisinage à la ville en passant par le quartier sont toujours un modèle pour les urbanisations résidentielles actuelles.

La hiérarchie et les échelles d'intervention des équipements tant dans l'ordre de la nature que de la culture font partie du vocabulaire esthétique des cités-jardins. Tous les types de manifestations artistiques tant dans l'art des jardins que le choix des essences, les venelles, le raffinement des chemins de promenade, les traversées des îlots, les architectures publiques, leurs fresques, leurs monumentalités discrètes sont appelés à construire le lien social. Un environnement de haute qualité, égal pour tous, est pensé pour faire émerger la responsabilité de chacun.

La construction d'une vie sociale modèle, vie familiale, de voisinage, de quartier, de la cité et de la ville, en créant des identités et des sentiments d'appartenance par des équipements fixes dans un espace habité, lui-même forte-



Le cinéma Jean Vigo de Gennevilliers.

ment hiérarchisé, constitue et permet l'intériorisation de modes de vie au départ, purement résidentiels.

Les réactualisations des équipements des cités-jardins sont, en grande partie, techniques : économies d'énergie, réaménagement des cœurs d'îlots, réorganisation et mise aux normes de jardins partagés, font appel à des acteurs qui ne maîtrisent pas toujours les objectifs globaux et l'éthique que se donnaient leurs premiers concepteurs. Une conception sécuritaire de fermeture des îlots « néo-haussmanniens » dans certains projets d'activités de voisinage, s'affronte à une conception ouverte, qui offre une liberté complète de promenade et de traversée piétonne dans toutes les autres. Certains veulent clore les venelles qui permettent d'accéder aux cœurs d'îlots dans l'inquiétude d'un monde toujours plus criminel et se dirigent vers une aspiration à la privatisation de l'espace public, tandis que d'autres ont, au contraire, gardé l'esprit de la cité-jardin.

Suresnes est le meilleur contre-exemple. La ville a pris en charge l'espace public avec un système de bail emphytéotique sur 40 ans. Son système de gestion de l'espace public est dissuasif. Il interrompt toute prétention à l'appropriation d'une partie de l'espace public par un groupe local. La ville a ouvert complètement l'accès à tous les espaces publics, en supprimant les petites barrières de marquages préalables des espaces collectifs. Elle a renforcé la valeur de l'espace public par l'implantation de bancs très accueillants dans tous les lieux les plus publics (place commerçante, place de l'église, petit parc, jeux pour enfants, espaces paysagers dans les îlots...). C'est ainsi que la cité-jardin de Suresnes est actuellement considérée par tout le voisinage comme un parc habité.

Les cités-jardins, en pensant la vie urbaine autant par ses promenades, ses flâneries que par ses loisirs et ses représentations, ont su proposer un temps du bien-être.



Le stade du Pré Saint-Gervais.



L'église évangélique luthérienne de Suresnes.

Mise en valeur et tourisme

Maud Baccara⁽¹⁾
Plaine Commune



Visite de la cité-jardin de Stains,
Seine-Saint-Denis.

Oui, la cité-jardin de Stains, et les autres cités-jardins sont dignes d'intérêt, en termes d'architecture, d'urbanisme, de traitement paysager mais, également, pour les habitants eux-mêmes, qui ont « fait » cette cité-jardin. Car quand on parle de valorisation touristique de ce type de patrimoine, un patrimoine habité, on parle aussi de ses habitants.

Un lieu : Mémoires de cité-jardin

En 1976, la cité-jardin de Stains est inscrite à l'inventaire des monuments historiques au titre des sites. Cette prise de conscience de l'intérêt patrimonial des cités-jardins fait son chemin. Pour Stains, l'opportunité de l'adhésion à la communauté d'agglomération Plaine Commune, en 2003, avec sa compétence « tourisme », ainsi que le programme de rénovation urbaine engagé en 2005 sont des éléments fondateurs de la mise en valeur de la cité-jardin. Dès 2003, Plaine Commune inscrit dans son schéma touristique la volonté de développer des pôles d'attractivité touristique sur son territoire, en dehors des grands sites (basilique de Saint-Denis, Stade de France, etc.). L'étude de préfiguration « Comment mettre en tourisme la cité-jardin de Stains ? » voit ainsi le jour et, en 2006, une chargée de projet est recrutée pour mettre en œuvre le programme.

Un comité de pilotage est constitué pour animer ce projet. Il est composé de partenaires de champs divers : la mission tourisme de Plaine Commune, les services politique de la ville, archives, culture de la ville de Stains, le bailleur

« Pourquoi faites-vous visiter la cité-jardin ? Une cité HLM ? Qu'a-t-elle de si intéressant ? Et y-a-t-il vraiment des touristes qui viennent ? Stains, c'est bien en Seine-Saint-Denis ? En banlieue ? C'est accessible ? Ce n'est pas dangereux ? ». Ces questions posées à Maud Baccara, chargée de la valorisation touristique et patrimoniale de la cité-jardin de Stains, montrent l'ultime nécessité de lever les idées préconçues sur l'éventuel désert architectural et patrimonial séquanodionysien.

(l'office public de l'habitat de Seine-Saint-Denis, OPH 93), le service du patrimoine culturel du conseil général de Seine-Saint-Denis, le comité départemental du tourisme de Seine-Saint-Denis (CDT 93), le conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement de Seine-Saint-Denis (CAUE 93), l'office de tourisme de Saint-Denis-Plaine Commune, la mission tourisme du conseil régional d'Île-de-France, le comité régional du tourisme (CRT) et l'amicale des locataires de la cité-jardin de Stains. Cette diversité d'acteurs, aux objectifs et champs de compétences différents, rend le projet d'autant plus riche qu'il est complexe. Toutefois, la volonté d'un ancrage local est partagée par tous. Il s'agit d'intégrer pleinement les habitants, de leur permettre de se réappropriier le patrimoine et de contribuer à sa valorisation.

Les actions sont alors pensées en s'appuyant sur les évolutions du quartier. Elles suivent la rénovation et les préoccupations des habitants, qui y sont liées : transformation des espaces publics, devenir des cœurs d'îlots, amélioration du cadre de vie, etc. Elles répondent également aux attentes des visiteurs : découverte architecturale, urbaine et paysagère de ce patrimoine, visites thématiques, produits dérivés... Un travail particulier est également mené en direction des plus jeunes afin de faciliter l'appropriation de ce patrimoine : jeux de pistes, rallye

(1) BACCARA Maud est chargée de projet pour la valorisation touristique et patrimoniale de la cité-jardin de Stains, direction du développement économique de Plaine Commune.

découverte, travail sur l'image et la représentation...

Dès le démarrage, un emplacement est recherché au cœur de la cité-jardin pour en faire la vitrine du projet. Ce sera une ancienne quincaillerie, avec son enseigne en mosaïque encore apparente, un commerce en rez-de-chaussée situé sur l'avenue principale.

Mémoires de cité-jardin est ainsi inauguré en septembre 2008. Cet espace, dédié à la valorisation des cités-jardins, et de celle de Stains en particulier, propose des expositions permanentes et temporaires. Lieu de rencontres, de réunions et d'accueil, il est identifié localement, mais aussi au niveau régional, comme point de référence pour les cités-jardins. Depuis son ouverture, plus de 5 000 visiteurs l'ont sillonné. Cette plate-forme d'information permet de développer des initiatives visant également à réinvestir les espaces extérieurs et à révéler le patrimoine en « donnant à voir autrement » leur cité aux habitants.

Ateliers artistiques et balades

Des ateliers de pratiques artistiques, basés sur le socle patrimonial ont été proposés aux habitants. Les restitutions ont donné lieu à des installations et des parcours à travers la cité-jardin :

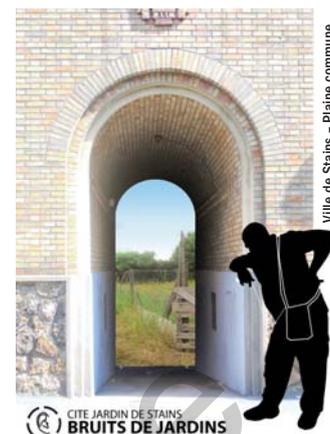
- À l'occasion du Rendez-vous aux jardins, nous avons organisé des lectures en cœur d'îlot, à l'issue d'une visite. Une photographe et une danseuse ont animé des ateliers avec les enfants, aboutissant à Maison jardin, un parcours chorégraphique présenté lors des journées du patrimoine.
- L'opération Prairie fleurie a permis aux habitants, accompagnés par une plasticienne paysagiste, de créer un jardin en cœur d'îlot, et de sensibiliser les enfants du primaire et du collège à la biodiversité en leur faisant réaliser la signalétique des parcelles.
- Les Épouvantails de la cité-jardin ont été construits par une compagnie de théâtre



Maison-jardin, parcours chorégraphique, Journées du patrimoine.

d'objets avec la participation des habitants. Ces créations furent installées en cœur d'îlot pour la fête de l'environnement, ce qui donna l'occasion aux habitants de raconter des petites histoires vécues de la cité.

- Une ruche a été installée pendant un an dans la cité-jardin pour une classe de primaire, afin de lui faire étudier la biodiversité locale, l'abeille devenant médium de découverte de l'environnement urbain.
 - Pour les Bruits de jardins, une sociologue a invité les habitants à s'exprimer pour créer une balade sonore faisant parler les murs.
 - Un collectif d'architectes graphistes a mobilisé les habitants pour leur faire imaginer les cœurs d'îlot qui vont être transformés dans le cadre de la réhabilitation.
 - Fées déchets a permis à une association d'artistes plasticiens de détourner les déchets pour inventer une flânerie poétique.
 - Promenade photographique a offert aux habitants la possibilité de partager le regard qu'ils portent sur la cité-jardin.
 - Et des balades appelant à une découverte et re-découverte de la cité-jardin ont permis de développer des moments d'échanges, mêlant habitants et visiteurs extérieurs: « balade soupe, balade nocturne, balade apéro ».
- Les visites proposées évoquent l'histoire de la cité-jardin de Stains et, plus généralement du mouvement des cités-jardins, et l'émergence du logement social. Elles présentent son architecture, son urbanisme, son traitement paysager et les transformations urbaines liées à la rénovation. Mais elles s'attachent aussi à mettre en valeur les habitants en transmettant leur histoire. Pour ce faire, des entretiens ont été menés pour recueillir leur parole ainsi que des documents d'archives personnelles. Mises en scène dans l'exposition, racontées dans les balades ou tout simplement montrées dans un film, ces paroles d'habitants contribuent à présenter la cité-jardin dans toutes ses composantes.



Balade sonore faisant parler les murs.

Ville de Stains - Plaine commune

Ville de Stains - Plaine commune

Ville de Stains - Plaine commune

Création d'un jardin en cœur d'îlot.

Des « souvenirs » dérivés du patrimoine

À plusieurs reprises, des visiteurs nous ont demandés si nous avions des souvenirs de la cité-jardin en vente à la boutique Mémoires de cité-jardin. La rencontre avec la cité et ses habitants les ayant marqués, ils souhaitaient en garder trace. Franciade est une association qui développait des objets dérivés sur la ville de Saint-Denis et son patrimoine archéologique. Nous l'avons sollicitée pour qu'elle étende son travail à Stains, en imaginant des objets dont la vente bénéficierait à la cité-jardin.

Une première gamme papeterie fut créée : carnets, cartes postales, marque-pages. Le travail d'illustration a été réalisé par une artiste dionysienne qui s'est imprégnée du lieu, par des visites, des rencontres avec les habitants, et l'accès aux archives réunies sur la cité-jardin de Stains. Puis nous avons développé une gamme textile : sacs, trousse, protège-cahiers... Un sérigraphe de Saint-Denis a animé des ateliers pour initier les habitants à la technique de la sérigraphie grâce à laquelle ils ont pu mettre en images leur vision personnelle de la cité-jardin. Ces images, retravaillées par le professionnel, ont été transposées sur tissu, composition confiée ensuite à des couturières d'une association stanoise pour la confection de ces objets textile. Ainsi, les visiteurs qui achètent ces produits repartent avec une histoire à transmettre.



Les épouvantails de la cité-jardin.

Le réseau des cités-jardins

Les cités-jardins d'Île-de-France, bien que lancées sous l'impulsion d'un seul et même homme, Henri Sellier, sont toutes différentes : en termes de taille, d'architecture, d'urbanisme, de configuration, d'équipements, d'accès, de peuplement, de transformation... À partir de ce constat, nous pensions qu'il serait intéressant de constituer un réseau des cités-jardins franciliennes pour partager les richesses de ce patrimoine.

Les maires des villes concernées ont été interpellés afin qu'ils identifient, au sein de leurs services, les techniciens les plus à même de suivre ce réseau. Selon les villes, les interlocuteurs diffèrent : du service culturel à celui de l'urbanisme, en passant par le service du patrimoine ou encore l'office de tourisme. Différents métiers sont ainsi représentés, qui illustrent le positionnement des villes par rapport à leur cité-jardin, toutes s'accordant sur la place occupée par les habitants, tant dans la préservation que dans la réhabilitation, la transformation ou la valorisation touristique et patrimoniale.

En 2009, l'invitation est lancée auprès des villes d'Île-de-France à l'occasion d'une première rencontre organisée à Stains. La problématique poursuivie était la suivante : comment travailler



Réalisation d'une signalétique de parcelles.

ensemble pour valoriser nos cités-jardins ainsi que leurs habitants ?

Forts de l'intérêt de cette première rencontre, les échanges seront reconduits annuellement en Île-de-France : à Suresnes en 2010, Champs-sur-Marne en 2011, Épinay-sur-Seine en 2012.

Au fil de ces rencontres, des présentations d'initiatives menées par les uns et les autres ont permis le partage d'expériences et la création d'une « culture commune ». Une initiative conjointe a vu le jour en 2012 pour engager un processus de valorisation touristique : le Printemps des cités-jardins d'Île-de-France. À cette occasion, les cités-jardins engagées dans le projet ont proposé au moins une visite guidée de leur site. Toutes ont connu un certain succès en terme de fréquentation.

Comme pour le projet initié à Stains, les partenaires associés à ce réseau par les villes sont des plus divers : bailleurs, offices de tourisme, comités départementaux du tourisme, amicales de locataires, Architecte des Bâtiments de France départemental. Ce qui renforce le projet et le complexifie aussi : chacun doit poursuivre la mission propre à la structure ou la collectivité qu'il représente tout en œuvrant pour le projet commun, avec la participation nécessaire de l'habitant.

Quelles sont aujourd'hui les suites à donner à ce projet ? Quelles sont les actions à mener ? À quelle échelle ? Avec qui ?

Un « itinéraire patrimoine » à tracer à travers les cités-jardins d'Île-de-France ? Une inscription au patrimoine de l'Unesco ? Une mise en réseau des cités-jardins françaises, européennes ?

C'est ce qui est en train de se construire. Rendez-vous au prochain Printemps des cités-jardins d'Île-de-France pour suivre l'évolution de cette utopie qui ne cesse de se réaliser.



Inspiration d'une flânerie poétique.



Anticiper

Plus que construire des logements en conciliant ville et nature, les cités-jardins répondaient à un idéal social, une utopie du bien-vivre ensemble dans le respect de chacun. À une époque où nous construisons des écoquartiers, pourquoi ne pas s'appuyer sur ce modèle pour créer, en partie, la ville de demain ? En d'autres termes, comment réinterroger aujourd'hui certains principes et valeurs de la cité-jardin au regard de la ville durable, sociale et sobre du point de vue énergétique ? En voici quelques exemples :

- Concevoir le projet dans un souci de qualité, de cohérence et d'harmonie au sein du quartier comme avec la ville existante.
- Organiser et hiérarchiser des espaces publics, pour disposer de lieux multiples, à la fois fonctionnels et accueillants.
- Réinstaurer le dialogue entre ville et nature dans une logique d'enrichissement mutuel.
- Faire évoluer le mode d'habiter en veillant à une mixité typologique, en favorisant la vie de voisinage et en respectant l'intimité de chacun.
- Impliquer les habitants dans la vie de quartier.
- Favoriser les mixités sociale et fonctionnelle.
- Créer des outils de régulation foncière.

Ces éléments rejoignent les travaux d'étudiants sur les imaginaires du 3^e millénaire, qui plébiscitent la ville sociable, porteuse des valeurs de bien-être pour tous, d'équilibre entre les fonctions et de liberté.

Reste à garantir que la réinterprétation de la cité-jardin ne glisse vers une communauté exclusive cultivant l'entre-soi.

Les cités-jardins, un modèle pour demain ?

Mireille Ferri ⁽¹⁾
Conseillère régionale
d'Île-de-France



La cité moderne de Berchem-Sainte-Agathe, à Bruxelles, Grand prix de l'Exposition des Arts décoratifs en 1925, reste une référence architecturale pour ses volumes sobres aux angles droits et aux toits plats.

Créer une cité-jardin ne se réduit pas à concilier nature en ville et création de logements neufs. Précisons-le, car quelques contresens ont pu faire passer de « bons lotissements » pour des cités-jardins. Loin de constituer des îlots de luxe pour populations privilégiées, les cités-jardins portent d'abord les valeurs de la solidarité sociale.

La première vertu de cet exercice de relecture sera alors de réinterroger le mouvement du logement social aujourd'hui, autour de quelques grandes idées qui ont fondé la démarche d'Ebenezer Howard.

Un impératif d'abord social

Fabriquer une cité n'est pas seulement fournir des logements. C'est constituer un cadre de vie dans lequel se trouvent des services collectifs de grande qualité. Les énumérer ne suffit pas : au premier rang, les équipements éducatifs (groupe scolaire, crèche, école diverse...), culturels (bibliothèque, théâtre, salle de répétition, kiosque), de santé (dispensaire, maison pour personnes âgées...), de loisirs, des lieux sportifs aux bains-douches. Ainsi que tous les lieux nécessaires à l'exercice de la citoyenneté et à la vie sociale, autour de la maison communale, du foyer laïc au lieu de culte. Mais ce qui est original dans l'utopie de la cité-jardin, c'est son mode de gestion : ce sont les habitants, parfois même sous la forme de coopérative, qui gèrent l'ensemble de ces lieux en association avec le pouvoir communal. Et qui sont, au moins dans les principes fondateurs, amenés à donner leur

avis pour toute nouvelle implantation, surtout s'il s'agit d'une activité qui relève du commerce ou de l'échange économique. Si la cité-jardin s'oppose radicalement aux *private communities*, elle s'éloigne tout autant des grands ensembles dévolus aux seuls logements : elle compose des lieux urbains, complexes, mixant les populations comme les usages. Sans ignorer les difficultés et les contraintes de ces constructions qui doivent être situées dans des lieux urbains centraux et soumis à de multiples appétits : une préoccupation majeure d'Howard est la lutte contre la spéculation (déjà !) et la création d'outils publics de régulation des valeurs foncières... Le droit anglais donne là des solutions que nous ne pouvons transposer, mais pose la question de la propriété nécessairement publique du sol pour que de telles initiatives puissent naître.

Les cités-jardins existent toujours, dans notre imaginaire et dans le décor concret des villes actuelles.

Elles sont... durables !

Une piste pour la régénération de la vie urbaine et un véritable défi non seulement pour les organismes d'habitat social, mais aussi les grandes politiques nationales, à travers le mode de financement du logement social et de la politique de la ville. Au moment où une nouvelle géographie prioritaire tente de mieux comprendre les enjeux dans les quartiers en souffrance sociale, et où l'État cherche à redéfinir une véritable philosophie de la politique de la ville, il serait peut-être vivifiant de relire le dessein d'Howard.

(1) FERRI Mireille est également vice-présidente de l'IAU îdF de la Fnau, et est directrice du Syndicat de la Plaine de Montjean.

Faire bel et bien

Une des caractéristiques des cités-jardins est le recours à des architectes passionnés qui ont inventé des formes nouvelles, travaillé les matériaux, dessiné l'ensemble des espaces. Cette grande rigueur et cette recherche de qualité appliquée sont aujourd'hui bien présentes au cœur du mouvement du logement social.

Il s'agit aussi de s'appuyer sur la réflexion globale concernant l'urbanisme de la cité. Victor Bourgeois, pourfendeur de « l'architecture objet », s'interroge sur le fonctionnement organique de la ville et construira ainsi une des plus belles cités-jardins : la cité moderne de Berchem-Sainte-Agathe, à Bruxelles.

« De nombreux architectes aiment pratiquer l'architecture de chevalet, c'est-à-dire ne tenant compte que d'elle-même, sans se préoccuper du voisinage ancien ou moderne. [...] L'édifice est redevable de sa véritable signification à ce qui le justifie et à ce qui l'entoure », écrit-il. C'est une belle illustration d'une démarche dont nous comprenons toujours le sens et l'actualité. Bien des écoquartiers gagneraient à s'en inspirer !

Si l'esthétique de certaines cités nous enthousiasme moins aujourd'hui, l'impression de cohérence et d'harmonie exprime la qualité de leur conception. Quelques réalisations particulièrement originales continuent de témoigner du soin extrême, du souci de qualité et de beauté lors de leur création comme l'église Saint-Nicaise, à Reims, décorée par le verrier Lalique.

Les citoyens veulent de la place

Cette qualité de conception se retrouve dans l'attention apportée à l'organisation des espaces publics. Deux préoccupations convergent : créer des lieux adaptés à de multiples usages, se déplacer, se croiser, se parler, se retrouver ; et, en même temps, organiser des modes de transport sécurisés, doux et conviviaux.

Cette réflexion montre aussi comment la cité-jardin organise les coupures : couture avec la ville environnante, couture entre les îlots, entre les groupes... Elle pense la fluidité du lien à l'ensemble de la ville et la connexion à ses réseaux de transport. Le cheminement n'est qu'une des façons d'occuper l'espace public, bien au-delà de la rue transformée en route dans la ville moderne.

L'usage de la place varie : lieu de fête ou de marché, de pratiques sportives ou culturelles, espace vide et ouvert ou bien surpeuplé et bruyant... Cette plasticité du lieu que l'on traverse ou que l'on contourne selon les époques, selon le climat, selon son humeur, participe de l'urbanité mouvante et vivante, née de l'appropriation par les citoyens.

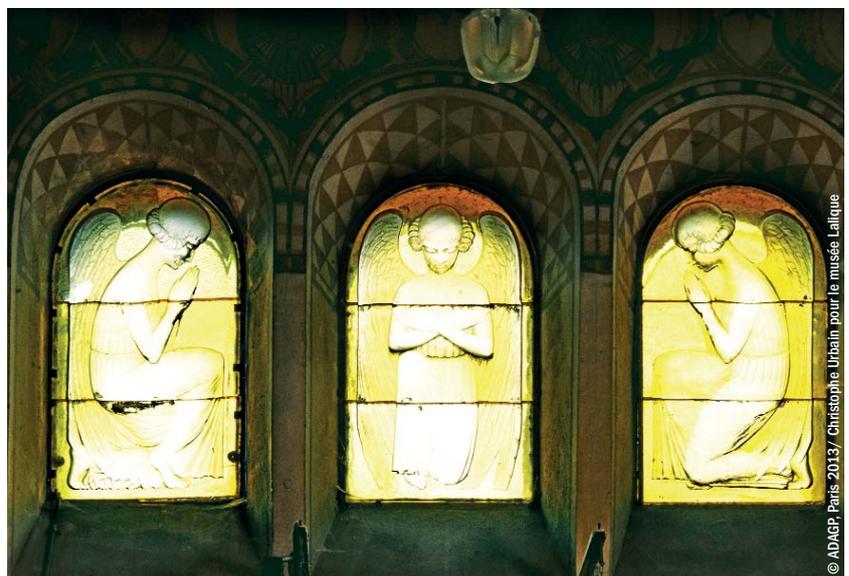
Si, comme on peut le pressentir et le souhaiter, les quartiers durables sont des avatars des cités-jardins, ils ont tout à gagner à retrouver le sens global des espaces publics qui les animaient, les reliaient et les identifiaient.

Régénérer la ville par le vivant

Redonner un sens à la nature en ville, cela pourrait être lui attribuer une fonction forte, au-delà de la décoration. Ouvrier ou pas, le jardin, jusqu'au XIX^e siècle, était bien plus consacré à l'alimentation qu'à la décoration florale.

Aujourd'hui, les nouvelles prérogatives de la nature pourraient s'établir en quelques axes :

- la production, de légumes ou d'herbes comestibles, reste centrale. Ce qui n'exclut pas l'agrément ;
- la convivialité d'un espace public ou semi-public, où s'opère, à travers les jardins partagés, un contact entre les citoyens, parce qu'ils agissent ensemble et tendent à réaliser une œuvre commune. La mixité sociale par l'action, voire par la cogestion active, est le support d'une réelle capacité à vivre ensemble, en assumant l'altérité ;
- le renforcement de la biodiversité, celle des abeilles en ville, des continuités biologiques, de l'infiltration de l'eau ;
- la régulation climatique : foin du bitume dans les cours ! L'humidité d'une mare, les continuités herbeuses, l'ombre des arbres participent de la lutte contre les îlots de chaleur et pourraient bien démontrer, bientôt, que leur esthétique est en outre une précieuse protection. Alimentation, construction sociale, constitution d'un écosystème vivant, continuité biologique avec les espaces qui entourent la ville... autant de fonctions essentielles qui se jouent dans le jardin de la cité. Sans doute n'étaient-elles pas



L'Église Saint-Nicaise, à Reims, décorée par le verrier Lalique témoigne du souci de qualité et de beauté lors de la création des cités-jardins.

pensées dans les mêmes termes par les premiers bâtisseurs. Elles deviennent des préoccupations émergentes des citoyens urbains : faire venir la campagne en ville pour ne plus voir les villes défaire les campagnes, tisser de nouvelles solidarités et s'interroger sur le destin commun (et la gouvernance unifiée ?) des espaces ruraux et urbains. La cité-jardin à l'avant-garde d'une nouvelle pensée de la métropole ?

D'autres questions développent des savoir-faire émergents.

La rareté des espaces et la lutte contre les îlots de chaleur nous poussent à imaginer les cités-jardins d'un nouveau type, où les maisonnettes sont désormais superposées, où les jardins se déploient sur des terrasses, où l'on cultive sur les toits.



L'envie de nature pousse à investir les délaissés urbains pour les transformer en jardins partagés, lieux d'échanges et de sociabilité. Paris xx^e.

La nécessité de régénérer des espaces urbains et de gérer l'infertilité des sols nous conduit à retravailler la terre urbaine avec de nouvelles méthodes : utiliser les lanières et les délaissés, se glisser dans les interstices, jardiner les petits espaces pour infiltrer de la nature. Adopter les techniques de la permaculture et son sol surélevé pour rendre fertile le moindre recoin : l'intensité urbaine passe aussi par la densification de ses espaces jardinés.

Fabriquer de la lisière

Howard considérait la cité-jardin comme une alternative aux villes industrielles en échec. Cette vision rejoint notre conviction actuelle qui nous fait régénérer l'univers urbain en s'appuyant sur de nouveaux quartiers, créateurs de lien social, économes en énergie et en ressources, accessibles et reliés, et surtout,

capables de revivifier la vie urbaine par les services. Ce principe de rétroaction sur l'existant, doublée d'une capacité à intervenir dans un système urbain multiscalaire est sans doute un des fils conducteurs de la ville durable. Une piste majeure qui gagnerait à être mieux développée dans le débat actuel sur la constitution des métropoles.

Si l'on ajoute à cette vision fonctionnelle la caractéristique d'hybridation ville-campagne des cités-jardins, alors nous voyons se dessiner une autre dimension du débat sur la fabrication de la vie : quelles formes doivent prendre ces lisières ? Pour d'évidentes raisons, les grandes agglomérations sont situées au cœur de territoires agricoles riches. Leur préservation est nécessaire. La question de la lisière urbaine, comme frontière perméable ou, mieux encore, comme interface, peine à trouver une forme consensuelle et adaptée. La nouvelle cité-jardin, avec ses constructions étagées de petits collectifs et ses habitants jardiniers, pourrait se révéler être l'illustration forte et durable des fronts urbains, dont nous savons la nécessité sans en connaître réellement le visage.

Une vision systémique de la ville

Howard souhaitait faire de ses cités-jardins un réseau dépassant toutes les frontières nationales et créant, par leur dynamique propre, une alternative à la ville classique, prédatrice de ressources et d'énergie, coupée de son environnement naturel.

Là encore, la modernité du propos sidère. À l'heure du Grand Paris et de ses tâtonnements théoriques, de son manque de desseins, la clarté et la complexité mêlées de ce rêve pourraient bien nous rappeler quelques évidences. Nous sommes face à un système urbain et donc il faut un dessin premier, une ville organisée, élaborée comme un système mobile. Construire des « cités-jardins du XXI^e siècle », des « écoquartiers métropolitains » ou des « nouveaux quartiers urbains » solidaires : autant de façons de dire qu'il faut faire du neuf en régénérant l'ancien, réfléchir simultanément et solidairement à plusieurs échelles, relier les espaces et organiser les flux, étudier l'hétérogénéité comme une chance ultime de fabriquer du bien-vivre ensemble.

Face aux défis de la mondialisation dérégulée et à la métropolisation qui pose des questions inédites (insolubles ?) de gouvernance, l'approche par le quartier, comme système complexe mis en réseau, pourrait bien être une voie de régénération. Un retour vers l'utopie urbaine ?

Dessine-moi une cité-jardin

Projets de Pauline Szwed, Nicolas Ziesel
et Adelaida Uribe Lemarie

Gwenaëlle Zunino
IAU île-de-France



À quoi pourrait ressembler une cité-jardin demain ? L'IAU îdF a organisé un workshop d'une journée, en proposant à Pauline Szwed⁽¹⁾, Nicolas Ziesel⁽²⁾ et Adelaida Uribe Lemarie⁽³⁾ de répondre à cette question. Trois projets aux visions différentes et complémentaires donnent ainsi à voir l'évolution possible du modèle de cité-jardin dans notre société actuelle et à venir.



Pauline Szwed



Nicolas Ziesel



Adelaida Uribe Lemarie

Le chapitre prospective de ces *Cahiers* était l'occasion de confronter trois interprétations du concept de cité-jardin à travers l'étude d'un cas pratique.

Le défi

Pauline Szwed, paysagiste, Adelaida Uribe Lemarie et Nicolas Ziesel, architectes, se sont prêtés au jeu de l'esquisse pendant une journée pour développer un projet de cité-jardin.

Le site retenu est à Maurepas, commune périurbaine de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines. Il est composé de deux parcelles de 6,5 ha au total, de part et d'autre de la voie d'accès au noyau villageois, en bordure de la RD13. Sur ces terrains : un peu d'activités, deux corps de ferme et quelques vaches à préserver pour rappeler l'histoire rurale du territoire.

La commande portait sur un programme axé sur la mixité fonctionnelle, composé d'habitat, d'activités et d'une crèche. L'objectif est d'atteindre une densité résidentielle de 70 logements par hectare. L'ambition du projet est de créer une « entrée de village », d'optimiser le lien avec la zone commerciale attenante, et de donner une identité à ce site.

Réinterroger les valeurs de la cité-jardin

Des valeurs héritées des cités-jardins peuvent être adaptées aujourd'hui, parmi lesquelles :

- l'identité du quartier ;
- le concept de la ville de proximité ;
- l'ambition sociale du quartier ;
- une certaine densité ;

- l'équilibre entre les espaces bâtis ;
- la relation à la nature et au paysage, voire à l'agriculture de proximité ;
- le rapport à l'espace public et à sa hiérarchie ;
- la conception du logement et l'évolution du mode d'habiter ;
- le rapport à l'intimité ;
- les espaces mutualisés ;
- la mixité fonctionnelle et notamment, la place des équipements et des lieux de travail ;
- les prescriptions architecturales pour donner une cohérence d'ensemble.

Les résultats : 3 projets, 3 visions

Le premier projet s'est attaché à réinvestir les espaces extérieurs, du jardin particulier au grand paysage, en créant une diversité et une hiérarchie de fonctions, d'usages et d'aménagement. Le second a voulu bousculer nos habitudes en positionnant l'agriculture au cœur du projet. Le troisième propose de placer la cité-jardin au cœur d'un écosystème à plus grande échelle. Tous se sont appuyés sur les valeurs de partage, de collectif, d'échange, en redéfinissant les espaces communautaires, mutualisés, et les différents jardins, tout en respectant l'intimité de chacun. Paysagistes et architectes ont apporté de réelles solutions de mixité fonctionnelle, créé un lien à la ville existante, déterminé une hiérarchie d'espaces publics et instauré un rapport nouveau à la nature, dans des projets à forte identité.

(1) SZWED Pauline est paysagiste à l'agence Base.

(2) ZIESEL Nicolas est architecte à l'agence Koz.

(3) URIBE LEMARIE Adelaida est architecte à l'atelier Seraji.

Webographie

www.baseland.fr
www.koz.fr
www.seraji.net

Vers de nouveaux espaces collectifs et paysagers

Pauline Szwed

L'espace est devenu un luxe, la ville se compacte. L'univers de la maison doit aller chercher ses fonctions manquantes à l'extérieur et profiter de l'environnement. Ce projet de cité-jardin s'organise en de nombreux et divers espaces, collectifs et paysagers, où viennent s'implanter essentiellement des bâtiments de logements. Dans les fermes réhabilitées sont proposés des équipements publics et quelques activités.

1 Prolonger le jardin sur le grand territoire

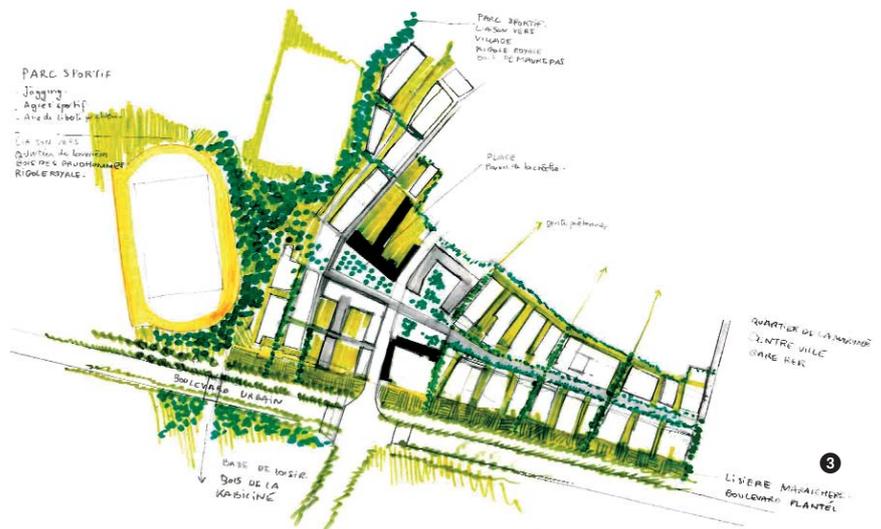
L'objectif est de sortir de son logement pour aller chercher les lieux récréatifs au sein d'espaces collectifs naturels. Il s'agit donc de relier la cité-jardin aux entités paysagères dans un rapport de proximité. En effet, les équipements sportifs sont contigus, la base de loisirs à moins de 10 min à pied, les parcs, les bois et le versant agricole, à un quart d'heure. Ces entités naturelles sont aussi des lieux d'usage oxygénatoires.

2 Mailler quartiers et équipements alentour par le végétal

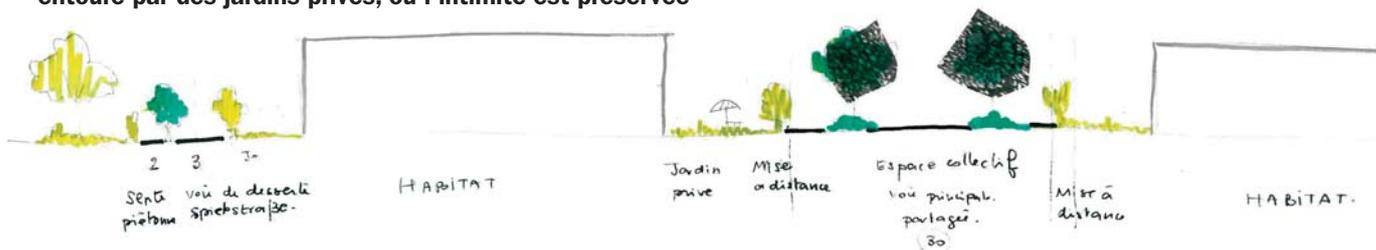
En composant avec la trame verte existante, ce projet de cité-jardin a pour objectif de créer un parc rayonnant à l'échelle de l'ouest de Maurepas. Pour cela, il doit constituer un ensemble avec le parc sportif et se connecter avec les quartiers environnants. Le parti pris est donc d'aménager de manière transversale un espace public traversant l'ensemble du site, ainsi qu'une liaison verte nord-sud.

3 Ménager des lisières

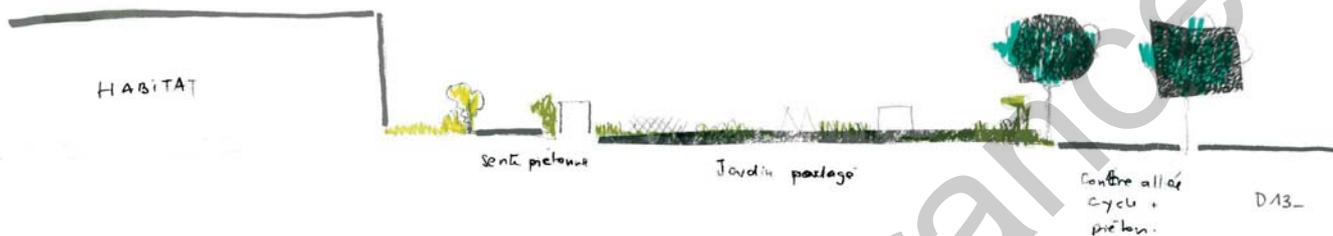
La création de différentes typologies de lisières permet de mettre à distance les éléments et de donner une identité à ce quartier. La lisière avec le parc sportif constitue une transition où chacun, parc comme quartier, voit ses fonctions augmenter. Afin de mettre à distance la RD13, des jardins partagés et nourriciers composent une large lisière, vécue comme un espace de sociabilité et de production. La RD13 est transformée en boulevard urbain avec des contre-allées (cycles+piétons), assurant un double filtre végétal. L'intérieur du quartier est un espace collectif central multifonctionnel : commerces, équipements, lieux de promenade, d'usage récréatif, mais aussi espace circulé où la voiture est invitée, garantissant ainsi la desserte locale. Autour de cet espace, des lisières végétales sont aménagées, préservant l'intimité des jardins privés. Au niveau de la hiérarchie des espaces publics, sont proposés : une place sur le parvis de la crèche, l'espace collectif central et des sentes piétonnes.



Un espace collectif central, lieu de sociabilité, entouré par des jardins privés, où l'intimité est préservée



Des jardins partagés comme lisière sur la route départementale

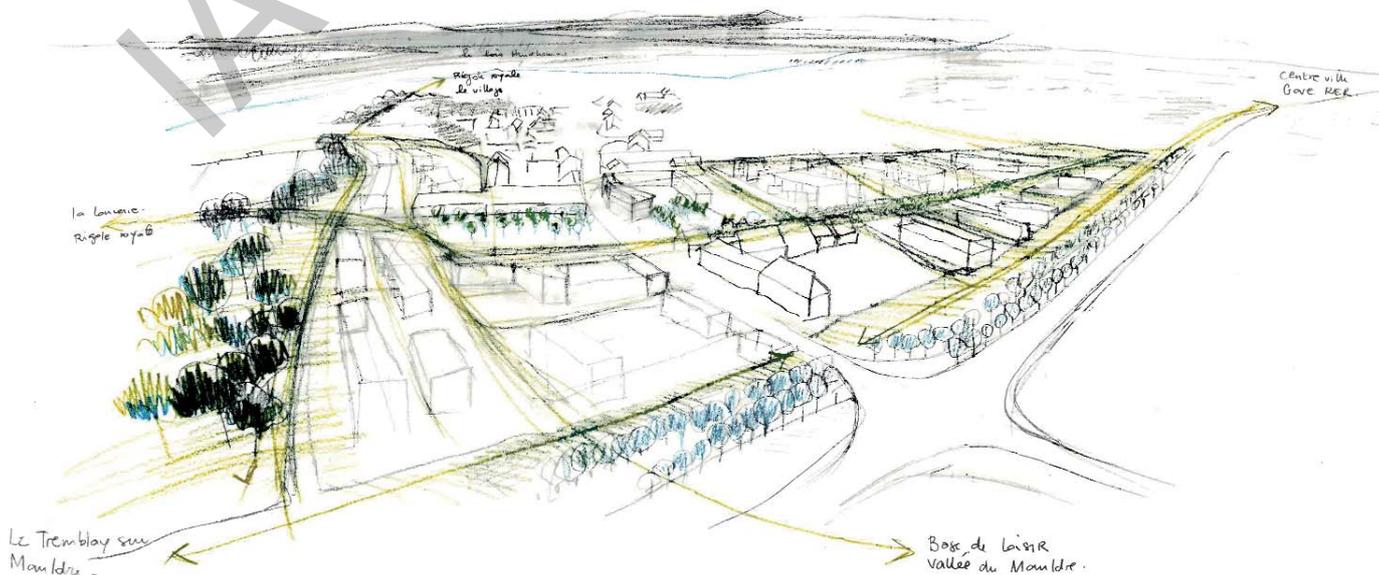


Une large lisière entre le quartier et le parc sportif pour valoriser ces deux éléments

Une transition végétale entre les bâtiments



Une cité-jardin connectée à la ville et au grand paysage

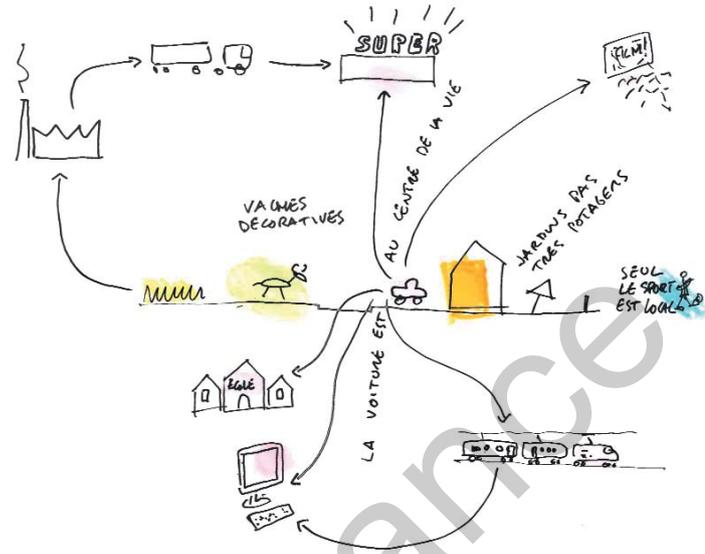


Imaginer d'autres habitudes

Nicolas Ziesel

Comment retrouver une nature nourricière au cœur de l'habitation sur ces territoires périurbains ? Ce projet de cité-jardin y répond en imaginant un concept de pépinière agricole ou d'incubateur, en synergie avec un milieu urbain. L'idée est de bousculer nos habitudes et d'inventer de nouvelles pratiques. En voici quelques exemples.

DE LA CITE VOITURE A...



1 De la cité-voiture...

Aujourd'hui, même si les habitants de Maurepas pensent habiter une cité-jardin, en réalité, ils habitent une cité-voiture, car tout est organisé autour d'elle. Mais il existe encore une trace assez sympathique de vaches « décoratives » à l'entrée de la ville, qui lui donne son caractère de ruralité.

2 ... à la cité potagère

Imaginer la ferme à idées

Ce concept serait un pôle d'échange et de partage, où l'élaboration de la programmation se ferait entre les habitants et des personnes souhaitant inventer de nouveaux métiers. La ferme à idées serait un incubateur de maraîchers, avec des ateliers de transformation et des espaces de travail mutualisés.

Mixer les usages

Il faudrait mélanger et pouvoir changer les usages dans les bâtiments en intégrant bureaux, logements, ateliers.

Tisser des liens avec la zone commerciale

Mutualiser les stationnements des nouveaux logements avec ceux du supermarché de l'autre côté de la RD13, et transformer le supermarché en minimarché.

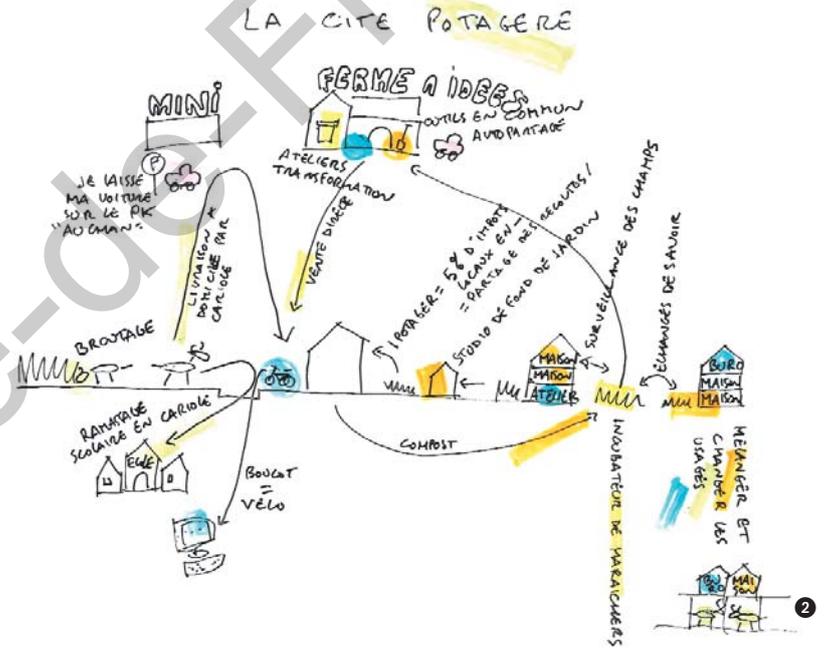
Ainsi se dessine un quartier qui devient un espace hybride entre une ferme et un jardin, avec une vision surprenante et un autre rythme, celui du végétal et de l'animal.

L'échange et le partage deviennent les maîtres mots d'une nouvelle sociabilité.

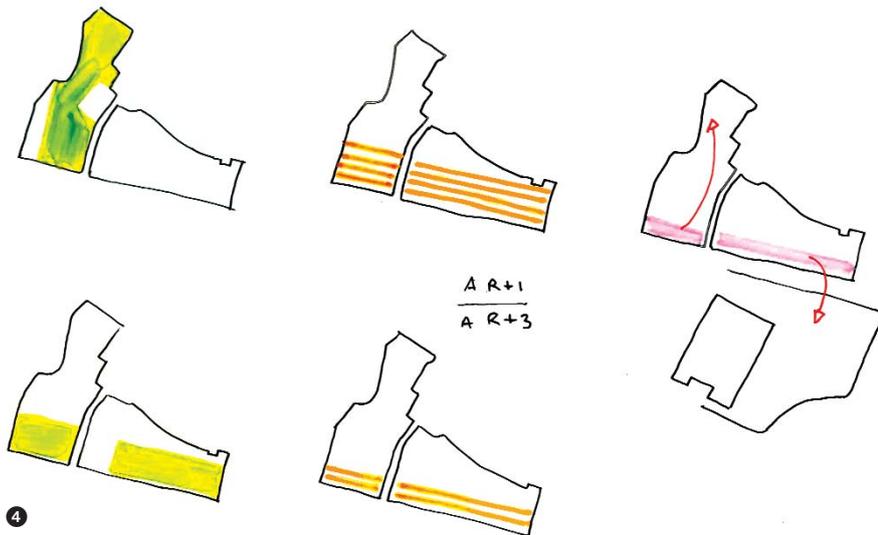
3 Des animaux dans la ville

Le quartier s'organise autrement, à partir de la ferme à idées, en utilisant par exemple les animaux, et notamment les chevaux, pour la livraison et le ramassage scolaire, ce qui dessine un autre réseau dans la ville.

Les animaux, surtout les vaches, profitent d'un bel espace de pâturage autour du parc sportif, en réinvestissant les délaissés.



2 FERMES = DES ANIMAUX DANS LA VILLE



4

2 HECTARES =
1 MARAÎCHER = 200 FOYERS

70 LGTS/HA = 460 LOGEMENTS = 460 VOITURES
= 50% NOUVEAUX SUR PLACE

4 Le retour à la réalité : la confrontation avec notre parcelle

Pour installer un maraîcher, il faut au minimum 2 ha, ce qui prend beaucoup de place dans un sens comme dans l'autre sur la parcelle.

La densité demandée de 70 logements/ha correspond à 460 logements. Si on construit à R+1, on occupe 50 % de la parcelle, ce qui laisse peu de surface pour développer autre chose. Si on construit à R+3, on a de l'espace, mais il existe une rupture volumétrique avec l'existant, ce qui n'est pas non plus satisfaisant. Le choix est donc de construire en R+2.

Concernant le stationnement, cela équivaut à 460 voitures au minimum, nécessitant de dégager une bande de 35m sur toute la parcelle. Pour utiliser cet espace autrement, sans faire le choix d'enterrer les parkings ni de créer beaucoup de voirie, l'idée est donc de le mutualiser avec d'autres, comme celui du supermarché.



5 Comment intervenir sur un site déjà habité ?

Pour ne pas établir de rupture, l'idée est de s'appuyer sur l'existant, c'est-à-dire l'activité sur rue et l'habitat en fond de parcelle.

1^{er} acte, le chemin du fond

Agencer une desserte sur la profondeur de la parcelle va permettre de rendre microconstructibles tous les arrières de parcelles bâties. Dans les pavillons adjacents, à peine 10 % des parcelles ont des potagers. On pourrait suggérer aux rési-

dents n'ayant pas de potager de construire des petits logements pour habiter cette frange et accueillir des étudiants, personnes âgées, ou jeunes travailleurs.

2^e acte, organiser le quartier

Dans cette logique de perméabilité, le système en lanières, perpendiculaires à la rue, est privilégié pour garder les profondeurs entre la partie commerciale et la partie résidentielle. Le système proposé alterne des bandes habitées et des bandes dédiées à l'agriculture urbaine. Les bandes habi-

tées (en violet) sont distribuées par un nouveau système viaire se raccordant à l'existant. Le principe est d'utiliser des jardins de devant pour la distribution de bâtiments en R+2, construits selon une trame la plus régulière et modulable possible pour faciliter l'évolutivité entre bureaux, ateliers et logements, en fonction de la demande.

Entre ces bandes habitées : des poches de maraîchage, de serres et d'enclos. Ce système permet de développer l'agriculture en milieu urbain et d'établir une forte proximité entre jardinage de loisirs et semi-professionnel.

Une cité-jardin : la nature comme repères et écosystème

Adelaida Uribe Lemarie

Penser une cité-jardin aujourd'hui, c'est redonner de l'importance à la nature et impulser un écosystème à l'échelle de la ville.

Dans ce projet, cela se traduit par plusieurs principes :

- la création de parcs importants ;
- la générosité des espaces extérieurs ;
- une relative densité bâtie pour dégager le plus grand espace naturel ;
- un bâti plus important au sud, pour donner de l'épaisseur à ce qui existe aujourd'hui.

1 Relier les espaces

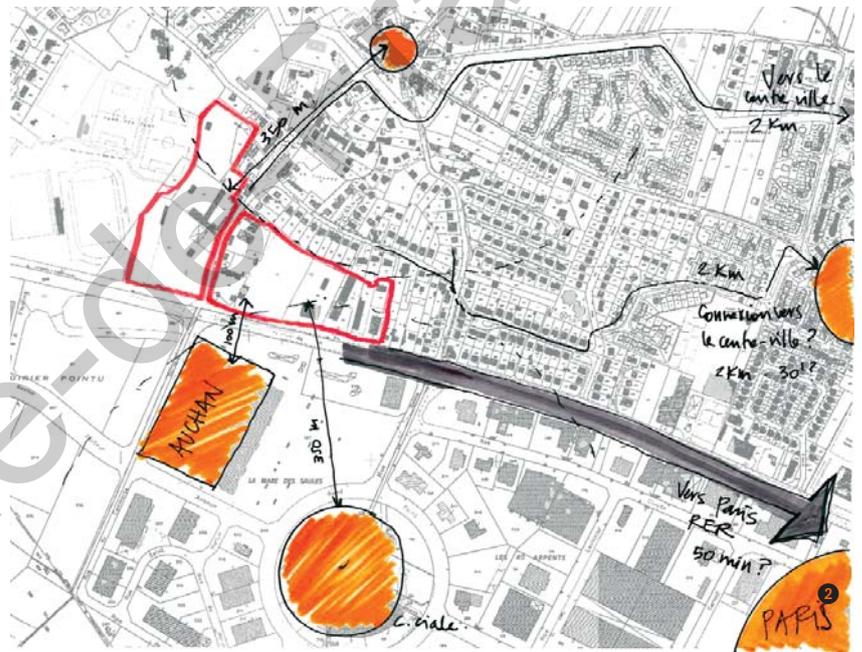
À l'échelle de la ville, l'écosystème est créé par la mise en réseau de la parcelle de projet avec le parc sportif, les espaces verts alentour, les rigoles royales et les bois.

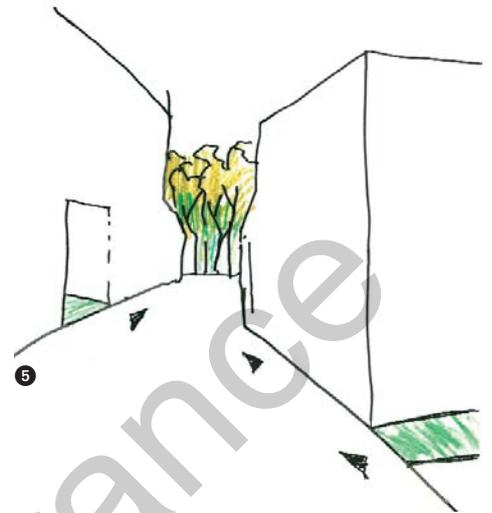
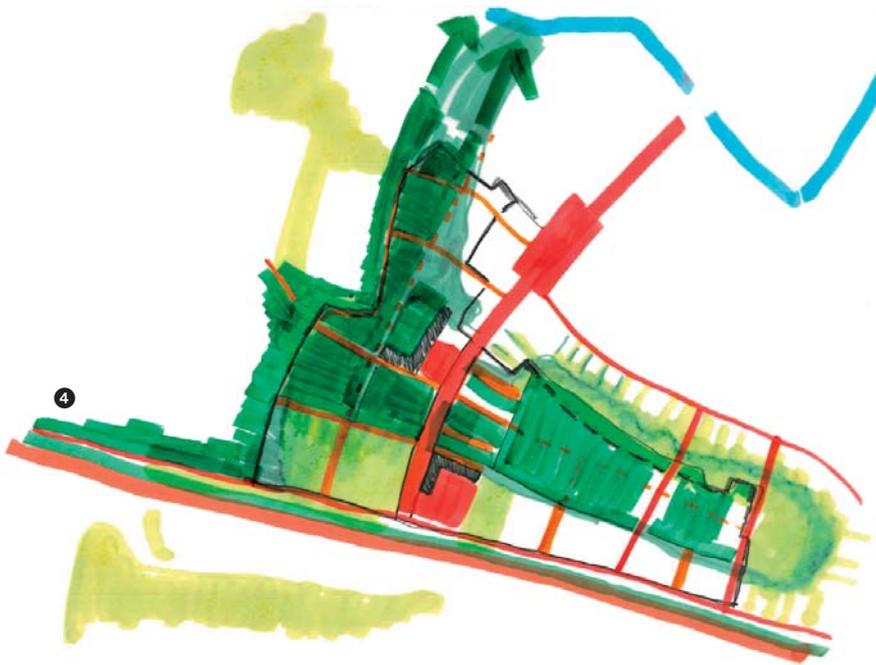
2 Renforcer le lien

Par l'écosystème, l'idée est de renforcer le lien de la cité-jardin avec les différentes entités de Maurepas : le noyau villageois, le centre-ville, les zones commerciales et la gare.

3 Se baser sur le vide

À l'échelle de la cité-jardin, le projet s'appuie sur la trame parcellaire et les chemins existants pour aménager les îlots.





4 Imaginer un parc central

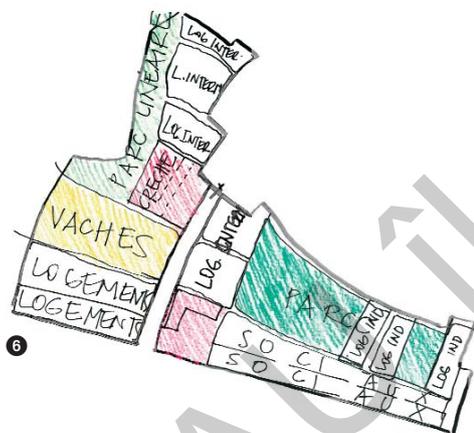
Pour conforter l'écosystème, un parc central est proposé au cœur du projet. Il établit des liens vers le village et les rigoles royales.

Pour se mettre en retrait de la RD13, une bande verte très arborée est créée, aménagée avec une piste cyclable.

Toutes les voies de desserte débouchent sur l'écosystème.

5 Créer des surprises

Une volonté forte du projet en terme d'identité du lieu est de cadrer des espaces de pause, végétale ou minérale, où le regard est renvoyé vers l'écosystème central ou les bâtiments patrimoniaux. Cela se traduit par un travail sur le rythme entre les pleins et les vides.



6 Varier la programmation

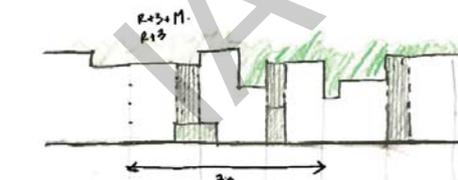
L'écosystème est composé d'un grand parc central, d'un parc linéaire rejoignant le cœur villageois et d'une prairie pour les vaches.

Les bâtiments de ferme sont préservés et deviennent des équipements de proximité, notamment une crèche. Les cours sont transformées en places.

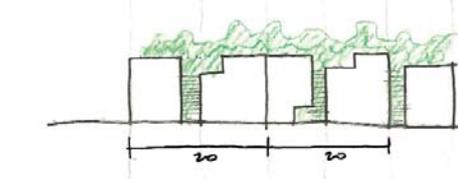
Une diversité de logement est suggérée afin de permettre un parcours résidentiel au sein du quartier et une mixité sociale :

- des logements intermédiaires en R+2 profitent au maximum des parcs ;
- des logements sociaux en R+3 s'alignent sur la rue ;
- des logements individuels en R+1 font la liaison avec le quartier pavillonnaire adjacent.

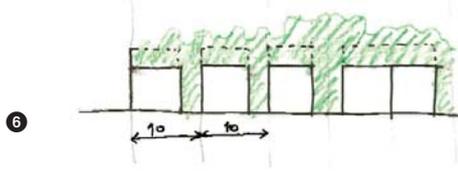
Le bâti sera conçu avec des espaces vides qui pourront évoluer par des surélévations ou des extensions.



LOG. SOCIAUX - COLLECTIF
ENV. 320 log.



LOG. INTERMÉDIAIRE
ENV. 170 log.



LOG. INDIVIDUEL
ENV. 20 log. 590 log.

Réinventer la cité-jardin à travers d'autres formes urbaines

Gwenaëlle Zunino
IAU île-de-France



Habiter le ciel au bord de l'eau.
Île de Vitry-sur-Seine.
Atelier Castro Denissof.

Aujourd'hui, la volonté de promouvoir une ville « désirable » et « durable » est indéniable. À une époque où urbanité, densité et mixité sont de rigueur, les tours sont devenues des formes urbaines communes. L'objectif est de se dégager des idées préconçues à leur rencontre pour réinventer une nouvelle manière de les vivre.

Parmi les exemples choisis dans les créations de Roland Castro, Édouard François, MVRDV ou Vincent Callebaut, certains sont réalistes, d'autres plus utopiques. Mais ils s'apparentent tous, de près ou de loin, au concept de cité-jardin par l'actualisation de certaines valeurs, et leur ambition de devenir un modèle reproductible et adaptable. Réconcilier la nature et la ville est un thème récurrent. Certains projets s'inscrivent en lien avec un contexte naturel fort. Même s'ils sont traités différemment, l'aménagement des espaces extérieurs, leur hiérarchie et leurs usages ont une vocation de lieux de loisirs, d'échanges ou de production. L'autre valeur forte est la sociabilité, avec la volonté de créer les conditions d'un vivre-ensemble et de proposer un mode d'habiter différent. Chacun d'entre eux suggère une manière de concilier l'intimité du logement avec les espaces collectifs de rencontre, parfois mutualisés. La mixité fonctionnelle est également de mise, participant ainsi au concept de la ville de proximité. Enfin, tous s'inscrivent dans un milieu urbain dense, même Dragonfly, utopie de néo-agriculture s'amarrant sur les rives des métropoles.

Comment réinterpréter les valeurs de la cité-jardin par des formes urbaines contemporaines, futuristes, voire utopiques ?

Cet article donne à voir quelques projets, volontairement très différents, qui revisitent les valeurs de sociabilité, de mixité, de proximité et de nature en ville.

Habiter le ciel : Atelier Castro Denissof

Dans le cadre de la consultation du Grand Paris, l'agence de Roland Castro a imaginé un projet conciliant ville désirable, symbolique, densité et réalité économique. Même s'il en a l'apparence, il ne s'agit pas d'une tour, mais d'un village vertical composé d'une série de cinq cours-jardins superposées autour desquelles s'organisent, autour de chacune d'elles, une vingtaine de logements. L'aspiration individuelle est rendue compatible avec l'ensemble collectif, et l'appropriation des logements est proche de celle de la maison individuelle : une typologie en duplex, un accès individualisé à travers les cours-jardins et de larges loggias. Un sentiment d'appartenance fort a été développé pour garantir la pérennité et la durabilité du bâtiment. Chaque cour-jardin vitrée possède des ambiances et des fonctions différentes. Elle permet bien sûr d'accéder au logement, mais elle est également un lieu de vie à investir et un régulateur thermique. Ces jardins suspendus constituent aussi une seconde adresse dans l'immeuble. Le dimensionnement et la programmation du socle du bâtiment s'adaptent en fonction de l'intégration urbaine : il peut intégrer des commerces, des équipements et des maisons de ville. Le promoteur Nexity souhaite réaliser un premier village vertical à Gennevilliers.

Socialisation de la hauteur :

Édouard François

Édouard François a conçu, sur la ZAC de la presqu'île de Grenoble, un projet de deux tours de 140 logements. Pour répondre aux défis combinés de la hauteur, de la performance énergétique et de la volonté de chacun de profiter d'un espace extérieur, la fonction « balcon » a été désolidarisée de celle de « logement ». Les balcons se retrouvent ainsi empilés sur le toit. Cette pièce en plus de 35 m², ouverte sur le ciel, bénéficiera d'une cuisine d'été. Elle sera vendue en tant que lot indépendant, une sorte de résidence secondaire. De plus, dans ce projet, les cœurs d'îlots accueillent des « folies », petits chalets destinés à des espaces mutualisés comme, par exemple, un appartement pour amis. La livraison est prévue pour 2015.



Gwanggyo Power Center : MVRDV

MVRDV a gagné le concours du centre-ville de Gwanggyo, ville nouvelle située à 35 km au sud de Séoul. Répondant à un contexte naturel fort, composé d'un lac et de forêts, le projet consiste en un ensemble de bâtiments dont la forme évoque les collines aux alentours. En combinant haute densité et mixité programmatique, il est conçu comme un assemblage d'anneaux où chaque programme profite d'un espace extérieur végétalisé. Un système de parc vertical et de larges atriums, participant à la ventilation naturelle et à la réduction de la consommation d'énergie, se substitue au réseau d'espaces publics. Les atriums accueillent les halls des bureaux et des logements, les places devant les musées, les équipements et les espaces commerciaux. Un nouveau paysage urbain est ainsi créé, répondant au contexte naturel.



Dragonfly : Vincent Callebaut

Dragonfly est un prototype de ferme urbaine regroupant des logements, des bureaux et des espaces agricoles étagés, cultivés en partie par les habitants. Ce projet se veut autonome et presque autarcique. Il rejoint notamment les valeurs de mixité sociale, de conscience écologique, de « comm'acteurs », et d'agriculture urbaine communautaire. Autour des pôles de bureaux et de logements s'organisent des espaces agricoles et de loisirs, des plus privés aux plus publics : jardins, potagers, vergers, prairies, rizières, fermes et champs suspendus. Au niveau de la forme, deux tours oblongues sont jumelées autour d'une serre bioclimatique. Cette utopie est proposée dans un contexte urbain fort : New York. Elle viendrait s'amarrer sur les rives de l'East River.



Comment réinterpréter la cité-jardin au XXI^e siècle ?

Christian de Portzamparc
Architecte-urbaniste



Dans les Jardins de la Lironde à Montpellier, le dialogue entre les îles habitées et la nature rappelle les concepts de cités-jardins.

« **L**a ville s'est fondée face à la nature, se protégeant même par des enceintes de son immensité incontrôlée et ses dangers, de sa sauvagerie. Mais ce couple d'opposition culture-nature n'est plus du tout celui du néolithique, et il n'est plus, non plus, celui du siècle dernier. Largement "anthropologisée" au cours des siècles, au point d'être profondément transformée par la présence humaine, la planète n'est plus un fonds hostile et riche qu'il faut maîtriser, selon notre histoire du progrès technique, mais c'est elle qu'il nous faut, autant que possible, protéger.

Le projet du château d'eau de Marne-la-Vallée, en 1972, posait la question de la relation ville-nature en transformant une construction purement technique de stockage d'eau en monument-repère végétalisé. Le projet exalte la nature en tant que milieu même, dont on a l'avantage de se rapprocher si on est dans une ville nouvelle.

Quand je fis le projet de la Roquette deux ans après, je cherchais à faire un manifeste pour l'espace disparu à travers nos urbanisations nouvelles, sans limites et sans repères. Précisément pour retrouver cet espace que *les modernes*, sauf Pouillon, refusaient et détestaient : celui qui est entouré par des constructions.

Lionel Schein écrit dans *AMC*, à propos de ce projet, que je croyais encore que le vide pouvait être une valeur moderne. C'était la Doha. Mais, dix ans après, voyant ce que j'avais fait à La Villette, je fus heureux que cet infatigable militant me décerna tous les lauriers en me

« La cité-jardin du XXI^e siècle », voilà comment Christian de Portzamparc présente le quartier des Jardins de la Lironde, à Montpellier. C'est la raison pour laquelle nous avons souhaité l'interroger.

À quelles valeurs de la cité-jardin fait-il référence ?

Comment les réinterprète-t-il dans la ville d'aujourd'hui ? Pourquoi ?

disant qu'il comprenait ce que j'avais voulu manifester.

À la Roquette, je voulais manifester l'extraordinaire valeur, pour moi, de ce type de vide dans le continuum urbain, de la belle altérité qu'il représente dans nos villes, de la réinterprétation neuve qui devrait en être faite, et de l'avantage qu'en offrent ses bords, ses fronts, pour l'habitat. C'est ainsi que je faisais de ce trou dans la texture un supposé morceau de l'Île-de-France primitive qui aurait ressurgi. Il est vrai que le modèle merveilleux de Frederick Law Olmsted à Central Park m'était familier.

C'est avec le projet pour Atlanpole que je vais travailler en 1988 sur la notion d'îles bâties, de quartiers s'interrompant à bords francs sur des grands parcs que j'avais définis initialement dans les lieux les plus riches et légèrement marécageux de ce grand site de 4 km de long au bord de l'Erdre. Toujours cette logique de bord, et sa richesse pour la création d'habitat, mais fragmentée et démultipliée, et non plus continue et unie. Ce projet fut particulièrement fécond, puisque c'est là, dans ces projets de quartiers-îles que, pour répondre à l'inconnu des programmes immobiliers, annoncés nombreux, je définis la grille d'îlots ouverts.

C'est seulement deux ans après, sur un vaste site naturel, au bord du Montpellier s'agrandissant, en 1990, que j'en suis arrivé (en quelques semaines d'essais !) à reprendre le thème de cet îlot ouvert, mais libéré de tout lien à l'espace viaire. Ce ne sont plus des quartiers-îles, mais des îlots-îles.

J'ai aussi pu installer une partition public-privé, des services et commerces, et surtout un traitement sur les bords qui se fond avec les quartiers limitrophes, afin d'éviter l'effet de ville clôturée. En effet, aujourd'hui, le concept de cité, s'organisant de façon plus ou moins communautaire, représente tout ce que nous craignons. Le risque de privatisation de la ville est en effet trop important et il s'est accompli partout, dans les deux Amériques et en Asie, où sont apparus les nombreux domaines plus ou moins naturels et habités que nous avons pu visiter. Il n'est pas dramatique, il détruit simplement lentement tout ce en quoi la ville est clé d'une démocratie, la notion d'espace commun public accessible à tous.

J'ai utilisé, à propos des Jardins de la Lironde, l'image de la *cité-jardin de notre époque* parce que les présentations à la presse, aux habitants, demandent toujours des exercices de schématisations simplificatrices. Il faut des mots-images. Mais l'imaginaire des cités-jardins correspondait pour moi alors à une autre histoire. Et à une tout autre époque.

Trois modes de la relation ville-nature

Le mode primitif, celui de cette nature dangereuse contre laquelle la ville se protège dès son apparition, n'est plus la même au XIX^e siècle, quand apparaissent les cités-jardins. Depuis le VIII^e siècle, la nature n'est plus hostile. Des États comme la France et l'Angleterre ont pacifié et contrôlé le *hors-les-murs* de la ville et, aux États-Unis, est édicté le Jefferson's Act, qui instaure de tracer, à travers toute la campagne américaine, une trame carrée de routes pour contrôler tout le territoire. La relation de l'homme à la planète a alors évolué : elle est à découvrir, à conquérir, à peupler.

À l'origine, les cités-jardins, en Grande-Bretagne, sont une réaction positive contre l'arrivée des usines et de l'encombrement des villes et des cités ouvrières. Il suffit de regarder les gravures de Daumier, dont l'atelier illustrait l'époque comme Paris Match aujourd'hui, pour se rendre compte de ce qu'étaient les quartiers de Londres. Réaction positive parce que nourrissant des projets communautaires plus ou moins utopiques et fondant une voie que Françoise Choay appela *culturaliste*, en nous apprenant à la comprendre en pleine époque du progressisme industriel absolument dominant.

Les cités-jardins correspondent à un idéal urbain, combinant les avantages de la ville et ceux de la campagne. Elles participent d'une culture où la relation avec la nature devient très importante. Elles entretiennent un rapport de connivence avec la nature que ni la ville classique, ni la ville moderne ne proposent, et qui correspond aux merveilleux parcs urbains

du XIX^e siècle. C'est d'ailleurs peu après que l'ère technique prend son essor, comme si elle avait été programmée depuis la Grèce antique tout au long de l'aventure scientifique. L'entreprise prométhéenne de l'Occident s'accomplit dans la maîtrise par l'homme d'une planète universalisée.

On sait comment l'urbanisme moderne du XX^e siècle, né après la Première Guerre mondiale, s'est raisonné contre quelques repoussoirs : le Ring viennois, les préceptes de Camillo Sitte et son amour de la ville classique, et puis la cité-jardin. Les concepts de celle-ci ne pouvaient qu'ignorer la beauté du monde moderne et l'impérieuse nécessité de trouver un traitement rationnel aux grands nombres sur le plan urbain, quand l'industrie l'avait trouvé sur le plan de la production des biens, et bientôt de la distribution.

Le Corbusier, en 1925, dans son modèle de ville pour un million d'habitants, prend l'exact contrepied des cités-jardins, en installant une géométrie rectiligne dominante qui métaphorise l'homme conquérant une nature qui vient accompagner la ville et qui est seconde. La géométrie n'existe pas dans la nature, elle est la trace visible du génie de l'homme sur la terre et dans notre ville moderne. La rationalisation constructive, mais aussi le credo humaniste progressiste, exigent une nature soumise à l'architecture quant, au contraire, les architectes des cités-jardins s'étaient efforcés à des traces arrondies en privilégiant le jardin.

C'est l'image même de la civilisation productive, ou productiviste, à laquelle il fallait rendre hommage, qui était dans cette ville au cordeau. Cette révolution progressiste eut un impact que l'on ne pouvait imaginer.

Par un curieux pied de nez de l'Histoire, quand les équipiers du Ciam, en séminaire à Athènes, durant lequel ils avaient prévu un mode droit et inflexible, voulurent se reposer, ils allèrent passer un moment à Hydra, merveilleuse île au large de la péninsule hellénique. Or, le tracé du port d'Hydra suit un amphithéâtre naturel et est distribué par de beaux chemins pavés pour le passage des ânes. Le chemin des ânes étant devenu le mot critique que Le Corbusier utilisait pour fustiger les rues courbes.

Aujourd'hui, nous sommes dans un troisième temps de la relation à la nature. Un retour au *culturalisme*, si ce n'est à la cité-jardin. Mais le progressisme avait les *forces productives* avec lui.

Ford et Lénine ont cette même vision positive et, pour Freud, la civilisation, c'est l'anti-nature. Cette grande et belle idéologie est encore majoritaire et je ne connais pour l'instant que les textes de Bruno Latour, qui semble se poser la question du tournant indispensable dans notre

mode de penser toute entreprise. Il écrit que l'histoire qui est la nôtre est *tout à fait contraire de celle des modernes s'émancipant toujours davantage de la nature. Nous vivons une histoire d'attachement chaque jour plus intime entre humains et non-humains. C'est ce que nous avons ressenti constamment.*

Pour nous, la nature n'est plus à conquérir, elle est en nous, et elle n'est plus simplement un lieu de loisir, elle est nous-même : il faut la préserver, car elle est menacée. Le grand artefact, la nature artificielle qu'est la ville devra intégrer peu à peu le génie de la nature et, lentement, apprendre autrement à jouer avec énergie, climat et nourriture. Nous ne sommes plus dans le concept de ville à la campagne des cités-jardins, mais d'une nature dans la ville, d'une nature habitée. On pourra dire qu'il y a une inversion du paradigme et c'est ce que ces projets déjà anciens commençaient à vouloir appliquer. »

ment une imitation de la ville-centre et de ses rues, ou des lotissements. Dès 1991, Christian de Portzamparc avait présenté ce projet, que le maire avait accepté, aux promoteurs possibles, qui l'avaient apprécié. Après la crise immobilière des années 1990 qui a stoppé ou presque l'opération, les promoteurs sont revenus vers Christian de Portzamparc en 2000, en signifiant que c'était désormais le produit adéquat : des logements en ville avec vue sur jardin. Aujourd'hui, l'opération est en voie d'achèvement. Les Jardins de la Lironde s'organisent donc en îles habitées au milieu de la nature. Du point de vue de l'organisation urbaine, ce qui est intéressant, c'est le dialogue des cours et des îles entre elles, à partir de « fenêtres » entre les immeubles, où l'on voit la nature au loin et les autres îles avec la rue animée. Cette ambiance s'apparente aux concepts de parc habité ou de cité-jardin, même si les rythmes y sont différents. Dans les Jardins de la Lironde, il existe une alternance d'éléments serrés, les îles denses, puis desserrés, le parc et le grand paysage. De plus, comme pour les cités-jardins, l'ambition était d'avoir une certaine harmonie architecturale, même si cela reste difficile à concevoir avec 16 architectes.

En outre, à travers ce concept d'île habitée, la hiérarchie du système viaire est claire. L'objectif est aussi de limiter les voiries, avec des voies périphériques et des voies de traverse. La volonté des promoteurs était de multiplier les parkings de plein air. Christian de Portzamparc y a répondu en intégrant les parkings dans les socles des bâtiments, ce qui est un peu dommage aujourd'hui, mais qui, en revanche, constitue un potentiel d'évolutivité très intéressant pour l'avenir.

Autour de ces îles, l'idée initiale était de n'avoir qu'un grand parc public. Or, la gestion en aurait été trop compliquée, la dimension du parc étant trop importante. Il a donc été décidé de réaliser un parc public autour duquel s'organisent des équipements (école maternelle, terrains de sport, aires de jeux, etc.) et des jardins privés autour de chaque île. Ces derniers sont entretenus en respectant un cahier des charges précis et sont en relation directe avec le jardin public. Tout le monde profite de la nature, mais on ne peut pas circuler partout. Comme dans les cités-jardins, une diversité de typologies d'espaces ouverts extérieurs est proposée dans cette opération, à différentes échelles, du balcon au grand paysage.

Aujourd'hui, la nature est à préserver, surtout en périphérie de ville, pour éviter la tentation de l'étalement urbain. Par conséquent, le parc est à réfléchir à l'échelle territoriale. Les Jardins de la Lironde constituent un poumon vert à une échelle beaucoup plus grande, celle de la

Les projets en scène par Gwenaëlle Zunino



Le quartier de la Roquette à Paris.

Les prémices

Le quartier de la Roquette - Paris - 1975

Premier manifeste de Christian de Portzamparc sur le concept de vide habité, qui est une adaptation possible de la cité-jardin, cette opération a conjugué densité et nature. L'îlot rectangulaire est organisé autour d'un grand parc public. Ce vide au cœur de l'îlot, valorisé par le parc, permet d'augmenter la densité bâtie des immeubles du pourtour. Tous les logements ont une vue sur le parc.

De la cité-jardin à l'île habitée

Les Jardins de la Lironde - Montpellier - 2012

Le contexte urbain du quartier des Jardins de la Lironde est radicalement différent de celui de la Roquette à Paris. Même s'il est situé tout près de la ville, c'est quand même la campagne, avec des vignes et des fermes, offrant un paysage de calme merveilleux. La volonté du maire était de réaliser un lotissement. Celle de Christian de Portzamparc était, ici, en périphérie de Montpellier, d'apporter aux futurs résidents un quartier de vie qui soit au moins aussi attirant et valorisable que les belles rues du centre-ville classique. L'idée était de préserver au mieux la campagne, ses quelques fermettes. C'est pourquoi le projet est basé sur l'installation d'îles bâties, formées d'îlots de quatre à six bâtiments, assez hauts pour préserver la densité, et posés sur des socles-parkings formant terrasse commune et accès aux immeubles.

Le charme vient de la coexistence des vues proches sur le jardin et les cours, et des vues lointaines sur le grand paysage. Il y avait là, bien sûr, une recherche pour refuser catégorique-

Chiffres clés

ZAC de 40 ha, dont 65 % en espaces libres.
Programmation : 2 000 logements,
35 000 m² de bureaux, une école.

ville dense. D'autres quartiers se sont urbanisés autour de cette opération, sans créer de grands espaces verts. Ils profitent donc des Jardins de la Lironde, qui représentent l'ambiance naturelle du secteur.

Les Tresums - Anney - en cours

Christian de Portzamparc réinterprète l'idée de l'île habitée pour l'opération des Tresums à Anney. Ce projet est composé d'îlots privatifs de deux ou trois immeubles, organisés autour d'un jardin commun. Ces îlots s'articulent autour d'un grand parc public s'adaptant à la forte déclivité du site.

Quelques principes de la cité-jardin ne répondant plus aux évolutions actuelles

Christian de Portzamparc souligne que la trame urbaine de la cité-jardin n'a pas facilité son évolutivité. Prenons l'exemple de São Paulo : même si les cités-jardins ont été réalisées pour qu'on les respecte en tant que jardins, elles se sont adaptées à la ville très dense d'aujourd'hui de façons très différentes. Il existe des cités-jardins organisées autour de rues courbes, qui ont évolué avec l'implantation de gratte-ciel, mais sont devenues des quartiers sans respiration et sans perspective. À Higienópolis, au contraire, la trame verte calée sur une grille régulière de rues rectilignes a permis à ce quartier de se densifier en restant très lumineux. Autant la concentration d'immeubles de hauteur est possible dans une trame de rues rectilignes, autant sur une trame de rues courbes, cela devient étouffant.

Par ailleurs, dans l'idée urbaine et la ville en général, la mixité fonctionnelle est essentielle. Un quartier doit vivre aussi bien durant la journée que le soir. Il doit bénéficier de la proximité des logements, des commerces, des bureaux, des services et des équipements. La mixité fonctionnelle détermine également la souplesse de transformation de la ville, ce qui est primordial, surtout en ville dense. Cette facilité de liens physiques multiples avec l'immense patrimoine de services d'une ville est absente de la cité-jardin, comme de toutes ses nombreuses déclinaisons dans le monde : si l'implantation est excentrée et la nature de fait préservée, la cité devient exclusivement résidentielle, avec pour seule activité un commerce de proximité.

Comme ces cités supposent une gestion commune de tout l'espace, soustrait à l'administration publique, la tendance dans la réinterprétation de la cité-jardin aujourd'hui est de glisser d'une communauté organisée vers une communauté exclusive, ajoute Christian de Portzamparc. Dans la tendance actuelle de ville privatisée, la déviance serait de créer des cités fermées et contrôlées, comme c'est le cas, par exemple, de tous les condominiums d'Amérique du Nord et du Sud. Pour éviter cet écueil, le découpage des échelles de propriété, comme le découpage public-privé, sont très importants et doivent se lier aux quartiers riverains, et se concentrer sur l'échelle de l'îlot de taille raisonnable.



Les Tresums à Anney.



- A1** : Architectes : Gilles Cusy et Michel Maraval -
Maîtrise d'ouvrage : Pragma
- A2** : Architectes : Marc Rolinet - A+
Maîtrise d'ouvrage : Bouygues
- A3** : Architecte : A+ -
Maîtrise d'ouvrage : ACM
- B1** : Architectes : Christian de Portzamparc -
Maîtrise d'ouvrage : Urbat et Marignan
- B2** : Architectes : Emmanuel Nebout et Antoine Soler -
Maîtrise d'ouvrage : Dominium
- C1** : Architectes : Patrice Genet -
Maîtrise d'ouvrage : SFHE
- C2** : Architectes : Wilfrid Bellecour et François Barberot -
Maîtrise d'ouvrage : Ellul
- D1** : Architectes : Agence Coste -
Maîtrise d'ouvrage : ACM
- D2** : Architectes : Agence Garcia Diaz -
Maîtrise d'ouvrage : Sagac - GeorgeV/Nexity
- E1** : Architectes : Agence Wilmotte -
Maîtrise d'ouvrage : Belin Promotion
- E2** : Architectes : Agence Cardin -
Maîtrise d'ouvrage : ACM
- F1** : Architectes : Agence Fontes -
Maîtrise d'ouvrage : ACM
- F2** : Architectes : Agence Rio-Chrétien -
Maîtrise d'ouvrage : Bacotec
- F3** : Architectes : Gabriel et Michèle De Marien -
Maîtrise d'ouvrage : Monne Decroix
- Q** : Architectes : Omar Migliore -
Maîtrise d'ouvrage : ACM
- Z1** : Architectes : Agence Rodrigues Rabineau -
Maîtrise d'ouvrage : SHEMC
- Z2** : Architectes : Christian de Portzamparc -
Maîtrise d'ouvrage : Bouygues Immobilier
- Z3** : Architectes : N+B Architecture -
Maîtrise d'ouvrage : FDI Promotion
- O1** : Architectes : Francis Cardete -
Maîtrise d'ouvrage : Lazard Immobilier
- O2** : Architectes : Marie Elisabeth Nicoleau -
Maîtrise d'ouvrage : Urbat
- P1** : Architectes : A+ -
Maîtrise d'ouvrage : Inforsud
- P2** : Architectes : A+ -
Maîtrise d'ouvrage : Inforsud
- P3** : Architectes : Massimiliano Fuksas -
Maîtrise d'ouvrage : Région Languedoc Roussillon
- R** : Architectes : Rio Chrétien -
Maîtrise d'ouvrage : ASSÉDIC

Atelier Christian de Portzamparc

Les cités-jardins, une alternative d'avenir ?

Thierry Paquot⁽¹⁾

Institut d'urbanisme de Paris



Letchworth, première cité-jardin concrétisant le concept de Howard. Quelles leçons en tirer pour la ville de demain ?

L'urbanisation planétaire à l'œuvre depuis plus d'une cinquantaine d'années revêt plusieurs formes (bidonvillisation, mégalopolisation, villes globales, *gated communities*, urbain diffus, petites et moyennes villes-dortoirs...) qui participent de la globalisation de l'économie et de la communication. Dans ces conditions, les citoyens réclament davantage d'« espaces verts », consomment des terres arables pour y installer des lotissements pavillonnaires et des autoroutes. Bref, la « nature » s'urbanise également en privilégiant des « modèles » architectural-urbanistiques globalisés... Ici et là, des expérimentations plus ou moins bricolées tentent de contrecarrer les effets de cette urbanisation désastreuse d'un point de vue environnemental. Elles se nomment « villes en transition », « villes lentes », « villes résilientes », « villes en décroissance », « villes zéro carbone », etc. Elles conservent l'idéal de la ville tout en privilégiant le cas par cas.

C'est ici où la cité-jardin intervient. En effet, relisant le texte d'Ebenezer Howard, plusieurs des conditions qui président à leur constitution nous interpellent encore. Pour le dire autrement, que pouvons-nous emprunter à cette alternative centenaire, en l'actualisant ? Au moins cinq éléments : la propriété coopérative du sol, la diversité architecturale des habitations, la présence d'une agriculture urbaine, la conviction des habitants et l'économie des déplacements (donc de l'énergie).

Le foncier privé engendre la spéculation et les dérogations (terres arables qui deviennent

Les cités-jardins nées il y a plus d'un siècle ont-elles des qualités qui serviraient à édifier des villes-paysages ou des territoires jardinés où il ferait bon vivre ?

En quoi ce « modèle » peut-il contribuer à l'élaboration d'un urbanisme sensoriel, participatif, chronotopique pour des unités territoriales urbaines disposant d'une large capacité d'autonomie, tout en étant réseautées afin de bénéficier des atouts de leurs voisines et des opportunités des échanges ?

constructibles), il est possible de le municipaliser, Howard, lui, propose d'en faire la propriété d'une coopérative. Chacun est propriétaire de sa maison et le sol appartient à la collectivité. Voilà une idée à reprendre. Aucune maison n'est semblable, contrairement aux lotissements pavillonnaires et aux *gated communities*. Cette singularité nécessite l'intervention d'un architecte, évite l'uniformité et permet des expérimentations. Sur une population de 32 000 à 35 000 habitants, la cité-jardin type compte plusieurs centaines d'agriculteurs qui cultivent de quoi nourrir cette population (nous avons là l'ancêtre des « circuits courts ») et qui recyclent une grande partie des déchets générés par la ville. Les citoyens bénéficient d'une alimentation « bio » et les paysans ont accès aux équipements collectifs (santé, culture, formation, loisirs...). Les premiers résidents de Letchworth étaient des convaincus : sans une forte aspiration à vivre « autrement », pas de ville « autre ». Comme l'on trouve pratiquement tous les services dans une cité-jardin, cela limite les déplacements, autres que pédestres et vélocipédiques... Avec les technologies de l'information et de la télécommunication actuelles (et futures), il est envisageable d'imaginer des transports partagés, des livraisons conjointes, des mobilités choisies. Ainsi la cité-jardin actualisée a-t-elle de l'avenir, à côté des mégalo-poles et de l'urbain éparpillé...

(1) PAQUOT Thierry est philosophe et professeur à l'Institut d'urbanisme de Paris.

Pour le projet rural et sortir du romantisme vert

Philippe Madec
Architecte urbaniste



L'agriculture est maintenue dans le projet des quartiers Beausoleil à Pacé grâce à la prairie de Mondonin, rendue inondable.

L'évolution urbanistique et une certaine doxa incitent à se demander si les éco-quartiers ne seraient pas les cités-jardins de demain, tant les dimensions paysagères et potagères y sont conviées. Du point de vue de la sémantique, la réponse est positive : les termes « cité-jardin » et « écoquartier » sont aussi fourre-tout l'un que l'autre, mot-valise comme disait Roger-Henri Guerrand⁽¹⁾ à propos du premier. Si une ambition économique, sociale et environnementale, avec toutes les variantes nationales, guidait ces concepts malgré leurs différences séculaires, la même récupération cynique les a repris.

Au début de cette deuxième décennie du XXI^e siècle, il est primordial de clarifier le sens des actions en cours, de revenir sur la période de déploiement de l'écoresponsabilité, de ne pas nous abandonner à un certain romantisme vert ou à une mode qui fait de l'utile verdissement de la ville un alibi. Certaines espérances regroupent sous le même regard bienveillant des pratiques sociales et écologiques vertueuses et des projets relevant du *green washing*, coup de peinture verte sur la misère environnementale. C'est un effet désastreux de l'utile prise de conscience partagée de la situation planétaire. Refusons le propos séducteur de ces urbanismes qui mettent tous les aspects de la ville à la sauce verte, de l'îlot-jardin aux bois habités, de quartier-jardins en tours ou immeubles-jardins, de faux jardins habités, *in fine* moins verts que les « cités », comme on dit. Sans verdolâtrie ni slogan mensonger, ils n'assument

Face au dérèglement climatique et à la crise de l'énergie, la ville de demain devra être équitable, les ségrégations mises à mal par la mixité, l'accès facilité aux ressources, à l'emploi et aux services. Plus dense et économe de son sol, elle conciliera biodiversité et bâti. Et puisqu'à présent « aménager » signifie clairement « ménager » la Terre et l'humanité, protéger la Terre humaine, il est incontournable de ne plus nier l'interdépendance absolue des milieux urbains et ruraux.

pas la densité indispensable à la ville constituée : il s'agit pourtant d'arrêter de considérer la campagne comme le réservoir foncier de l'étalement urbain.

Le fond de la question reste : quel est l'assemblage de l'écoresponsabilité, de la cité et du jardin ? Quel lien tisser entre social, culture, économie, environnement, fruits et légumes ? Dans quelles conditions historiques ?

La métamorphose

Nous sommes dans une histoire dont les conditions d'avenir sont connues. Pour réduire les émissions des gaz à effet de serre responsables du dérèglement climatique, toutes nos actions locales seront nourries d'une conscience globale. Elles répondront à l'impérieux engagement européen et national pour un *facteur 4*, c'est-à-dire, selon la conception contemporaine strictement énergétique, une réduction par quatre des émissions de gaz à effet de serre en 2050. Membre du Club de Rome, je préfère la version humaniste portée dès 1990 par les experts du Club, tournée vers une efficacité écologique, un progrès humain : « deux fois plus de bien-être pour deux fois moins de ressources », produire autant de richesse en utilisant quatre fois moins de matières premières et d'énergie⁽²⁾.

(1) GUERRAND Roger-Henri. « À l'origine des cités-jardins à la française ». Revue *Urbanisme*, 1995, n° 281.

(2) VON WEIZSÄCKER Ernst Ulrich, LOVINS Armory et LOVINS Hunter L. *Facteur 4. Deux fois plus de bien-être en consommant deux fois moins de ressources*. Un rapport au Club de Rome. Paris : Terre vivante, 1997.

Pour y parvenir, dans l'aménagement des établissements humains, nous pouvons suivre trois voies : 1/ construire de nouvelles réalisations urbaines et architecturales, écologiques et efficientes, autour ou dans la ville ; 2/ réhabiliter écoresponsablement la ville existante et ses bâtiments ; 3/ accompagner le changement alternatif des modes de vie. Trois outils refondus ou à refondre dans l'énergie positive et puissante du développement durable, à la condition d'en accepter la vertu pragmatique et révolutionnaire ou, pour ceux que le mot effraie, la capacité de « métamorphose » qu'énonce Edgar Morin : « le pire est probable, la métamorphose possible »⁽³⁾.

En France, la construction neuve ne représente environ chaque année que 1 % du bâti existant. Ce n'est donc pas avec nos nécessaires éco-quartiers neufs, conçus ou non comme cités-jardins, ou quartiers de bobos, ou récipiendaires des prix du ministère ou autoproclamés par des promoteurs, que nous atteindrons le *facteur 4*. Loin de là !

Le grand chantier est la ville existante, l'un des principaux gisements de réduction des émissions de gaz à effet de serre, et de développement de l'économie locale⁽⁴⁾. Mais les outils manquent. Même si la rénovation énergétique des bâtiments fit l'objet d'un consensus au Grenelle de l'environnement et se trouve au cœur de la « transition énergétique », elle est confrontée aux règles de copropriété, à la filière constructive peu structurée, et, malgré les propositions récentes, à la faiblesse de l'incitation publique. Les règles historiques de copropriété ne favorisent pas la prise en charge de travaux importants d'isolation et de chauffage. Les entreprises, peu formées, préfèrent construire cinquante logements neufs que réhabiliter cinq fois dix logements anciens, surtout occupés. L'échec de la taxe carbone fut un frein. La fiscalité verte : la TVA réduite et le crédit d'impôt, et les obligations actuelles de réaliser des

études (diagnostic de performance énergétique, audit énergétique), mais pas de travaux, malgré la notion de travaux d'intérêt collectif, n'ont pas enclenché le mouvement souhaitable. Dans ce contexte, la rénovation de la ville existante échouera avant le *facteur 4*.

Reste l'évolution des modes de vie, moteur puissant et plus immédiat. Il ne faut pas faire confiance à la seule technique pour y parvenir : depuis que l'Europe a signé le protocole de Kyoto, de vrais progrès sont réalisés sur tous les postes, sauf celui du déplacement automobile, malgré l'évolution technique des véhicules, moins gloutons et polluants, car l'utilisation des véhicules augmente. Il convient que les politiques et les projets urbains autorisent et soutiennent les engagements citoyens vers un autre savoir-vivre-le-monde. Le modèle des « contrats de quartier » développé depuis plus de dix ans par la région Bruxelles-Capitale met la rénovation urbaine à l'épreuve de la participation citoyenne, et peut servir d'exemple⁽⁵⁾. Comme à Lisbonne, où les projets menés par les habitants sont financés par la municipalité dans des zones d'intervention prioritaire du nouveau plan d'intervention municipal⁽⁶⁾.

L'empreinte écologique est une mesure de la pression qu'exerce l'homme sur la nature. Elle évalue la surface productive nécessaire à une population pour répondre à sa consommation de ressources et à ses besoins d'absorption de déchets. Dans l'empreinte écologique d'un Français, le poids de l'alimentation représente 30 %, plus lourd que la part du transport ou du logement. Le projet alimentaire s'impose pour penser la ville de demain. Changer de mode d'alimentation s'avère plus efficace que faire le choix pourtant utile d'un véhicule hybride. D'autant plus que les villes, surtout les métropoles, sont les milieux les plus dépendants qui soient, du point de vue de l'accès aux ressources (eau, énergie, alimentation, biens, main-d'œuvre, etc.).

Dans le cadre du projet de l'éco-village des Noés à Val-de-Reuil, les surfaces de production sont protégées et gérées par la coopérative Aurore (horticulture bio et réinsertion sociale).



La valeur environnementale

La présence du végétal en ville importe à plus d'un titre : environnemental, tant esthétique par ses couleurs et son expression des saisons que psychologique par ses valeurs apaisantes, tant énergétique que thermique par sa capacité à lutter contre l'effet d'îlot de chaleur par son

(3) MORIN Edgar. « Éloge de la métamorphose ». *Le Monde*, dimanche 10 janvier 2010.

(4) Il ne s'agit pas ici de dévaloriser la construction neuve, qui a toujours été le terrain de réflexions et d'expérimentations qui se retrouvent ensuite dans la réhabilitation.

(5) *Bruxelles change...! 10 ans de politique de la ville en Région de Bruxelles-Capitale*. 1995/2005. Cahiers du SRDU n° 4, novembre 2007.

(6) Programme BIP-ZIP de Lisboa : <http://habitacao.cm-lisboa.pt/documentos/1297367449H9pYN4dv1Mg00UU8.pdf>.

ombre bienfaitrice, ou à maintenir une humidité propice dans les périodes et régions chaudes, que sanitaire par son apport à la qualité de l'air en stockant du gaz carbonique et des poussières, et en émettant de l'oxygène. L'arbre en est le parangon, ami du projet urbain⁽⁷⁾. En outre, le végétal autorise le maintien ou le retour de la biodiversité faunistique et sert à prévenir des risques naturels comme les ruissellements, etc. Mais, envisagé ainsi, le végétal est réduit à un outil technique à vocation hygiéniste : phytoremédiation, dépollution, santé. Cette attitude reprend une idéologie du XIX^e siècle faite d'un mélange de vertu réparatrice de la nature et de rêve d'harmonie sociale, alors que notre rapport à la nature a profondément changé. Sur un autre plan, si les jardiniers consomment les produits des jardins, sur place, en saison, et contribuent donc à diminuer leur empreinte écologique, cela ne concerne qu'une part de l'alimentation de ce peu de gens qui disposent du temps nécessaire au jardinage.

La valeur culturelle

La culture est une « figure historique cohérente⁽⁸⁾ » dont le jardinage est une expression, différenciée d'un pays à l'autre, comme dans chaque nation, par la diversité des terroirs et des traditions potagères. Si le jardin collectif, ouvrier ou familial, évoque la culture populaire des deux siècles passés, en tant que figure historique cohérente, il n'est pas figé dans une vision patrimoniale rigide, évolue avec le temps, les histoires des situations propres. L'évolution vers le jardin partagé ou le jardin de réinsertion s'inscrit dans cette histoire qui se dialectise.



Dans le projet agricole des murs à pêches de Montreuil, la réintroduction de l'agriculture a une valeur patrimoniale pour la préservation des murs classés, culturelle par l'action des associations, et économique par l'activité agricole à venir.

La valeur sociale

Au-delà de ces valeurs, l'apport social des jardins se vérifie chaque jour. Une étude menée en 2010 par FranceAgriMer et la Fédération nationale des jardins familiaux et collectifs (FNJFC⁽⁹⁾) indiquait que « les motivations citées par les jardiniers, par ordre d'importance, sont : 1/ le plaisir de jardiner et de consommer ses propres produits ; 2/ les discussions, les rencontres ; 3/ l'aspect alimentation santé ; 4/ le côté convivialité familiale ; 5/ les raisons économiques⁽¹⁰⁾ ». Elles sont donc sociales et épicuriennes. La capacité des espaces végétalisés à favoriser des rencontres socialisantes ne fait aucun doute. Plus la ville est dense, plus l'importance des espaces ouverts s'accroît, plus leur qualité s'impose, dédiée à l'en-commun. En ce sens, la capacité des jardins partagés à poser les bases de relations trans-générationnelles s'épanouit ; les coopératives d'horticulture bio font de la réinsertion sociale ; les jardins publics sont entretenus par des associations de personnes handicapées, etc. Participer à la paix sociale n'est pas rien.

La valeur économique

« Cultiver la ville » à Montréal avec les Urbainculteurs⁽¹¹⁾, investir les toits à Zurich, Berlin ou Bâle avec les UrbanFarmers⁽¹²⁾, partager les potagers communautaires dans le désert alimentaire de Detroit, développer l'« agripuncture » à Helsinki⁽¹³⁾, etc. Les expériences se développent partout pour les mêmes raisons et à des titres différents. Y compris en Chine, où des balcons et caves y sont cultivés (soja, champignons, etc.)⁽¹⁴⁾. Quelles en sont les limites ? L'aventure chinoise les éclaire à l'extrême : la Chine achète des terres en Afrique pour nourrir les siens. En France métropolitaine, les surfaces artificialisées représentaient 8,3 % du territoire en 2007 ; de 1982 à 2004, elles ont augmenté de 43 %. Parallèlement, la surface de l'agriculture et de l'élevage représentait 53 % du territoire et diminuait régulièrement. Ce ne sont pas les petites surfaces d'agriculture urbaine incluses dans les projets d'écoquartiers, souvent en large extension sur des terres agricoles, qui vont

(7) HALLÉ Francis. *Plaidoyer pour l'arbre*. Arles : éditions Actes Sud, 2005.

(8) RICŒUR Paul. *Histoire et Vérité*. Paris : éditions du Seuil, 1955, p. 296.

(9) Se reporter à Évaluation de la production d'une parcelle de jardin familial.

Disponible sur : <<http://www.franceagrimer.fr/content/download/9007/57492/file/Conf-FAM-jardins02122010.pdf>>

(10) *Ibid.*, p. 4.

(11) <http://www.urbaiculteurs.org/>

(12) <http://urbanfarmers.com/>

(13) <http://www.archdaily.com/244787/urban-agri-puncture-dylan-kwok/>

(14) http://www.lemonde.fr/planete/article/2012/09/04/les-chinois-amenagent-caves-et-balcons-en-potager_1755391_3244.html

compenser ces pertes de terres agricoles-là. Ce n'est pas en réduisant la production agricole professionnelle et en la remplaçant par une pratique d'amateurs même éclairés que les circuits courts vont augmenter, puisque la dépendance alimentaire de la France s'accroîtra. Même si différentes initiatives balbutient, déplacent les modèles associés au végétal, réactivent des circuits de distribution locaux et initient des partenariats inédits, par exemple pour l'approvisionnement des cantines scolaires.



Dans l'écoquartier du Fort d'Aubervilliers, les jardins familiaux historiques sont préservés et des jardins partagés proposés.

Que rapporte un jardin familial ? Un mensonge court : « Une parcelle de 100 à 150 m² permet d'économiser 1 000 euros par an, soit 80 euros par mois⁽¹⁵⁾ ». Les résultats de l'étude de FranceAgriMer et de la FNJFC sont autres : « l'économie moyenne réalisée sur une parcelle de jardin familial est estimée à 544 euros⁽¹⁶⁾ » pour une surface moyenne de 172 m². Cette pratique ne concerne environ que 150 000 foyers⁽¹⁷⁾, dont 54 % sont des retraités. Dans une France qui compte en 2009, 27,5 millions de ménages, dont un tiers est composé d'une seule personne, peu de gens sont concernés. Qui plus est, l'autonomie alimentaire de ces familles en fruits et légumes est loin⁽¹⁸⁾.

Quant à la production horticole professionnelle en site urbain, elle nécessite une surface minimale de 1,5 à 2 ha pour que le maraîcher puisse commencer à en vivre. Elle demande un engagement personnel lourd et un niveau de sécurité de la production pour éviter les vols. Les terrains horticoles ne sont pas des parcs urbains libres de passage, mais des productions professionnelles entourées de clôtures, comme les jardins collectifs, familiaux ou partagés.

Pour en finir avec le romantisme vert

À présent, le végétal et ses pratiques liées remportent toutes les adhésions, guériraient nos maux. Il n'y a pas si longtemps, quand on ne savait pas quoi installer dans une partie d'un projet urbain, on proposait d'y placer des pratiques artistiques. Maintenant, on propose du maraîchage, des jardins familiaux ou partagés, selon l'humeur politique. Et quand on ne sait pas comment dessiner une façade, on la végétalise ; pourtant, les dispositifs de végétalisation verticale hors sol sont très coûteux et pas du tout écologiques. En France, dans le milieu de l'aménagement des établissements humains, la survenue des enjeux de biodiversité, trames verte et bleue, approvisionnement et circuit court, fut abrupte, sans hiérarchie. Dans l'atelier 2 du ComOp^{#9} Urbanisme sur « La nature en ville », l'on attendait que nous nous prononcions sur les questions aussi éloignées que « en ce qui concerne la prise en compte de la biodiversité, plus particulièrement par les SCot et les PLU, certaines dispositions devraient-elles être renforcées et, si oui, lesquelles » ? Ou « faut-il développer les jardins (ouvriers, partagés, pédagogiques, etc.) et la participation du public qui en découle » ?⁽¹⁹⁾ La loi Grenelle I fit la part des choses, et le jardin familial n'y sera pas cadré. Ce moment rend compte de notre époque où, sous le poids des lobbies, se situent au même plan des enjeux territoriaux lourds pour la nation et des sujets pour quelques personnes. Et il ne s'agit pas de gradation dans les échelles car, en matière de biodiversité, de qualité de vie sociale ou de régulation thermique, les différentes dimensions interagissent. Le coût des terrains en ville ou en lisière urbaine est trop élevé pour autoriser les classes moyennes d'avoir accès à des jardins. Donner un jardin à chaque logement dans les écoquartiers urbains ne permettra pas d'atteindre

(15) Relayé par-ci par-là, comme par http://www.lemonde.fr/planete/article/2012/09/04/les-chinois-amenagent-caves-et-balcon-en-potager_1755391_3244.html

(16) *Ibid.*, p. 3.

(17) Fin des années 1940, on dénombrait plus de 700 000 jardins familiaux. À partir des années 1950, leur nombre baisse jusqu'à ce qu'en 1970, on n'en comptait plus que 140 000, puis 100 000 au début des années 1980. Le modernisme, la prospérité des Trente Glorieuses et l'urbanisation sont passés par là.

(18) Évaluation de la production d'une parcelle de jardin familial, op. cit., p. 4 : « Consommation – Achats dans le commerce. Le budget moyen des achats de fruits et légumes des jardiniers se situe autour de 20 € par semaine. En hiver, 57 % des jardiniers achètent entre 60 % et 100 % de leurs légumes dans le commerce, alors qu'en été, ils ne sont que 8 %. En contrepartie, ils sont 42 % à n'acheter aucun légume dans le commerce l'été. En hiver, 93 % des jardiniers achètent plus de 80 % de leurs fruits dans le commerce, alors qu'en été, ils ne sont plus que 48 % ».

(19) Se reporter à la fiche O, « La nature en ville », à propos des engagements du Grenelle n° 72 et n° 76, ComOp Urbanisme, réunion thématique n° 2.

l'autonomie, ni de maîtriser l'étalement urbain. En outre, la propriété d'un jardin en ville est devenue le signe d'une richesse impartageable, et donc un impossible modèle urbain, à une époque où l'équité territoriale s'impose, sauf si la fracture sociale pour raison environnementale ne dérange pas : « écoquartier = quartier bobo ».

Quid de cultiver sur les toits et dans les caves? C'est certainement plus pertinent du point de vue de l'empreinte écologique que de construire des immeubles-fermes, voire des tours-fermes. Installer des jardins sur les toits déjà là pour y créer du lien intergénérationnel et des lieux de partage de proximité est socialement positif, mais ne générera pas une production significative. Installer des serres de production horticole sur les toits, comme à New York, engage un surcoût de production si élevé que seuls quelques grands restaurants et habitants de l'Upper East Side en sont les clients. Que dans des villes en déshérence comme Detroit, les habitants sans emploi investissent les parkings abandonnés pour y faire pousser des légumes, qui peut condamner cette expression de survie? Il n'est pas condamnable de cultiver et d'entretenir son jardin comme de bonnes relations avec ses amis jardiniers. Bien au contraire. Pourvu que la pratique soit nourrie d'un engagement citoyen, ainsi que le propose la nouvelle charte des jardiniers, et que les jardins accueillent des pratiques biologiques et restent des réserves de biodiversité.

Il est condamnable de laisser croire que le déploiement des jardins non professionnels aura une incidence forte sur l'approvisionnement des villes. Non, c'est la renégociation de la politique agricole commune qui est l'enjeu et l'un des vecteurs les plus puissants vers le *facteur 4*. Alors quel modèle agricole pour les décennies à venir? La ville en dépend.

La clé : le projet rural

Aujourd'hui, la pensée urbanistique est paresseuse. Tout serait urbain ou en passe de le devenir. Pas de salut hors de la ville, voire des métropoles et des grandes infrastructures les reliant. La campagne n'existerait plus, on peut donc la déséquiper de ses écoles, cliniques, tribunaux, postes, etc. Et l'on ne parle plus que d'agriculture urbaine. Comme si la ville en plus d'être la ville pouvait faire le travail de la campagne!

Il faut déconstruire le propos du tout urbain. On dit qu'en France, 80 % de la population vit en ville. Pourquoi? Parce que le seuil pour faire ville est de 2000 habitants! Erreur statistique ou décision idéologique? Mensonge certain! Comme si on passait d'un bourg à une ville à partir du deux millième habitant. Qui confirmerait que



Les surfaces des pratiques agricoles constituent le cœur agro-urbain de l'écoquartier de Montévrain à Marne-la-Vallée.

les communes de 2000 habitants ne sont pas principalement rurales. Dans certains départements, la plus grande commune n'atteint pas 18000 habitants. Ces départements sont ruraux et leurs économies, y compris industrielles, sont agricoles.

56,7 % de la population française habitent des communes de 10000 habitants⁽²⁰⁾ et moins, de la petite ville au bourg. Ces communes sont soit représentées par l'Association des petites villes de France; en 2006, elles étaient 2890 communes de 3000 à 20000 habitants, soit environ 20 millions d'habitants. Soit par l'Association des maires ruraux de France, édiles de communes de moins de 3500 habitants, qui représente 34000 des 36000 communes françaises. En outre, depuis 1999, la population du monde rural croît au même rythme que la population française, soit 0,7 % par an.

La réponse réside dans un projet à amorcer : le projet rural.

Sans nier la nécessité du projet urbain écoresponsable, il faut compléter le discours urbain dominant par un propos rural tout aussi construit. *Il faut ajouter le projet rural* au projet urbain. Il permettra de redonner sens à l'aménagement du territoire, de revaloriser le contexte de vie de plus de la moitié des Français. Alors, peut-être, arrêtera-t-on de croire, dans le même temps, que la ville peut tenir le rôle de la campagne et que le sort de l'humanité repose sur les épaules des jardiniers!

(20) Certains sociologues pensent qu'il ne s'agit pas encore de ville.

Réimaginer les principes des cités-jardins pour le XXI^e siècle

**Kate Henderson⁽¹⁾
Katy Lock
TCPA**



**Welwyn Garden City.
Un environnement vert important,
une grande qualité de l'habitat
et des modes différents
d'occupation des logements.**

Références bibliographiques

- CAMERON David. « PM speech on infrastructure ». Discours à l'« Institution of Civil Engineers ». Londres. Ed. Bureau du Premier Ministre. 19 mars 2012. www.number10.gov.uk/news/pm-speech-on-infrastructure/.
- HOWARD Ebenezer. *To-Morrow: A Peaceful Path to Real Reform*. Ed. Facsimilé avec les commentaires de Peter Hall, Dennis Hardy et Colin Ward. Ed. Routledge. 2003.
- SHAPPS Grant. « Garden cities: reshaping the ideas of the past for the 21st century ». *Guardian Housing Network*. 19 Sept. 2011. www.guardian.co.uk/housing-network/2011/sep/19/garden-cities-grant-shapps-housing.
- « Creating Garden Cities and Suburbs Today. Policies, Practices, Partnerships and Model Approaches ». *Rapport du groupe d'experts des cités jardins et des banlieues*. TCPA. Mai 2012. www.tcpa.org.uk/pages/creating-garden-cities-and-suburbs-today.html.
- *Laying the Foundations: A Housing Strategy for England*. Department for Communities and Local Government. Nov. 2011. www.communities.gov.uk/documents/housing/pdf/2033676.pdf.

En 2011, dans le cadre d'une importante campagne visant à promouvoir le modèle des cités-jardins pour le développement urbain, l'association Town and Country Planning (TCPA) a publié le rapport « Réimaginer les cités-jardins pour le XXI^e siècle ». Ce dernier souligne les enseignements actuels des cités-jardins et des nouvelles villes. Aujourd'hui, des avancées sont constatées tant au niveau des politiques qu'au sein du développement urbain.

Les premières cités-jardins de Letchworth et Welwyn sont issues d'une célèbre vision avant-gardiste du fondateur de l'association TCPA, Ebenezer Howard. Dans son ouvrage déterminant sur le principe de la cité-jardin, « Tomorrow: A Peaceful Path to Real Reform » (1898), il a décrit comment « rendre parfaitement compatibles les bénéfices d'une vie urbaine active avec la beauté et le ravissement de la campagne ». Depuis le siècle dernier, les idéaux de la cité-jardin restent d'actualité. Nous avons encore aujourd'hui à relever les principaux défis des pionniers des cités-jardins : gérer la pénurie de logement, créer des emplois et rendre des environnements attractifs pour tous. Cependant, nous devons aussi faire face aux enjeux des marchés globalisés et à l'urgence d'anticiper les impacts du changement climatique. En réponse au rapport de la TCPA, l'ancien ministre du Logement, M. Grant Shapps MP, a mis en avant, dans un article du quotidien *The Guardian Housing Network* en septembre 2011, que « l'importance du manque de logement est tel que nous avons besoin de propositions imaginatives se référant aux idées de Howard ». Le ministre a aussi sollicité la TCPA pour réunir des experts et des acteurs du développement urbain, en vue de réinventer le modèle des cités-jardins du XXI^e siècle. La TCPA a relevé le défi. En novembre 2011, la politique gouvernementale du logement en Angleterre, au sein de son plan d'actions « créer les fondements », citait « la politique de développement à grande

échelle, localement intégrée », comme outil pour une stabilité à long terme et pour la création de logements. En mars 2012, lors d'un discours sur l'aménagement, le Premier ministre confirmait la volonté du gouvernement d'examiner les opportunités résultantes de cette politique, en annonçant « une consultation à venir sur l'utilisation du principe des cités-jardins au sein d'environnements attractifs pour les habitants et à fort potentiel de croissance ». Tant le rapport cadre de la politique nationale d'aménagement de mars 2012, faisant clairement référence aux principes des cités-jardins, que les discours de l'adjoint au Premier ministre et du nouveau ministre de l'Aménagement, plus tardivement dans l'année 2012, ont alimenté les raisons poussant à l'examen de leur application. Avec une présence telle dans les politiques gouvernementales, revisiter les idées fondatrices des cités-jardins, combinant les atouts de la vie citadine avec ceux de la campagne, est légitime pour créer des quartiers structurés et vivants. Aujourd'hui, nous pouvons et devons aller plus loin.

Tirer parti des multiples bénéfices à travers de nouveaux quartiers

De nouvelles cités-jardins créent des opportu-

(1) HENDERSON Kate est directrice et LOCK Katy est chargée des cités-jardins et nouvelles villes à l'association TCPA (aménagement du territoire). Cet article a été préalablement édité dans l'édition spéciale « Garden Cities for Today » du magazine de la TCPA, septembre 2012. Pour plus d'informations sur les cités-jardins et sur l'association TCPA : www.tcpa.org.uk.

nités et des économies d'échelles nécessaires pour une réelle mise en œuvre des ambitions, en faveur d'un développement durable, de quartiers sains et vivants, tout en tirant parti de multiples bénéfiques (logement social, émission de zéro carbone, architecture, énergie à faible taux de carbone, transport durable, approvisionnement en denrées locales et accès à la nature). Ils offrent aussi une bonne occasion pour mettre en place de nouveaux modes de gouvernance, où les habitants seraient au centre de l'aménagement et de la gestion des biens collectifs. En sus des enseignements tirés de l'aménagement des nouveaux quartiers, le modèle des cités-jardins s'actualise grâce aux innovations technologiques, au design et nouveaux matériaux, permettant plus facilement de meilleurs aménagements, modernes et durables. Les cités-jardins répondaient à un idéalisme et à un enthousiasme en faveur de nouveaux modes de vie. Bien qu'à l'origine initiée par des entreprises privées, les acteurs travaillaient avec le secteur public et associatif. Cet esprit de partenariat et d'innovation devrait être retrouvé.

Un groupe d'experts des cités-jardins et des banlieues

Comme réponse directe au défi du ministère du Logement de fédérer les acteurs du secteur de l'aménagement, pour étudier la réinvention du modèle des cités-jardins du XXI^e siècle – la TCPA a constitué un groupe d'experts des cités-jardins et des banlieues qui, en mai 2012, a publié un premier rapport « La création des cités-jardins et des banlieues aujourd'hui ». S'appuyant sur les analyses approfondies de deux réunions du groupe d'experts, le rapport propose des pistes d'actions, pour les politiques, les associations de quartier et les entrepreneurs individuels, les bailleurs sociaux, les constructeurs d'habitat, les investisseurs et propriétaires fonciers, les collectivités locales, les urbanistes, pour les inciter à travailler collectivement pour créer de nouveaux quartiers durables, basés sur le principe des cités-jardins. Sachant qu'il n'existe pas de solutions idéales pour révéler les bénéfices potentiels issus des nouvelles cités-jardins et des banlieues, le groupe d'experts a identifié le besoin urgent d'actions dans 5 principaux domaines : une vision, une gestion et une gouvernance ; une possible exploitation du foncier ; l'investissement dans des infrastructures ; l'aménagement paysager ; et la compétence, la coordination et l'efficacité.

Les prochaines étapes

Reconnaissant l'importance des opportunités, résultant des quartiers de grande envergure

comme les cités-jardins, à lutter contre la crise du logement et de l'emploi et à créer une meilleure qualité de vie, le gouvernement doit passer à une nouvelle étape et proposer une politique claire et approfondie, ainsi que les moyens financiers pour le faire. Le soutien fort et durable de l'État est essentiel pour donner globalement confiance aux collectivités locales, aux quartiers, et aux investisseurs privés. *In fine*, dans un contexte de décentralisation, ce sont plutôt les collectivités locales et les constructeurs, avec les quartiers qui travaillent conjointement pour décider de la meilleure localisation et de la taille de l'aménagement requis pour la création d'un quartier durable. Ces décisions doivent répondre aux besoins des emplois, des logements locaux, et des financements nécessaires aux infrastructures requises. Elles faciliteront la prospérité des habitants et leur comportement écologique. Comme les pionniers des cités-jardins, nous devons encourager l'innovation de l'aménagement paysager et exploiter les technologies modernes, en appliquant de manière novatrice les principes des cités-jardins. L'efficacité et le partenariat sont essentiels pour assurer le succès à long terme des nouveaux quartiers. Les premières cités-jardins étaient financées par des investisseurs privés. Les nouvelles villes de l'après-guerre étaient financées par l'État – dans les deux cas, des points forts et des points faibles sont identifiables – et nous devons nous appuyer sur leurs enseignements.

Un appel à l'action

Pendant que l'État et les collectivités locales réfléchissent aux enjeux économiques et aux besoins en logement – alors que la croissance démographique est la plus forte depuis 50 ans et que la construction d'habitat est la plus faible depuis les années 1920 – il existe une réelle opportunité pour influencer l'avenir de la nation. Sans aucun doute des logements nouveaux seront construits, mais la question majeure est le legs aux générations futures de programmes harmonieux et durables, répondant aux besoins du XXI^e siècle. Il faudra s'assurer à long terme des compétences nécessaires en vue de répondre à cette ambition. Le rapport « Creating Garden Cities and Suburbs Today », comme les travaux de la TCPA relatifs à la construction de nouveaux quartiers à grande échelle, et la valorisation des principes des cités-jardins, au Royaume-Uni et dans le reste du monde, proposent un plan d'actions clair, afin de renouveler l'engagement pour la construction de quartiers exceptionnels, socialement intégrés, durables et dignes des « cités-jardins ».

Les principes des cités-jardins

Les cités-jardins visaient à développer de nouveaux quartiers sociables, sains et esthétiques, par l'amélioration de leur environnement naturel, la qualité et l'accessibilité à un habitat modéré et aux emplois localement existants. Lieu des premières expérimentations de développement durable, les cités-jardins avaient pour principes :

- une valeur ajoutée en direction des quartiers ;
- une copropriété du foncier et une gestion à long-terme ;
- une vision ambitieuse et une forte implication des habitants ;
- une variété de modes d'occupation d'un habitat modéré pour la classe populaire ;
- une offre importante d'emplois locaux, et une variété d'emplois proches de la cité-jardin ;
- une forte créativité architecturale (avec un habitat incluant un jardin), combinant les atouts de la vie citadine et ceux de la campagne pour créer des habitations saines dans des quartiers vivants ;
- un environnement naturel généreux s'appuyant sur le paysage, comprenant un bel ensemble de jardins publics ou privés, bien gérés, des viaires arborées et des espaces verts ;
- des opportunités pour les habitants de partager la production de leurs grands jardins potagers ;
- l'accès à des équipements culturels, récréatifs ou à des commerces de proximité ;
- et l'accès à un transport collectif intégré et en facile liaison avec celui des villes voisines, permettant une connexion globale au bassin d'emplois (comme l'exprimait Ebenezer Howard dans sa vision de « la ville sociale »).



Enfants près d'un bassin, les bénéfices multiples du réseau GI qui aident à l'adaptation aux changements climatiques.



Sylvain Lelievre / Maire de Vitry-sur-Seine

Interview

Michel Leprêtre est adjoint au maire de Vitry-sur-Seine, en charge de l'aménagement et de l'urbanisme, et président de la Semise, société d'économie mixte locale.

À travers l'opération du Coteau, pourquoi la ville de Vitry-sur-Seine décide-t-elle aujourd'hui de revisiter le modèle de cité-jardin ? Quelles sont ses motivations ? À quelles valeurs, notamment sociales, souhaite-t-elle se référer ?

La nouvelle cité-jardin du Coteau à Vitry-sur-Seine

Les Cahiers – Quelle fut la volonté politique préalable de la ville pour conduire l'opération du Coteau ?

Michel Leprêtre – À l'origine, la ville avait acquis un certain nombre de propriétés foncières en vue d'un projet de voiries qui fut abandonné. Mais au-delà d'un foncier à disposition, la population s'interrogeait sur l'affectation de ces terrains. C'est pourquoi, dès les années 2000, la ville a souhaité associer la population à cette réflexion en suscitant un débat public. La démarche menée sur ce quartier est liée à une volonté politique de renouvellement urbain à l'échelle de la ville, car nous sommes engagés dans un processus de reconstruction de logements, notamment sociaux, dans le cadre d'une procédure Anru⁽¹⁾. L'offre de logements sur le secteur du Coteau

répond à un souci de densification et de mixité sociale correspondant à la spécificité du lieu, tant au niveau géographique que social. Effectivement, en limite de Villejuif, et malgré la proximité du métro sur la RD7, il s'agit d'un tissu péri-urbain à faible densité pavillonnaire. De plus, sa particularité topographique de plateau élevé et la difficulté de construire à flanc de coteau au début du siècle y ont fait naître, au fil des décennies, du logement insalubre et une cité d'urgence. À l'image de la ville associée à la mixité et au vivre ensemble, nous avons cherché à créer une nouvelle typologie de logements sur ce secteur pavillonnaire, sous une autre forme urbaine, pour permettre à certaines populations venant de quartiers difficiles de bénéficier d'un logement social dans un cadre de vie plus agréable. Ainsi, dans cette opération de 210 logements, 138 logements sont sociaux (60 %), financés pour moitié par des subventions Anru.

L. C. – Quelles ont été les modalités de mise en œuvre de cette opération ?

M. L. – Parallèlement à la consultation de la population, deux études urbaines ont été réalisées pour l'aménagement de ces parcelles. Une première, conduite par les services de la ville, a porté sur les particularités de la topographie et le système des sentes de cet ancien tissu maraîcher. Dans ce quartier du Coteau, comme pour l'ensemble de la ville, on a tenu compte de la réalité urbaine. Les premières réflexions

ont porté sur la construction d'une cité-jardin moderne, pas tant sur l'aspect conceptuel de la cité-jardin, mais sur une démarche urbaine respectueuse du tissu existant. Dans un souci d'opération qualifiante, on a valorisé les atouts du contexte en jouant sur les percées visuelles, le système de sentes qui se connecte au réseau actuel, en laissant une grande place aux espaces verts et notamment aux jardinets. Le qualificatif de cité-jardin traduisait l'ambition que nous avions. Parallèlement, une seconde étude s'est intéressée plus particulièrement à l'évolution urbaine du quartier. En 2006, le POS⁽²⁾, en cours d'évolution PLU⁽³⁾, a permis

une densification du secteur pavillonnaire et l'introduction de coefficients d'espaces verts ambitieux. La Semise, société d'économie mixte locale en charge de la cohérence de l'ensemble des

projets, a édicté un cahier des charges incluant le respect de la typologie des lieux et une démarche d'aménagement environnementale. L'étude de programmation du projet fut confiée à l'agence Brès et Mariolle.

L. C. – En quoi l'opération du Coteau fait-elle référence au modèle de la cité-jardin ?

M. L. – Même si elle n'est pas de même envergure, l'opération du Coteau s'apparente aux cités-jardins de la région parisienne par son contexte urbain pavillonnaire et sa densité. Avec 210 logements sur un terrain de 3 ha, la densité des Coteaux est de 66 logements à l'hectare. À titre d'exemple, la densité de la cité-jardin de Stains est de 58 logements à l'hectare, et celle de Suresnes de 80. De plus, elle sera desservie à terme, non seulement par le métro, mais aussi par le tramway.

La forme urbaine s'inspire de la cité-jardin traditionnelle. La trame viaire est structurée par la hiérarchie des voies, des rues et des sentes. Les espaces publics sont déclinés en espaces extérieurs autour de placettes, squares et jardins familiaux. La forme architecturale traduit une variété typologique bâtie reprenant les maisons de ville.

De même que nous savons que la réussite d'un

« La gouvernance exercée du projet du quartier du Coteau s'apparente à celle du projet politique d'une cité-jardin traditionnelle. »

(1) Agence nationale pour la rénovation urbaine.

(2) Plan d'occupation des sols.

(3) Plan local d'urbanisme.

quartier durable repose en grande partie sur une démarche participative portée par les élus, la gouvernance exercée du projet du quartier du Coteau s'apparente à celle du projet politique d'une cité-jardin traditionnelle. La consultation lancée auprès des habitants dès les années 2000 fut difficile. Je ne vous cache pas qu'au début, il y a eu des aspects très conflictuels avec des prises de position pour le moins condamnables sur le rejet de populations accédant au logement social. On a pris beaucoup de temps pour débattre, mais cela relève de ma responsabilité politique et du prix à payer de la démocratie. Cette mixité sociale sur notre territoire fait partie de la richesse de notre ville. Au bout d'un moment, on a commencé à affirmer des choix urbains et architecturaux, prônant des principes d'espaces de proximité, de voirie, de qualité urbaine. Ce fut un processus lent, mais l'apport des riverains fut essentiel. Mais si les cités-jardins assumaient une forte fonction d'encadrement social visant à instaurer une communauté de vie de proximité en favorisant la profusion d'équipements publics, il s'avère que le secteur du Coteau reste à dominante habitat. Les études menées et les avis de professionnels d'équipements commerciaux sollicités par la ville nous ont déconseillé l'implantation de nouveaux petits commerces alimentaires, en raison d'une population jugée insuffisante et de la proximité de la RD7. Mais avec une présence importante de personnes âgées sur les lieux, la ville a favorisé la relocalisation d'une pharmacie, l'accompagnement d'un cabinet médical et un futur établissement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), en cours de financement. Concernant la démarche environnementale, les principales orientations ont porté sur la hiérarchisation des voies, le traitement des sentes et

des espaces verts en cœurs d'îlots, les jardins familiaux, la récupération des eaux à flanc de coteaux et l'isolation basse consommation des logements. Il est encore trop tôt pour avoir un retour d'expériences sur les éco-usages, notamment en matière de sélection des déchets. Si le stationnement n'est pas encore satisfaisant, ma priorité est de garantir la mobilité des mères de famille avec leurs landaus. J'ai l'ambition de conduire bientôt une gestion partagée des jardins familiaux et pépinières locales avec un tissu associatif.

L. C. – Si on s'accorde à reconnaître que les cités-jardins reposent sur un système de valeurs, quel bilan peut-on faire de l'opération du Coteau ?

M. L. – C'est une démarche exemplaire, car si nous avons eu la chance de bénéficier de réserves foncières, nous nous sommes donné les moyens financiers et le temps nécessaires pour répondre à des besoins sociaux avec des valeurs du vivre ensemble sur la spécificité de notre territoire.

Effectivement, réaliser un cadre de vie pour le plus grand nombre d'habitants, en suscitant leur participation et en favorisant du lien social par le partage d'espaces conviviaux, va bien dans le sens des valeurs durables de la solidarité et du mieux-vivre ensemble. Par conséquent, que ce soit par la gouvernance exercée, la dimension sociale voulue, les caractéristiques urbaines ou la qualité environnementale du cadre de vie, cette opération s'inscrit bien dans le modèle d'une cité-jardin, tout en recourant plus largement les caractéristiques d'un quartier durable.

Propos recueillis par Hélène de Gassart –
Architecte-urbaniste



L'opération du Coteau s'apparente à une cité-jardin, notamment à travers sa forme urbaine, la hiérarchie de ses voies et espaces publics.

L'avenir d'une illusion ?

Monique Eleb⁽¹⁾

Laboratoire Architecture,
Culture et Société



L'opération Les Aquarelles au Petit Béthény à Reims se rapproche du modèle de cité-jardin par sa taille, ses idéaux sociaux et sa conscience environnementale.

Les merveilleux utopistes qui se sont battus pour construire les cités-jardins avaient enfin réussi à « mettre les villes à la campagne », car ils proposaient une vie urbaine, que ce soit dans une maison individuelle ou dans une habitation collective. Que proposaient-ils au-delà de l'idée qu'ils avaient alors d'un logement confortable pour tous ? Un jardin, qu'il soit privé ou collectif, un habitat parfois plus généreux qu'en ville, qui tenait compte d'activités autres. Une sociabilité facilitée par la proximité et le partage de certaines activités : bricolage, jardinage, équipements à proximité, déambulation dans un espace semi-privé parfois protégé des voitures. « Un lieu pour élever ses enfants », comme on peut lire à l'entrée de certaines villes américaines. Tout ce dont rêvent bon nombre de nos contemporains⁽²⁾.

De quoi parle-t-on quand on évoque l'évolution des modes de vie ?

Cette notion renvoie à l'impact qu'ont le travail et ses rythmes sur nos vies quotidiennes et l'usage de nos habitations. Ces éléments s'articulent, sont intriqués, avec nos habits, nos manières de faire liés à nos valeurs, notre éthique, nos buts.

Il ne faut pas oublier aussi que les échos des façons de concevoir la modernité nous atteignent, par la mode, par la nécessité de posséder certains objets (et notamment ceux liés aux nouvelles technologies).

Que nous disent les habitants ? La maison

Les cités-jardins ont créé un sentiment d'appartenance, une volonté de partage. L'idée d'un « nous » a émergé, ce qui n'a pas souvent été le cas dans les grands ensembles, les lotissements ou l'habitat pavillonnaire.

Aujourd'hui, dans quelles conditions ces idéaux se retrouvent-ils dans l'habitat ? Cette question fait réfléchir sur les différences de conception et de valeurs entre les débuts du xx^e et du xxi^e siècles.

moderne, désirée, devrait être celle qui nous permet de mettre en scène naturellement nos modes de vie. Des avancées techniques et une attention nouvelle à l'environnement vont améliorer notre vie dans les logements. Mais cela suffit-il ? L'organisation du lieu de vie est censée donner un substrat matériel aux pratiques quotidiennes inscrites dans une culture en évolution, et contribuer à les stabiliser. À quels changements remarquables avons-nous assisté récemment ? Bien sûr, les évolutions démographiques conditionnent nos choix et nos désirs, mais le logement devrait s'y conformer en étant flexible et adaptable. La vie dans les villes semble peser de plus en plus à des habitants qui rêvent de posséder une maison (plus de 75 %). Le mot nature a aujourd'hui un halo extrêmement positif, comme au tournant des xix^e et xx^e siècles, qui avait vu la profusion de jardins d'hiver, loggias, terrasses et maisons sur le toit. Cet engouement pour un « extérieur intériorisé » montre le désir de compensation d'un manque, celui d'avoir à sa portée des lieux de promenade et de respiration dans la ville. Si c'est devant chez soi, on croit avoir atteint un idéal de bien-être. Les cités-jardins l'offraient.

(1) ELEB Monique est sociologue et chercheur au sein du laboratoire Architecture, Culture et Société, spécialiste de l'habitat, à l'École nationale supérieure d'architecture Paris-Malaquais, UMR/AUSSER C.N.R.S./MCC n° 3329.

(2) Pour une courte histoire des aléas du type, lire : « La disparition progressive d'un concept ». In : POUVREAU Benoît, COURONNÉ Marc, LABORDE Marie-Françoise. *Les cités-jardins de la banlieue du nord-est parisien*. Paris : éditions Le Moniteur, 2007.

Au-delà des obligations liées au mode de vie, chacun rêve de choisir son art de vivre. Aujourd'hui, ceux qui s'expriment sur l'habitat le font à travers des idéaux précis : rapport à la nature, protection de l'environnement, information et consultation des habitants, etc. Sans oublier la volonté d'économiser l'énergie. Mais représentent-ils la population en général ?

Avoir un art de vivre, un style de vie, n'est pas l'apanage des possédants. La revendication d'un jardin, même partagé, doit se comprendre comme une mise à distance du rapport normé à la vie quotidienne organisée autour du travail. Les relations à celui-ci se sont complexifiées : difficile pour certains, devenu un besoin pour d'autres, pensum ou expression de soi, au bureau ou ailleurs, mais aussi chez soi, il a transformé, en évoluant, le rapport aux lieux de vie, avec l'arrivée dans la maison des nouvelles technologies. Leur présence y a augmenté tout au long du xx^e siècle, et nous parlons alors d'internalisation des comportements dans l'espace domestique. L'augmentation de la présence chez soi accroît aussi le besoin d'avoir un intérieur bien éclairé et un air sain, mais aussi d'être dehors, dans un « intérieur extériorisé », de ne plus être coupé de la nature, toutes valeurs ou idéaux présents dans la conception des cités-jardins. La vogue des écoquartiers, pour l'instant auprès d'une population avertie et cultivée, l'exprime, mais il faudra apprendre aussi à lutter contre l'entre-soi, voire les dérives sectaires assorties d'un rapport aux consommations énergétiques culpabilisantes.

Pourquoi revisiter les types ?

À l'heure où l'on tente de « réparer » les méfaits d'une longue politique de zoning qui divisait les villes de façon fonctionnaliste, où la lutte contre la solitude des grandes villes et la ségrégation sociale occupe des politiques et des militants, le modèle des cités-jardins est souvent convoqué. Nous avons observé que les types architecturaux qui paraissent obsolètes sont parfois réactivés par des changements sociaux ou économiques (rapport au travail, relation au chez-soi, transformations des références au bien-être, à la santé, etc.). La généalogie nous montre qu'on peut revisiter les types, car certains apparaissent adaptés aux questions d'aujourd'hui, et des expériences abandonnées sont regardées autrement.

La question de la mixité typologique est à l'ordre du jour. Partout, les opérations mêlent immeubles de toute taille, jusqu'à des tours, habitats intermédiaires, maisons individuelles et maisons groupées. Or, les cités-jardins ont affirmé cette mixité typologique et parfois fonctionnelle. Plusieurs sont composées uniquement de maisons individuelles (comme

à Gennevilliers), mais très vite pour des raisons de rentabilité, la mixité typologique est préconisée. Des petits immeubles (comme à Suresnes), parfois des tours, viendront compléter les types d'habitation, sans parler de la mixité fonctionnelle assurée par la présence d'équipements de quartiers et de commerces. Y avait-il rupture par rapport à ce qui s'était construit auparavant ou à ce qui se construira ensuite ? Oui et non, car certaines de ces cités-jardins apparaissent proches soit de la ceinture rouge de Paris ou des HBM en général, soit des grands ensembles (comme Drancy), celle de Châtenay-Malabry étant la plus mixte. Ce qui les rend spécifiques, c'est évidemment le traitement du paysage, la profusion de la végétation, les parcours différenciés et les équipements, le tout sous-tendu par un projet social où la santé, l'hygiène et le bien-être sont premiers. Aujourd'hui, la question du développement durable remplace ou renouvelle les discours sur l'hygiène et la salubrité d'alors, et les dispositifs spatiaux proposés par les cités-jardins apparaissent sous un autre jour. Par ailleurs, cette mixité des types est un modèle aussi pour densifier le pavillonnaire, en surélevant les maisons qui peuvent l'être, en construisant des petits immeubles et en équipant les quartiers de lieux de rencontres en tout genre, permettant une vie de voisinage appréciée, comme nous le disent les habitants, mais sans intrusion... Ensemble mais séparément.

On sait aussi que le manque d'institutions d'intérêt collectif dans son quartier donne l'impression d'être un citoyen de seconde zone. L'intérêt apporté à la beauté du lieu est également fondamental pour assurer ce sentiment de reconnaissance citoyenne.

Ces cités sont restées un modèle encore inégalé pour l'extension de la ville. Ces projets étaient



Aujourd'hui, plus qu'un mode de vie, c'est un art de vivre qui est recherché dans les nouveaux quartiers.

fondés sur le socialisme municipal, qui rendait le foncier à la collectivité. Les nouveaux villages et les lotissements de promoteurs, qui s'en réclament parfois, sont loin de ce modèle. Tournant délibérément le dos à toute architecture contemporaine, ils proposent ou imposent des maisons préfabriquées néo-régionalistes, supposant qu'un simple élément de modénature suffit à les inscrire dans la région. Le jardin généreux y est réduit à un jardinet et les équipements sont oubliés. L'habitat pavillonnaire manque aussi de ce qui fait la qualité des cités-jardins, car ces petites maisons, tournées vers leur indépendance, ne font pas système. On imagine le réveil de ces rues bordées de maisons, dynamisées par des traitements de l'espace public qui les uniraient, par des équipements publics et des jardins partagés qui feraient se rencontrer des voisins isolés jusqu'alors, augmenter peut-être aussi la solidarité entre génération, « comme dans un village ». Mais ne minimisons pas les difficultés à mettre en place une convivialité de voisinage. L'espace ne suffit pas.

La mixité programmatique, typologique et de population

Le développement durable est le plus souvent étudié dans son versant technique, en oubliant qu'il est aussi social. Si les cités-jardins se sont développées autour de la notion de bien-être et de santé pour tous, aujourd'hui les aspirations du même ordre sont assorties de l'idée de mobilité, d'adaptabilité aux différents âges de la vie (seul ou en couple, avec ou sans enfant, âgé ou très âgé...). Ce qui conduit à

rêver que la surface de son logement évolue sans qu'on ait à quitter son quartier, l'école des enfants, ses voisins-amis, ses commerçants. Ou de déménager à côté, ce qu'offrent encore aujourd'hui les cités-jardins, avec leur potentiel de logements différenciés, voire de résidences adaptées, et grâce à leur équipement de proximité.

Pour atteindre les idéaux d'une vie privée sans difficulté quotidienne due à l'éloignement des équipements et aux temps de transport, il faudrait procéder à un rééquilibrage de la présence des types correspondant aussi à des modes de vie et à des passages de la vie. Les types de logements intermédiaires qui permettent d'être autonome dans son logement, mais proche des autres, très prisés des classes moyennes, devraient être développés. L'étalement urbain pourrait ainsi être mieux maîtrisé, mais cette solution doit être assortie de mesures renforçant la compacité et les limites urbaines.

L'évolution du rapport au travail impose de réfléchir à des immeubles équipés de bureaux et services partagés, mais aussi à un traitement particulier du quartier. Cette réflexion s'impose aussi pour le logement des personnes âgées et des étudiants. Les jeunes couples avec enfants devraient pouvoir bénéficier de services, adaptés à leur situation, dans leur immeuble ou à proximité. Le croisement des types et des financements semble donc nécessaire. Il s'agirait de mêler collectif, maison individuelle et habitat groupé, logements en accession, logements locatifs aidés. Tout en maîtrisant, bien sûr, la question des déplacements.



Nicolas Ruoppolo



Serge D'Amilly

L'opération passage Chevalier à Saint-Denis (Tectône architectes) propose une diversité typologique de logements (logements collectifs, maisons sur le toit, maisons en bande) favorisant la mixité.

La nature, l'extérieur approprié et évidemment, le lien social

Le rapport à la nature chez soi se décline de façons diverses. Si pour les uns, il se résume à voir le passage des saisons, il s'inscrit pour d'autres dans un rapport à soi-même, qui va jusqu'à la thérapie par le jardinage. Il est aussi prétexte à rencontres et à échanges. Par ailleurs, dans une période de crise, le jardin potager permet d'avoir des légumes frais. Ce rapport à l'extérieur est construit selon des hiérarchies. Comme le décrivent les auteurs de l'article « Architecture végétale et solidarité sociale »⁽³⁾ : « Citons l'avenue, la rue, la venelle, la place, le clos, la cour, le square, le terrain de jeux, le terrain de sport, le potager familial, le jardinet de devant, le jardin privatif, etc. » Auxquels, comme ils le soulignent, s'ajoutent les caractéristiques des espèces d'arbres et des végétaux, qui construisent un paysage et une ambiance originale, « une ville où la nature a accès »⁽⁴⁾. N'est-ce pas le rêve de nombre de citadins, en particulier des centres des grandes villes perçues comme trop minérales ?

Que faut-il retenir de la cité-jardin ? Deux enseignements essentiels : la pluralité des échelles offrant des types de logement assurant une véritable mixité sociale, et l'armature des espaces et des équipements de proximité qui peuvent être garants de la cohésion sociale. La mutualisation, notamment de certains équipements (ou une pièce partagée dans l'immeuble), refait son apparition. Est-ce une utopie, un désir de militant ou une tendance forte ?

Mais retenons aussi une autre leçon : la création d'un espace social doit beaucoup à la sériation du public au privé dans les cités-jardins. « Les cités-jardins forment un réseau constitué d'une double structure avec un schéma de circulation cachée, privée, secrète, interne à la cité et réservée aux piétons, qui se superpose à la structure de circulation et de communication publique. En ponctuant et en renforçant ces axes privés et publics par des éléments de l'ordre de la nature (clos, placettes, jardins publics), elles ont créé cet entre-deux, cet espace du possible⁽⁵⁾ ». Il reste à réfléchir dans chaque cas à l'articulation des espaces, non seulement fonctionnels, mais susceptibles de nous émouvoir et de nous faire rêver dans notre vie quotidienne.

Les écoquartiers reprennent-ils la tradition des cités-jardins ? Ces quartiers n'ont pas leur dessein ambitieux, social et politique, qui



Les espaces intermédiaires réapparaissent dans les projets. Ici, un local commun résidentiel dans une opération de Catherine Furet, Paris XVII^e.

concernait la transformation d'un très grand territoire. De plus, les discours autour de ces créations contemporaines se focalisent sur la thermique et sur les économies d'énergie. L'ambition sociale qui vise à augmenter le bien-être des habitants n'y est pas si présente. La cité-jardin Les Aquarelles au Petit-Bétheny, à Reims (le Foyer rémois et six équipes d'architectes), se rapproche plus du type. Construite de 1993 à 2007 sur 6,3 ha, elle a la taille et les idéaux sociaux de son modèle, mais y ajoute une dimension HQE (haute qualité environnementale). Les 111 pavillons à ossature bois sont répartis dans sept jardins thématiques et les 133 logements collectifs dans un jardin à la française. Est-ce le début d'une réactualisation ? Si certaines des caractéristiques des cités-jardins correspondent si bien à un certain idéal d'aujourd'hui, pourquoi ne se développent-elles pas plus et ne sont-elles pas davantage convoquées pour réfléchir à la conception des écoquartiers ?

(3) WERQUIN Ann-Carol, DEMANGEON Alain. In : BATY-TORNIKIAN Ginette (ed.). *Cités-jardins. Genèse et actualité d'une utopie*. Paris : Les Cahiers de l'Ipraus, éd. Recherches, 2001, p. 151.

(4) Op. cit., p. 153.

(5) BATY-TORNIKIAN Ginette. « Les aléas d'un art de vivre. Les cités-jardins de la région parisienne ». In : BATY-TORNIKIAN Ginette (ed.). *Cités-jardins. Genèse et actualité d'une utopie*. Paris : Les Cahiers de l'Ipraus, éd. Recherches, 2001, p. 137.

Une autre philosophie de l'habitat

Gwenaëlle Zunino
IAU île-de-France



L'expérience d'habitat participatif à Tübingen a permis de réaliser une diversité architecturale, sociale et fonctionnelle.

Habitat groupé, habitat participatif, habitat coopératif, autopromotion... autant d'appellations pour définir un projet porté par un groupe de particuliers, composé de logements organisés autour d'espaces collectifs autogérés. Dans une société où les réseaux sociaux, les colocations et le monde associatif explosent, élaborer un projet ensemble, partager, outre les services et les équipements, une philosophie d'habiter, a du sens.

Qu'entend-on par habitat participatif ?

En marge de la promotion immobilière privée et du secteur social, l'habitat participatif ne correspond pas à un produit standardisé. Un groupe de particuliers se réunit pour réaliser, sans intermédiaire, un projet d'habitat collectif. Il porte le projet et participe à sa conception, sa gestion, aux relations de voisinage, en inventant parfois des modes de consommation et de construction. L'objectif est de créer des logements préservant l'intimité de chacun, et un ensemble de locaux mutualisés : espace polyvalent, buanderie, atelier, logement pour amis, jardin potager... Pour assurer le succès de l'opération, l'adhésion et le portage par tous est primordial, la définition de la gestion et des degrés de mutualisation également.

Ce type d'initiative permet aussi de maîtriser les coûts, avec une économie de l'ordre de 15 à 20 %, car il n'existe ni intermédiaire, ni publicité. De plus, la mutualisation des espaces et des services assure une réduction des dépenses d'énergie, des coûts de construction et de fonctionnement.

L'habitat participatif paraît donc une solution

Aujourd'hui, face à la hausse des prix de l'immobilier et aux nouveaux besoins citoyens, l'habitat participatif devient un outil supplémentaire au service de la construction de logements. À l'initiative de groupes de particuliers, ces projets soutiennent les valeurs environnementales, de mixité sociale et de démocratie de voisinage. Une aventure collective à promouvoir.

intéressante car, en plus de ces multiples économies, il favorise les relations humaines et la mixité sociale. Ce mouvement représente 15 à 20 % du parc de logements en Allemagne, aux Pays-Bas ou en Suisse. Pourquoi reste-t-il si marginal en France ?

Les temps changent

Le principal frein est l'absence de reconnaissance réglementaire et législative du statut d'habitat participatif. Mais les politiques publiques évoluent, conscientes des richesses et des potentialités de ce type d'habitat. Le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif a été créé en 2010. Ses principaux objectifs sont de légitimer l'action des collectivités en la matière et de promouvoir ce type de projet dans les politiques publiques. Lors des dernières Rencontres nationales de l'habitat participatif⁽¹⁾ (novembre 2012), Cécile Dufлот a déclaré que c'était la troisième voie pour le logement. Selon la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, faire de l'habitat participatif un dispositif citoyen à part entière et un mode d'accession sociale à la propriété, conduit à mener plusieurs actions : démocratiser la démarche, accélérer le processus de réalisation des projets, définir un régime juridique adapté, sécuriser les montages financiers... Une démarche de concertation est lancée, visant à faire des propositions concrètes pour alimenter la grande loi sur le logement, qui sera présentée au 1^{er} semestre 2013.

(1) Retrouvez le discours de DUFLOT Cécile sur <http://www.habitatparticipatif.net>

L'habitat participatif à l'échelle d'un quartier

Pour la reconversion des casernes françaises, la ville de Tübingen, en Allemagne, a souhaité promouvoir l'habitat participatif. Ainsi, 160 *Baugruppen* (habitat groupé) réunissent 6 500 habitants sur 85 ha. L'objectif était de réaliser une ville animée et de courts chemins.

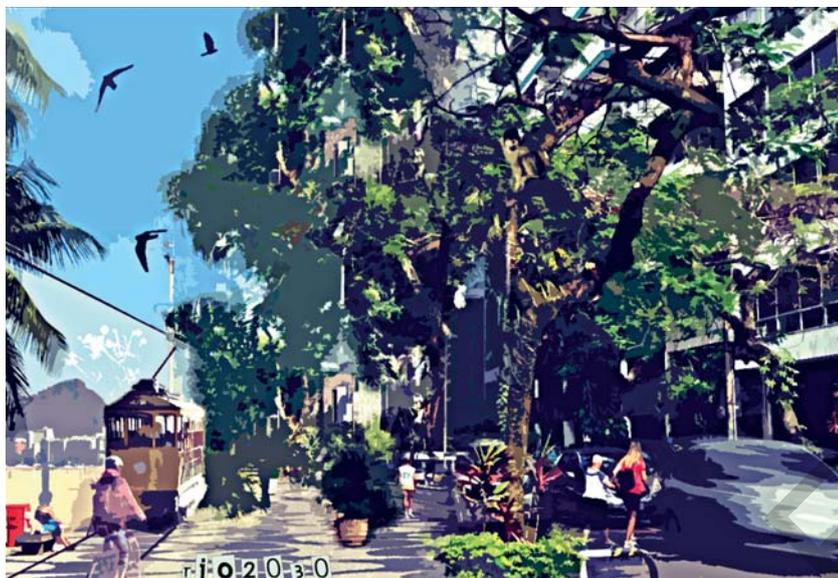
Des petites parcelles à usage mixte ont été créées, imposant des rez-de-chaussée sur rue dédiés aux commerces et services.

Les terrains ont été attribués sous certaines conditions : des exigences énergétiques, une mixité fonctionnelle et sociale. Dans les îlots, chaque parcelle dispose d'un terrain privatif de 5 à 8 m de profondeur à partir de la façade. Le cœur d'îlot est collectif, mutualisé et géré par l'ensemble des copropriétaires.

La diversité architecturale, l'intégration sociale, la mixité fonctionnelle et l'animation urbaine font de ces quartiers une véritable réussite.

L'imaginaire de la mitoyenneté confortable d'un siècle à l'autre

Pierre Lannoy⁽¹⁾
Marie Balteau
Metices



Les illustrations de cet article reprennent les différentes propositions des étudiants. « Green City 2 » Rio de Janeiro - 37 - Utopian contribution.

« Les villes utopiques et les villes rêvées ne sont pas seulement des jeux de l'esprit réservés aux édiles et aux architectes plus ou moins visionnaires. Elles sont aussi des moteurs de progrès, comme peuvent l'être des laboratoires de recherche. »

DE MONCAN Patrice. *Villes utopiques, villes rêvées*. Paris : Les éditions du Mécène, 2003, p.9.

Le mouvement des cités-jardins a constitué une des grandes innovations urbanistiques du début du XX^e siècle, nourrissant un imaginaire de la ville idéale associant étroitement les avancées de la technique moderne et les potentialités d'un végétalisme généralisé. C'était notamment la question du logement et celle de l'hygiène qui préoccupaient le plus les urbanistes de l'époque : la cité-jardin est une forme de ville pensée à partir du logement monofamilial, donc à partir de la vie domestique. Le « jardin » permet à cette vie domestique de s'épanouir (air propre, potagers, espaces de jeux...), mais également d'établir les liens avec les autres parties du corps social, conçues sur le même mode. Cette nature revêt donc, dans cet imaginaire urbanistique, un rôle socialisateur : assurer la « solidarité sociale »⁽³⁾. Nous avons été surpris de retrouver un imaginaire partiellement similaire dans une série de travaux réalisés, en 2010-2011, par des étudiants en architecture, urbanisme et transports provenant de trois continents (Europe, Amérique latine, Asie). Ces contributions ont été sollicitées par une initiative de l'Institut pour la ville en mouvement, soucieux de mieux connaître les imaginaires urbains de ces futurs professionnels de la ville. Notre étonnement fut d'autant plus marqué que la consigne qui leur avait été donnée consistait à exprimer leurs rêves de villes en partant de la question de la mobilité (et non du logement). Mais ici aussi, comme dans le cas des cités-jardins, la « nature » est omniprésente et joue le rôle de médiateur

Lorsque l'Institut pour la ville en mouvement⁽²⁾ (IVM) a demandé à des étudiants du monde entier de mettre en images leurs rêves de ville, il a ouvert un laboratoire urbanistique dans lequel leurs imaginaires ont pu incuber et prendre forme – non sans rappeler certains traits du « rêve » des cités-jardins.

social, d'espace dans lequel le lien social peut être rétabli, nourri et développé, soutenant l'existence d'une ville et d'une vie meilleures. Certes, différentes formes de ville se dégagent au travers de ces productions utopiques, mais toutes incluent la « nature » comme pièce incontournable de l'intégration urbaine et sociale.

La cité organisée

Une première forme de ville qui se dégage est la cité *organisée*. Ici, le principe premier du renouvellement de la ville est son aménagement harmonieux et équilibré : la ville actuelle doit être réorganisée selon les principes d'un aménagement durable. Dans les images de cette ville, on trouve une série d'éléments assez divers, tels que des transports efficaces, des espaces verts, de la mixité fonctionnelle, etc.

(1) LANNON Pierre, sociologue, est chercheur et enseignant au Metices (Institut de sociologie, université Libre de Bruxelles). BALTEAU Marie, titulaire d'un master en sociologie, a été stagiaire de recherche dans le même centre.

(2) « La Fabrique du mouvement », une recherche internationale et un colloque pilotés par l'IVM avec ses chaires Chine et Amérique latine, et par la Fabrique de la cité, en partenariat avec l'université Paris-Est, avec le soutien de l'IAU îdF et de la Caisse des dépôts, et la participation de la Fédération nationale des agences d'urbanisme (Fneau), financée par la région Île-de-France. Voir le dossier spécial « La fabrique du mouvement », *Revue Urbanisme*, n° 385, 2012. Tous les travaux sont consultables sur le site www.movemaking.com

(3) Pour une synthèse, voir : BATY-TORNIKIAN Ginette (dir.). *Cités-jardins. Genèse et actualité d'une utopie*. Paris : Les Cahiers de l'Ipraus, éd. Recherches, 2001.

Mais tous ces éléments ont comme point commun d'être organisés, autrement dit d'être aménagés, structurés, agencés, pour former une infrastructure générale venant soutenir la nouvelle organisation urbaine.



« Horizontal and vertical city »
Daegu - 05 - Utopian Postcards.

Dans l'imaginaire de la cité organisée, l'élément « nature » ou « espace vert » apparaît dans pratiquement toutes les images, et il est intégré selon une logique urbanistique précise : la nature est circonscrite à des portions spécifiques d'espaces urbains (des « espaces verts ») dont l'architecture, la localisation et la fonction ne sont pas laissées au hasard, mais intégrées à la ville comme autant de ses organes vitaux. Ces « espaces verts » sont de la nature jardinée, c'est-à-dire mise en forme selon un plan d'ensemble qui se veut cohérent et maîtrisé.



« Otegui »
Santiago de Chili - 53 - Utopia.

D'un autre côté, la cité organisée est cette ville qui répartit idéalement les différents modes de transport dans l'espace et fait cohabiter harmonieusement les types de mobilité au sein d'une infrastructure urbaine générale. C'est bien l'organisation de cette infrastructure qui est censée transformer la ville mal organisée d'aujourd'hui et produire la ville future, intégrée, équilibrée, durable.



« Selfsufficient and balanced city »
Barcelona - 01 - Utopian contribution.

En d'autres mots, dans l'imaginaire de la cité organisée, la ville meilleure résultera d'une projection d'ensemble du territoire urbain, du déploiement d'un plan bien pensé, d'un geste urbanistique et logistique grâce auquel la ville se verra, enfin, pourvue des organes dont la conception et l'agencement assureront la vie pleine et satisfaisante. Cet imaginaire est l'héritier direct des utopies urbaines classique et moderne : c'est bien la mise en ordre raisonnée de la ville qui apparaît, ici autant qu'aux XVIII^e, XIX^e et XX^e siècles, comme le moteur de sa transformation positive. Dans cette organisation urbaine, la « nature » joue un rôle socialisateur, tant au plan esthétique (rendre la ville agréable à vivre) qu'au plan sociologique (faire lien entre les espaces urbains en permettant la cohabitation harmonieuse de leurs multiples usagers). Si la cité organisée n'est pas à proprement parler une cité-jardin, elle est néanmoins la cité des jardins, synonyme d'espaces publics de grande qualité paysagère et fonctionnelle.

La cité engagée

Dans cette seconde figure de l'imaginaire urbain, le moteur du renouvellement de la ville est non plus un changement de matérialité, mais bien une mutation de mentalités. De nombreux travaux soutiennent l'idée que, fondamentalement, la forme de la ville se joue d'abord dans les têtes de ses habitants et de ses usagers, dans leurs habitudes, dans leurs manières de penser et d'agir, dans leurs attitudes concrètes et quotidiennes. « L'humanité est énergie » dit l'un des collages montrant des pieds nus survolant une ville dense : le mouvement viendra des gens et des valeurs de base. Si, comme le disait Georg Simmel au tout début du XX^e siècle, il existe un rapport étroit entre « métropole et mentalité », nos étudiants du tout début du XXI^e siècle l'affirment avec force : fabriquer la métropole de demain suppose d'abandonner les mentalités d'aujourd'hui. Plus exactement, ce changement de mentalités est le seul moyen, selon eux, de pouvoir se dégager des matérialités d'aujourd'hui pour s'engager dans une ville vraiment viable. En effet, ce qui est dénoncé ou renversé, c'est précisément l'organisation matérielle de la ville actuelle – une organisation perçue comme destructrice, à terme, de la ville elle-même, que ce soit en termes de consommation énergétique, d'atteintes à l'environnement, ou d'aliénation individuelle.

En matière de transports, les usagers de la cité engagée se caractérisent par des attitudes et des gestes radicalement distants de la normalité, dénonçant et abandonnant les modes « durs » (ceux qui blessent et ceux qui abrutissent) pour leur préférer les modes « doux »



«Humanity is energy» Daegu, no restrictions on moving! – 01 – Utopian Postcards.

(ceux qui caressent la ville et adoucissent les mœurs). Regarder le ciel, planer au-dessus de la ville, faire obstacle à la circulation automobile, transformer les boulevards en prairies, se déplacer dans des bulles de plastique, autant d'appels à changer les manières habituelles de voir la vie urbaine. Cette nouvelle mentalité se présente non pas comme régression des mobilités, mais au contraire comme la seule voie capable de garantir «l'accessibilité à la mobilité», qui est érigée en valeur centrale de la cité engagée : «pas de restrictions pour nos mouvements» affirme un montage montrant la ville de Daegu (Corée du Sud) survolée par une ronde de danseurs antiques.

En ce qui concerne la «nature», l'imaginaire de la cité engagée ne la déploie plus sur le mode d'espaces verts jardinés mais, au contraire sur le mode d'une ville habitée par la nature, d'une ville reconquise par celle-ci. La nature apparaît plus libre, elle s'éparpille et reprend possession du territoire, elle redevient sauvage et parfois dominante. Elle réacquiert un «droit de cité», un droit d'occuper la ville à sa guise, droit que la ville actuelle lui a retiré. L'urbaniste ne se conçoit plus ici comme un jardinier, mais comme un serviteur de la nature, qui lui permet de se déployer, voire de proliférer, selon sa logique propre. Il n'y a plus d'ordre général perceptible, seulement un patchwork ou un point de vue particulier, qui permet d'apercevoir la ville plutôt que de la saisir.

La nature est ce qui oblige à penser autrement la ville et qui appelle un engagement conscient et actif de la part de ses usagers. Le faire-ville n'apparaît plus comme une affaire d'experts, mais comme la multiplication de pratiques diverses et, pourrait-on dire, libertaires, dans le sens où elles seraient le fait d'êtres vivants, humains et non-humains, revendiquant une liberté radicale par rapport à l'ordre existant.

La cité confortée

Dans cet autre rêve de ville, il s'agit de faciliter des usages, en les rendant les plus fluides possible. Ces usages de la ville sont pensés comme ouverts, labiles, sensibles, variés, mouvants et interactifs – au sens où ils reposent fondamentalement sur la sociabilité urbaine. Le dessein de la ville idéale est ici celui de conforter ces usages, à la fois en les renforçant et en les rendant plus confortables.

La cité confortée a cette particularité de porter, d'insuffler et de reposer sur la mobilité : elle en est à la fois garante, et pensée à partir d'elle. Imaginée en tenant compte des individus, de leurs pratiques, et des relations sociales qui les animent, la cité confortée propose de rendre les usages plus aisés, pour créer un vivre ensemble qui soit meilleur, moins rugueux, moins pénible. Ce projet se distingue de celui de la cité organisée dans la mesure où la mobilité n'y est plus conçue comme une demande urbaine à laquelle apporter une réponse logistique et urbanistique, mais bien comme le propre du mode de vie urbain, que la ville, comme milieu, doit favoriser.

La ville confortée suppose l'innovation, la création d'objets, d'environnements et de technologies fédératrices de liens sociaux, confortant des dynamiques sociales complexes dans lesquelles se mêlent le quotidien des individus et les enjeux sociétaux auxquels ils sont sensibles. Modularité et connectivité sont ici les maîtres mots. La cité confortée est celle des objets mobiles toujours conçus comme des outils de sociabilité (transports publics, véhicules légers, téléphones et ordinateurs portables, etc.). On peut parler d'objets sociobiles, comme on dirait volubiles. La ville confortée est celle des individus mobiles et sociables, à l'instar des objets qu'ils affectionnent.



«Taqilles urbanes» Barcelona – 16 – Utopian contribution.

Un autre pilier est l'élimination des «failles» de la ville actuelle. Les étudiants soulignent le fait que les citoyens sont souvent confrontés à des pénibilités quotidiennes, sortes de lacunes urbaines, telles que des difficultés d'accès, des connexions entravées, des espaces insécurisants, du confort défaillant... La ville confortée entend y substituer des aménagements sociables, c'est-à-dire des objets, des espaces et des

réseaux conçus non pas seulement pour leur efficacité, mais également pour leur capacité à intégrer la diversité des usages et des usagers, et à conforter la sociabilité urbaine. Dans la ville réelle, l'emprise d'une autoroute urbaine surélevée engendre de l'interstice désaffecté. Dans la ville confortée, cet interstice est réinvesti pour développer de nouvelles pratiques de sociabilité.



« Marginalized due to the speed »
Daegu - 03 - Utopian Postcards.

Enfin, dans la ville confortée, il n'est plus vraiment question d'une nature dans la ville, mais plus exactement de la ville comme milieu naturel. L'harmonie urbaine s'apparente à un équilibre écologique savamment entretenu, dans lequel le confort humain suppose la symbiose entre les composantes technologiques et les composantes naturelles du milieu.



« Personnal automated transport »
Barcelona - 14 - Utopian
contribution.

Les illustrations de cet article figurent sur Movemaking.com, plateforme résultant de « La Fabrique du Mouvement », une recherche internationale et un colloque pilotés par l'IVM avec ses chaires Chine et Amérique Latine, et par la Fabrique de la Cité, en partenariat avec l'université Paris-Est, avec le soutien de l'IAU idF et de la Caisse des dépôts, et la participation de la Fnau. Action financée par la région Île-de-France.

ensembles de projections urbanistiques dessinent une collectivité rendue harmonieuse par l'heureux équilibre des techniques modernes et d'une nature vertueuse : ce subtil mélange est censé assurer la cohésion sociale en produisant les conditions d'une *mitoyenneté confortable*. Dans les cités-jardins, la maisonnette (logement tout confort), son jardin, les parcs et les venelles vertes soutiendront une vie collective qui laisse une place à la vie privée. Dans les cités rêvées des étudiants du troisième millénaire, ce sont les espaces des mobilités, rendus fréquentables, sociables et désirables, qui pourront assurer le meilleur vivre-ensemble d'individus par ailleurs autonomes dans leurs choix et modes de vie. Ces deux visions urbanistiques donnent un rôle central à l'espace public comme vecteur du lien social, mais au travers de figures inversées : la cité-jardin entend assurer la qualité de l'espace domestique et du quartier face à un espace public perçu, au tournant du xx^e siècle, comme délétère moralement et socialement ; la cité mobile est celle qui réinvestit ses espaces publics pour leur donner autant de confort et de convivialité que n'en possèdent les espaces privés. Dans les deux cas, il s'agit de réformer l'espace public pour lui restituer sa fonction première : rendre la ville sociable. Par ailleurs, ces imaginaires urbains sont animés par des valeurs largement convergentes : la cohésion sociale, le bien-être pour tous, la liberté, l'équilibre des fonctions, l'humanisme enfin, entendu comme mise en forme de l'espace citadin à partir des besoins des habitants et usagers, de leur vie concrète et quotidienne. Un dernier point commun est l'absence des activités de production, des territoires industriels et autres espaces du travail : la cité-jardin comme la ville-mobilité mettent hors cadre les lieux de l'économie, qui forment un arrière-fond invisible de la vie urbaine⁽⁵⁾. Peut-être cet oubli commun vient-il d'une critique plus ou moins explicite des aspects les plus négatifs de la ville réelle dans laquelle évoluent respectivement les uns et les autres : si la cité-jardin est une proposition pour réformer la ville industrielle, la ville-mobilité des étudiants d'aujourd'hui se pose comme contre-modèle de cette « ville franchisée »⁽⁶⁾ qui, partout dans le monde, semble annoncer l'avènement d'une ségrégation assumée et d'une anxiété inconfortable.

Appelés à rêver la ville future, des étudiants du monde entier ont produit un panorama imaginaire extrêmement riche et varié. « Les trois portraits que nous avons dessinés sont évidemment des formes épurées, des axes d'orientation stylisés. On peut constater que tous valorisent une même conception générale de l'urbain, celle de la ville-mobilité et de l'*homo movens*⁽⁴⁾. »

La mitoyenneté confortable comme imaginaire urbain

En quoi cette production d'imaginaires fait-elle écho aux idéaux du mouvement des cités-jardins ? À un siècle d'intervalle, ces deux

(4) Pour reprendre les termes de LLOP Carles, cité par TRAN Magali dans l'article « À quoi rêvent les étudiants ? ». *Traits Urbains*, n° 55, juin/juillet 2012, p. 57.

(5) Voir le texte de DAUMAS J. « La cité-jardin ou la confusion vertueuse ». In : GIRARD P & FAYOLLE LUSSAC B. (COORD.). *Cités, cités-jardins : une histoire européenne*. Talence, MSHA, 1996.

(6) MANGIN David. *La ville franchisée. Formes et structures de la ville contemporaine*. Paris : Éditions de la Villette, 2004.



B. Brassey / IAU idF



L. Mettefa / IAU idF



E. Jarousseau / IAU idF



L. Mettefa / IAU idF

Ressources



E. Jarousseau / IAU idF



Samuel Dhote pour la mission du bassin nîmèr

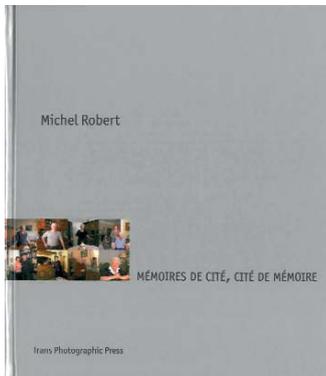


L. Mettefa / IAU idF



Laurence H. Koplik / The Radburn Citizens Assoc. e.v.m.

Les ouvrages donnant lieu à ces notes de lecture sont disponibles à la médiathèque de l'IAU îdF

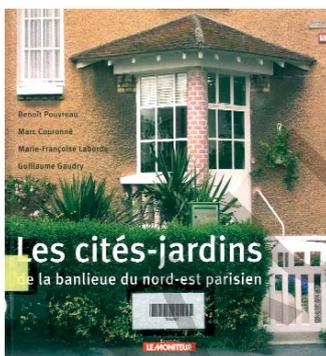


**MICHEL ROBERT ;
CECILE BOSSAVIE-GIRAUDET**
Mémoires de cité, cité de mémoire
Paris : TransPhotographic press, 2007
IA 52044

L'histoire de la cité-jardin de Champigny nous est présentée par petites touches, à travers une série de 26 portraits d'habitants, accompagnés de récits à la première personne. En plus de nous ouvrir la porte de leur logement, en posant dans leur intérieur pour le photographe Michel Robert, les locataires nous plongent dans la vie de la cité depuis ses origines, où le confort des appartements était apprécié, malgré l'absence de chauffage en temps de guerre. Alors que la solidarité était de mise entre voisins, différents « clans » s'étaient formés en fonction du lieu de résidence dans la cité : Place Louis Loucheur, rue Charles Fourier, appartement, pavillon ou... caserne ! La présence de la garde républicaine, puis de la garde mobile en plein cœur de la cité est une originalité souvent évoquée. Beaucoup ont passé leur vie dans ce lieu, et n'imaginent pas s'installer ailleurs, tels Dany et Félix Fontas, les quincaillers retraités. Connus de la plupart des habitants, ils sont nés, ont grandi, vécu et travaillé toute leur vie dans la cité, et sont conscients du lien social qu'ils ont tissé pour le quartier. Malgré une certaine nostalgie d'avant, sans voitures et avec pleins de commerces de proximité, quelques habitants se

tourment vers l'avenir, à l'instar de M. Mouneyrac : « c'est avec les habitants d'aujourd'hui que l'on écrira la mémoire future de cette cité ».

Alors que l'avant-propos se concentre sur les travaux de réhabilitation de la cité, en s'efforçant de tirer un bilan positif d'une opération difficile et souvent mal vécue, Mme Bossavie-Giraudet, architecte au CAUE 94, vient compléter ces tranches de vie par l'exemple champinois dans l'histoire du mouvement des cités-jardins. Amorcées au début du xx^e siècle par Ebenezer Howard, puis portées en France par Georges Benoît-Lévy et Henri Sellier, les cités-jardins d'Île-de-France ont vu le jour entre 1920 et 1939. Leur conception et leur réalisation ont été prises en charge par un maître d'ouvrage unique. À Champigny, l'OPHBM de la Seine fait appel aux architectes Pelletier et Teisseire qui, tout en suivant le tournant architectural moderne des années 1930, ont conservé, pour l'aménagement des espaces publics, l'esprit de pittoresque, de village. L'omniprésence de l'OPHBM, les différentes étapes du projet, sa densification progressive – la part de l'habitat individuel se voyant réduite au profit d'immeubles de logements collectifs – et les difficultés rencontrées sont également évoquées.



**BENOÎT POUVREAU ; MARC COURONNE ;
MARIE-FRANÇOISE LABORDE ;
GUILLAUME GAUDRY**
Les cités-jardins de la banlieue du nord-est parisien
Paris : Editions Le Moniteur, 2007. 141 p.
IA 48183

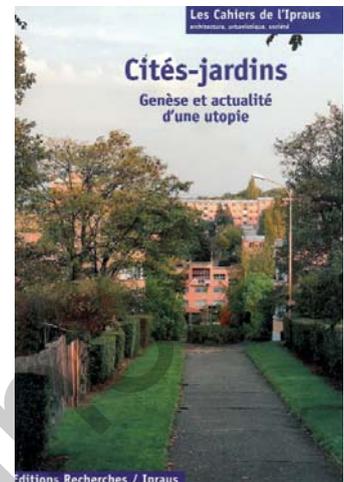
Dans la seconde moitié du xix^e siècle, le nord-est de Paris, soumis à une forte pression démographique, devient un lieu d'expérimentation, destinée à loger les ouvriers dans une habitation saine. Au début du xx^e siècle, le nord-est de Paris est à nouveau le lieu d'application d'un nouveau concept inspiré du modèle anglais, les cités-jardins.

L'ouvrage est porté par plusieurs exemples chronologiques, caractérisant l'évolution architecturale des cités-jardins : 1904-1919, les premières d'entre-elles ; 1920-1939, leur apogée ; 1939-1999, la disparition du concept. La loi Bonnefoy du 23 décembre 1912, qui crée les offices publics municipaux et départementaux d'HBM et rompt avec le non-interventionisme en la matière, est décisive pour les cités-jardins. Les collectivités territoriales deviennent maîtres d'ouvrage, et l'action publique se mobilise en faveur du logement social. Les formes urbaines répondent à des objectifs similaires d'hygiène, utopiques, mercantiles ou encore altruistes. Elles ont en commun : un espace clos, un contrôle social dans les espaces de transition, des équipements publics, une présence à l'origine potagère, des espaces verts. L'ouvrage démontre que les cités-jardins

ont été un laboratoire urbain et architectural. Confrontée à l'obligation de construire parfois rapidement, la recherche sur la préfabrication ou l'utilisation du béton armé s'est développée. Les matériaux utilisés et le décor ont une vocation esthétique et de représentation importante, montrant la dignité du logement ouvrier. Leur conception, des années 1910 aux années 1930 a également évolué en passant du pittoresque au rationalisme, et d'une vocation hygiéniste, sous forme de pavillon, au regroupement des logements par mesure d'économie. Les équipements, composante forte des cités-jardins, plus souvent sanitaires et sociaux que culturels ou sportifs, les distinguent d'un lotissement banal. Aujourd'hui, le concept de cité-jardin continue à stimuler l'imaginaire collectif, mais les contraintes foncières et énergétiques limitent leur réalisation. La construction de la cité-jardin du Petit-Béthény à Reims renoue toutefois avec ce modèle. Le livre, richement illustré par de nombreuses cartes postales et photographies, des plans de masse, inventorie les cités-jardins, en précisant le nombre de logement en pavillon ou collectif, les dates de construction, le type de construction et les matériaux utilisés.

Cité-jardins, le terme renvoie à une multitude de réalités concrètes dispersées. Toutes cependant, revendiquent un lien avec le projet fondateur d'Ebenzer Howard. Les contributions, rassemblées dans cet ouvrage, ont une approche historique du concept de cités-jardins, à laquelle est associée le contexte intellectuel, socioéconomique, idéologique et humain qui l'a produit et diffusé. L'ouvrage nous permet de mieux comprendre la manière dont des idées universalistes issues du milieu intellectuel britannique ont pris forme et été déclinées dans diverses cultures, au Royaume-Uni, aux États-Unis ou encore en France. Pour Howard, la très grande ville symbolise la course éperdue du capitalisme vers son autodestruction. Il va jusqu'à la considérer comme un obstacle à l'efficacité économique et organisationnelle, et l'accuse d'avoir déconnecté l'homme de la nature. Le concept de cité-jardin proposé par Howard est une réponse politique à cette conviction. Sa « Social city » ne projette rien de moins que rapprocher l'homme de l'environnement naturel, de sa liberté par le réagencement de la très grande ville en un réseau de villes de taille réduite. Letchworth, réalisée par l'architecte-

urbaniste Raymond Unwin au nord de Londres, fut la première cité-jardins concrétisant le concept d'Howard. L'idée de quartier-jardins aux abords des villes et de villes nouvelles satellites autour des villes prend naissance; ainsi que les processus de régulation sur lesquels s'appuiera la planification urbaine de l'urbanisme du xx^e siècle. En France, c'est le Musée social, fondé par des philanthropes français, qui portera le concept. Ils seront relayés par Henri Sellier, en recherche de solutions pour le logement social, qui proposera, dès 1913 la création d'un office public d'habitations à bon marché (L'OPHBM de la Seine créé en juillet 1915), permettant de réaliser une vingtaine de cité-jardins en région parisienne, après la première guerre mondiale. Une gestion du logement social à l'échelle des villes se concrétise ainsi dans le système municipal français, dont l'objectif est de décongestionner Paris et ses faubourgs, et non pas de réaliser des entités autosuffisantes comme le concevait Howard. Ce qui n'empêche pas l'attachement des habitants, qui survit au fils des générations, et par là même, la conscience d'avoir le privilège de vivre dans le cadre d'un patrimoine urbain original.



GINETTE BATY-TORNIKIAN (DIR.) / AMINA SELLALI (DIR.)
Cités-jardins : genèse et actualité d'une utopie
 Paris : Ipraus, Éditions Recherches. 2001, 157 p. : ill.; phot.
 IA 43096

Le site internet de l'IAU îdF propose des cartes interactives qui permettent de découvrir la région Île-de-France avec les outils cartographiques Visiau, en libre accès ou sur abonnements. Initialement élaborés pour les besoins de l'IAU îdF et de la région Île-de-France, les Visiau sont aujourd'hui mutualisés et en accès libre. Le « Visiau Grand Public » propose une centaine de cartes liées aux grands thèmes de l'aménagement du territoire francilien. L'une des cartes interactives concerne les cités-jardins franciliennes et permet de visualiser les 34 cités-jardins construites principalement entre les deux-guerres. Vous pouvez ainsi enregistrer, imprimer ou récupérer la carte et les données de l'ensemble des cités-jardins. En sélectionnant le bouton d'interrogation vous obtenez pour chacune d'entre-elles une fiche détaillée qui apparaît dans une nouvelle fenêtre du navigateur. On y retrouve diverses informations : localisation, description générale et typologie des logements et des équipements, dates de



réalisation, maîtres d'ouvrage et architectes, évolution (destruction, réhabilitation, protection), etc. À cela s'ajoute une partie documentaire assez fournie allant des plans anciens aux photos actuelles. Ces fiches ne se veulent pas exhaustives mais synthétiques. Des rubriques bibliographiques et sources permettent de compléter l'information ou de joindre des services ressources.

VISIAU PATRIMOINE CITÉS-JARDINS
<http://www.iau-idf.fr/cartes/cartes-et-fiches-interactives.html>

Toutes les publications de l'IAU îdF, agence métropolitaine régionale, sont en ligne sur www.iau-idf.fr



Flashez ce code
pour accéder
à la vente en ligne



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME
ÎLE-DE-FRANCE

L'IAU île-de-France investit les médias sociaux

Twitter

<http://twitter.com/iauidf>

Notre actualité en temps réel, notre présence à l'extérieur, nos tables rondes en direct, des actualités connexes, des avant-premières...



Facebook

<http://www.facebook.com/iauidf>

Notre actualité, des contenus complémentaires, notre présence sur le web et dans les médias, des invitations, un dialogue ouvert...



Google+

<http://bit.ly/gplus-iauidf>

Nous avons posé quelques jalons sur ce réseau social en devenir.



LinkedIn

<http://linkedin.com/company/865361>

Entrez en contact avec la communauté de nos chargés d'études et suivez notre page « Entreprise ».



YouTube

Youtube

<http://www.youtube.com/user/iauidf>

Notre production vidéo ouverte aux commentaires : 3 questions à, reportage, focus sur des publications.



Slideshare

<http://www.slideshare.net/iauidf>

Consultez une sélection de diaporamas de nos chargés d'études et de documents institutionnels.

Dailymotion

http://www.dailymotion.com/iau_idf

Notre production vidéo ouverte aux commentaires. Chaîne officielle labellisée *Official user*.



Depuis mars 2012, l'IAU île-de-France s'est mobilisé pour investir les principaux médias sociaux. Objectifs et ambitions : élargir et diversifier nos cibles, diffuser une actualité au fil de l'eau, toucher des réseaux partageant les mêmes centres d'intérêt, proposer des informations en complément de nos médias numériques classiques tels que notre site Internet ou notre *Newsletter*, bref, être ouverts à la discussion et au partage...

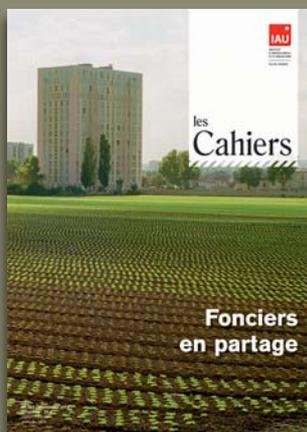
Derniers Cahiers parus

/// n° 164



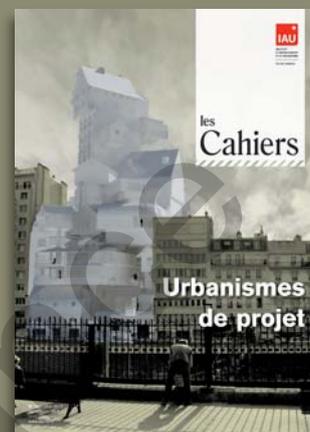
**La jeunesse,
fabrique du futur**
octobre 2012

/// n° 163



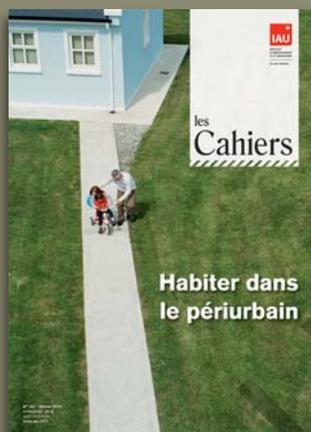
Fonciers en partage
septembre 2012

/// n° 162



Urbanismes de projet
mai 2012
Numéro double

/// n° 161



Habiter dans le périurbain
février 2012

/// n° 160



**Gouvernance(s) et
ingénieries métropolitaines**
octobre 2011

/// n° 159



**Le paysage,
du projet à la réalité**
septembre 2011



En vente à l'IAU île-de-France

15, rue Falguière, 75740 Paris Cedex 15 - France - Tél. : 01 77 49 79 38 - www.iau-idf.fr