



# L'habitat social en France et au Maroc : les politiques de logements sociaux menées à Bordeaux et Casablanca (1912-1980)

Solenne Mazaleyrat

## ► To cite this version:

Solenne Mazaleyrat. L'habitat social en France et au Maroc : les politiques de logements sociaux menées à Bordeaux et Casablanca (1912-1980). Histoire. Université Panthéon-Sorbonne - Paris I; Universität Leipzig, 2018. Français. NNT : 2018PA01H075 . tel-02407021

**HAL Id: tel-02407021**

**<https://theses.hal.science/tel-02407021>**

Submitted on 12 Dec 2019

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

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

Université Paris 1 – Panthéon Sorbonne & Université Leipzig  
Ecole doctorale d'histoire (ED 113)

Doctorat en histoire

Solenne MAZALEYRAT (SCHWANEMANN)

# L'habitat social en France et au Maroc. Les politiques de logements sociaux menées à Bordeaux et Casablanca (1912 – 1980).

Thèse dirigée par MM. Pierre VERMEREN / Jörg GERTEL  
soutenue le 22.11.2018

Jury:

|                           |                                                           |                       |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------|
| Pierre VERMEREN           | Professeur de l'université Paris 1<br>Panthéon – Sorbonne | Directeur de thèse    |
| Jörg GERTEL               | Professeur de l'université Leipzig                        | Co-directeur de thèse |
| Agnès BERLAND-<br>BERTHON | Professeur de l'université Bordeaux-<br>Montaigne         | Rapporteuse           |
| Mostafa BOUAZIZ           | Professeur de l'université Hassan II de<br>Casablanca     | Rapporteur            |
| Loic VADELORGE            | Professeur de l'université Paris Est<br>Marne la Vallée   | Examineur             |
| Alya AGLAN                | Professeur de l'université Paris 1<br>Panthéon – Sorbonne | Examinatrice          |



## Avis au Jury et remerciements

Cher jury, bien que française inscrite dans une université française, j'habite depuis maintenant douze ans en Allemagne et y ait suivi une partie de mon cursus universitaire: Pour cette raison, il se peut que mon style de recherche ait été quelque peu « germanisé » et ne correspondent pas tout à fait aux standards de recherche français. J'ai fait de mon mieux pour répondre à ces standards mais quelques différences existent toujours et je demande votre indulgence à cet égard.

Au niveau de la bibliographie, je sais que les standards français requièrent le nom de la maison d'édition. Ayant commencé mes études de doctorat en Allemagne, où une telle information n'est pas nécessaires, je n'ai pas recueilli cette information dès le début. Ne pouvant par la suite retrouver cette information pour tous les ouvrages utilisés, j'ai préféré – pour des raisons d'homogénéité – n'indiquer cette information pour aucun des ouvrages cités.

Il manque probablement dans les ouvrages utilisés quelques grands historiens du Protectorat marocain. Ceci tient en partie au fait qu'ayant été obligée de changer une partie de mon sujet d'étude en cours de mes recherches (abandon de l'Algérie comme objet de comparaison au profit du Maroc), mes recherches sur l'architecture moderne et l'urbanisme étaient alors bien avancées et j'ai préféré – pour des raisons de temps – me concentrer sur des ouvrages traitant plus spécifiquement de ces deux aspects au Maroc et moins sur l'histoire politique du Maroc en général. Cette décision fut renforcée par les difficultés de se procurer certains ouvrages – et ce malgré l'accès à un système de prêt interuniversitaire très grand – les études sur le Maroc étant moins développées en Allemagne qu'elles ne le sont en France. Cette décision peut s'être avérée dans certains cas fautive et il se peut que j'ai omis de consulter des ouvrages incontournables sur le Protectorat marocain, comme la thèse de Daniel Rivet *Lyautey et l'institution du Protectorat français au Maroc 1912 – 1925*. J'ai essayé de réparer cette erreur mais malheureusement, je n'ai pas réussi à me procurer cet ouvrage à temps. Je vous prie de m'excuser de ces oublis bibliographiques.



Une grande différence entre le système de recherche universitaire allemand et français repose sur l'utilisation des citations et j'ai peur de m'être inconsciemment trop orienté vers le système allemand où les citations doivent être faite le plus possible dans le texte original qu'il s'agisse de la langue ou du contenu, toute modification ou correction étant interdite. J'ai fait de mon mieux pour traduire les citations en anglais et en allemand. Je m'excuse s'il existe encore quelques imprécisions de traduction. Ces dernières doivent venir renforcer toute affirmation quitte à parfois être entièrement intégrée dans la démonstration, notamment pour les citations tirées de sources primaires. Ceci peut engendrer l'impression – pour qui n'est pas habitué à ce système – d'une surabondance de citations derrière lesquelles l'auteur se cache alors qu'en vérité, elles ne sont là que pour étayer la thèse avancée. C'est dans cet optique que je vous demande cher jury de comprendre les citations utilisées dans cette thèse.

Je voudrais profiter de ces dernières lignes pour quelques remerciements. Tout d'abord, je voudrais remercier mes deux directeurs de thèse, Pierre Vermeren et Jörg Gertel, pour leur soutien ces dernières années. Merci de m'avoir redonné confiance en mes capacités à faire de la recherche après une période difficile.

Je voudrais aussi remercier ma famille, mes amis et mes collègues et surtout mon mari pour leur soutien tout au long de cette période pleine de hauts et de bas qu'est le doctorat.

## Table des matières

|                                                                                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Introduction.....                                                                                                                                                      | 9         |
| L'influence marocaine sur le mouvement moderne.....                                                                                                                    | 32        |
| <u>Entre rejet de la ville industrielle et volonté de créer une société nouvelle: l'influence des utopies du XIX<sup>e</sup> siècle sur les logements sociaux.....</u> | <u>32</u> |
| La révolution industrielle et le développement des taudis.....                                                                                                         | 32        |
| Le développement des logements sociaux comme moyen de lutte contre les logements insalubres .....                                                                      | 39        |
| La lutte contre l'insalubrité en France.....                                                                                                                           | 40        |
| La lutte contre l'insalubrité au Maroc.....                                                                                                                            | 42        |
| Le développement des HBM en France.....                                                                                                                                | 45        |
| Le développement des HBM au Maroc.....                                                                                                                                 | 49        |
| Une volonté d'éduquer les classes populaires.....                                                                                                                      | 52        |
| Développement de nouvelles utopies par opposition à la ville industrielle.....                                                                                         | 55        |
| Le Phalanstère, exemple d'utopie progressiste.....                                                                                                                     | 57        |
| Le Familistère de Godin, une application détournée du Phalanstère.....                                                                                                 | 60        |
| Des logements de grand confort au Familistère.....                                                                                                                     | 63        |
| Le Familistère, l'ancêtre des Grands ensembles.....                                                                                                                    | 65        |
| La Cité-Jardin, exemple d'utopie culturaliste.....                                                                                                                     | 67        |
| Le concept de la cité-jardin à la française.....                                                                                                                       | 72        |
| Les cités-jardins à Bordeaux.....                                                                                                                                      | 73        |
| Les cités-jardins à Casablanca.....                                                                                                                                    | 83        |
| La nouvelle Médina de Casablanca, une cité-jardin pour la population musulmane.....                                                                                    | 87        |
| Des cités-jardins aux jardins-cités.....                                                                                                                               | 92        |

|                                                                                                               |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <u>Le développement de l'architecture moderne pendant l'entre-deux-guerres.....</u>                           | <u>96</u>  |
| Le mouvement moderne français et l'influence de l'architecture traditionnelle musulmane.....                  | 96         |
| Bordeaux ou le rejet de l'architecture moderne en métropole.....                                              | 103        |
| Une construction onéreuse.....                                                                                | 109        |
| Un quartier déséquilibré.....                                                                                 | 115        |
| Le rejet de l'architecture moderne par la population bordelaise.....                                          | 126        |
| Casablanca, terre de développement de l'architecture moderne.....                                             | 134        |
| La démocratisation des éléments de confort.....                                                               | 139        |
| Le logement musulman: de l'individuel au collectif.....                                                       | 143        |
| La recherche d'une construction à moindre coût.....                                                           | 147        |
| <u>De l'acceptation à la remise en cause de l'architecture moderne après la Deuxième guerre mondiale.....</u> | <u>149</u> |
| Le développement des Grands ensembles, moyen de lutte contre la crise du logement.....                        | 149        |
| Le développement des Grands ensembles à Casablanca.....                                                       | 149        |
| Le développement des Grands ensembles à Bordeaux.....                                                         | 151        |
| Des logements aux standards de confort très différents.....                                                   | 160        |
| Remise en cause théorique de l'architecture moderne à Casablanca.....                                         | 165        |
| La prise en compte des conditions climatiques.....                                                            | 165        |
| La prise en compte des spécificités culturelles.....                                                          | 171        |
| La remise en cause pratique de l'architecture moderne.....                                                    | 178        |
| Des difficultés d'appropriation du bâti.....                                                                  | 179        |
| Des logements non adaptés aux besoins des habitants.....                                                      | 186        |
| La détérioration des Grands ensembles.....                                                                    | 191        |
| Des problèmes de cohabitation de plus en plus importants.....                                                 | 194        |

|                                                                                    |            |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| La mise en place d'un barème d'attribution.....                                    | 198        |
| Opérations de réhabilitation des Grands ensembles.....                             | 201        |
| <b>Le rôle de l'urbanisme dans la construction des logements sociaux. .</b>        | <b>210</b> |
| <u>Le développement de l'urbanisme colonial au Maroc.....</u>                      | <u>210</u> |
| Les structures de l'organisation en charge de l'urbanisme.....                     | 210        |
| Le service de l'urbanisme marocain.....                                            | 215        |
| Le Plan d'aménagement de Casablanca.....                                           | 224        |
| Le développement de nouveaux outils d'aménagement urbain.....                      | 229        |
| La lutte contre les bidonvilles à Casablanca.....                                  | 234        |
| Le surpeuplement des quartiers.....                                                | 235        |
| Deux nouvelles formes d'habitat.....                                               | 235        |
| Entre contrôle et démolition.....                                                  | 238        |
| Une politique de construction de nouveaux logements.....                           | 242        |
| La politique d'aménagement après l'indépendance.....                               | 248        |
| De la séparation raciale à la séparation sociale.....                              | 253        |
| <u>Résonance et transfert en métropole.....</u>                                    | <u>263</u> |
| Propagation des idées urbanistiques en métropole.....                              | 263        |
| Transfert des principes urbanistiques marocains en métropole.....                  | 272        |
| Les plans d'aménagement.....                                                       | 272        |
| Autres principes d'urbanisme transférés.....                                       | 277        |
| Application de ces principes à Bordeaux.....                                       | 280        |
| La politique de logements du MRU.....                                              | 284        |
| Une construction de logements de plus en plus importante à Bordeaux.....           | 286        |
| <u>Conséquences et remis en cause de ces méthodes urbanistiques en France.....</u> | <u>293</u> |
| Problèmes infrastructurels des quartiers construits à Bordeaux.....                | 293        |

|                                                                  |            |
|------------------------------------------------------------------|------------|
| Les ponts de Bordeaux ou la liaison des deux rives.....          | 296        |
| La création des ZUP.....                                         | 301        |
| Influence de ces manques sur la vie des habitants.....           | 307        |
| Mise en place de nouvelles méthodes d'urbanisme à Bordeaux.....  | 310        |
| La création des ZAC.....                                         | 310        |
| Les opérations HVS (Habitat et Vie Sociale).....                 | 313        |
| Le programme de « Développement Social des Quartier » (DSQ)..... | 316        |
| Conclusion.....                                                  | 318        |
| Bibliographie.....                                               | 328        |
| <u>Sources primaires.....</u>                                    | <u>328</u> |
| <u>Littérature secondaire.....</u>                               | <u>328</u> |

## Introduction

Le concept de logement social apparaît à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle avec la fondation des Sociétés d'Habitations à Bon Marché (HBM). Ces associations sont nées de la volonté de quelques bourgeois philanthropes d'offrir aux travailleurs un habitat sain. Leur action se concentre sur le milieu urbain, où l'insalubrité de l'habitat se développe rapidement. En effet, depuis le début de la révolution industrielle, l'ouvrier a vu ses conditions de vie se dégrader. Ceci est dû à une standardisation des méthodes de production avec l'introduction du fordisme et du travail à la chaîne, et à une dégradation des logements du fait de l'inflation des prix des loyers, entraînant une surpopulation des logements et une augmentation du nombre de taudis.

La volonté de prodiguer un habitat salubre aux travailleurs prend une place de plus en plus importante dans la société française au cours du XX<sup>e</sup> siècle, jusqu'à devenir une politique, dans un premier temps, simplement soutenue juridiquement et institutionnellement par l'État avec la création des Offices Publics d'Habitation à Bon Marché (OPHBM) en 1912, et dans un deuxième temps – pendant les Trente Glorieuses (1950 – 1970) – entièrement financée et dirigée par l'État.

Malgré tout, il n'existe aucune définition exacte de ce qu'est précisément un logement social. Béatrice Giblin les définit dans son *Dictionnaire des Banlieues* comme « l'ensemble des logements destinés aux personnes à revenus modestes et bénéficiant de financement spécifiques, publics ou privés »<sup>1</sup>. Sur le site du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, nous trouvons la définition suivante : « le logement social est destiné aux personnes et familles dont les ressources ne dépassent pas un certain seuil et répondant à certaines conditions d'accès »<sup>2</sup>.

Dans les deux cas, aucune des définitions ne donne de précisions sur les caractéristiques de financements et de confort des logements. De plus, elles n'offrent qu'une image imprécise des bénéficiaires. Le premier point est dû au fait que les logements sociaux ont beaucoup évolué depuis leur création, que ce soit dans leur architecture et leurs standards de confort comme dans leur mode de financement, ainsi

---

1 Béatrice Giblin, *Dictionnaire des Banlieues*, Paris, 2009, Article « Logement social ».

2 [www.territoires.gouv.fr/rechercher-un-logement-social](http://www.territoires.gouv.fr/rechercher-un-logement-social), Date de consultation 07.10.2014.

que le montre l'énumération – plus qu'une réelle définition – présente dans le *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement* de Pierre Merlin et Françoise Choay<sup>3</sup>. Concernant le second point, nous retiendrons de ces différentes définitions, que les logements sociaux sont destinés à des personnes à revenus modestes, ne dépassant pas un certain seuil et répondant à certaines conditions d'accès. Nous verrons par la suite quelles sont précisément ces conditions d'accès, comment elles évoluèrent au cours de la période étudiée et quelle influence elles eurent sur la composition sociale des locataires. Cependant l'existence même de conditions d'accès montre bien que les logements sociaux ne sont pas conçus comme des œuvres charitables pour les plus défavorisés, mais qu'ils sont destinés à ceux qui sont jugés dignes de les habiter par les institutions gestionnaires. Ce principe est perceptible dès leur création. Comme on peut le lire dans la loi Siegfried, qui donne un statut légal aux Habitations à Bon Marché, ces dernières étaient destinées non aux miséreux mais aux « ouvriers et employés vivant principalement de leur travail ou de leur salaire »<sup>4</sup>. Ce principe perdure, comme nous le verrons plus loin, tout au long de la période étudiée.

A l'époque même où se développe le principe du logement social, le colonialisme français est en plein essor. L'évolution et le développement de ces deux concepts sont en plus étroite corrélation que nous pourrions le croire au premier abord. L'objectif de ce travail est de mettre ce lien en évidence.

La conquête du second empire colonial français<sup>5</sup> commença en 1830 avec la conquête de l'Algérie. Les conquêtes coloniales se poursuivirent tout au long du XIX<sup>e</sup> siècle. Il faudra cependant attendre la troisième République (1870 – 1940) pour assister au développement d'un courant politique colonialiste et à la création d'une véritable doctrine coloniale. Comme l'explique Michel Mourre dans son *Dictionnaire*

---

3 Pierre Merlin, Françoise Choay, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, 2010, Article « Habitations à loyers modérés ».

4 Loi Siegfried du 1<sup>er</sup> décembre 1894, article 1<sup>er</sup>. Dans: Patrick Kamoun, *Hygiène et Morale. La naissance des Habitations à bon marché*, Paris, 2011. p. 12.

5 La conquête d'un premier Empire colonial eut lieu au XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècle avec la conquête du Québec, de l'Amérique du Nord et des Antilles ainsi que la fondation de plusieurs comptoirs au Sénégal, à Madagascar et en Inde. Ce premier Empire se disloquera petit à petit entre le traité de Paris de 1763 et 1814.

*encyclopédique de l'histoire du monde*<sup>6</sup>, trois facteurs principaux ont contribué au développement de l'impérialisme colonial européen :

- *Le nationalisme.*

La conquête de nouveaux territoires permet aux différents pays colonisateurs d'affirmer leur puissance sans que ces affrontements ne mettent en danger la paix européenne. Cet élément est d'autant plus important pour la France qu'elle a perdu la guerre de 1870 contre l'Allemagne. Elle utilise la conquête coloniale pour restaurer sa grandeur et son prestige national.

- *La surpopulation métropolitaine.*

Cet élément joua un rôle moindre dans le développement de l'impérialisme français car le pays connaît alors une relative faible natalité, en comparaison avec les autres puissances européennes.

- *L'idéal humanitaire.*

Les puissances colonisatrices se donnent pour vocation « d'apporter partout dans le monde les lumières de la raison, les bienfaits de l'enseignement, de l'hygiène et des sciences »<sup>7</sup>. Cette conception porte le nom de *mission civilisatrice*. Cette notion est très importante pour comprendre l'impérialisme français, notamment sous la Troisième République, car comme l'explique Alice Conklin :

At no point in modern history, however, did the French make more claims for their civilization than during the "new" imperialism of the Third Republic. Of course all European powers at the end of the nineteenth century claimed to be carrying out the work of civilization in their overseas territories; but only in republican France was this claim elevated to the realm of official imperial doctrine.<sup>8</sup>

---

6 Michel Mourre, *Dictionnaire Encyclopédique de l'histoire du monde*, Paris, 2007, Article « Colonies ».

7 *ibid.* Article « Colonies ».

8 Alice L. Conklin, *A mission to civilize. The republican idea of Empire in France and West Africa, 1895 – 1930*, Stanford, 1997, p. 1.

A aucun moment dans l'histoire contemporaine, les Français ne firent autant d'allégations de leur civilisation que sous le "nouveau" impérialisme de la Troisième République. Bien sûr, à la fin du dix-neuvième siècle, tous les pouvoirs européens prétendent effectuer des démarches civilisatrices dans leurs territoires d'outre-mer, mais seule la France républicaine intégra officiellement cette allégation dans la doctrine impérialiste.



Cette doctrine implique que les colonisateurs perçoivent leur propre culture comme supérieure à celle des colonisés, vus comme des êtres qu'il faut éduquer. Elle eût une très grande importance dans la politique développée au Maroc vis-à-vis des populations autochtones mais aussi, d'une certaine manière, dans le développement des logements sociaux sur le sol métropolitain, dont on peut assimiler la conception à une colonisation de l'intérieur.

Les Français prirent pied au Maroc en 1902. La conférence d'Algésiras en 1906 vit la reconnaissance de leur position privilégiée dans l'empire chérifien, avant que ce dernier ne soit découpé en deux et ne tombe définitivement sous le contrôle des autorités françaises et espagnoles avec l'instauration du Protectorat<sup>9</sup>. Sa création est conclue par la signature de la convention de Fès le 30 mars 1912. Un Protectorat est un « régime juridique caractérisé par la protection qu'un État fort assure à un État faible en vertu d'une convention ou d'un acte unilatéral »<sup>10</sup>. Il s'agit donc d'un système de gouvernement indirect, le pouvoir restant officiellement aux mains des autorités autochtones – dans le cas du Maroc, le Sultan – , qui sont assistées dans leurs tâches par l'État protecteur ou un de ces représentants. Ce dernier porte, au Maroc comme dans beaucoup d'autres colonies françaises, le nom de résident général. A partir de 1930, le Sultan va petit à petit perdre de son influence au profit de l'instauration d'un système administratif de plus en plus directe aux mains du résident général. Le premier à exercer cette fonction sera le Général Hubert Lyautey<sup>11</sup>. Il occupe ce poste de 1912 à 1925. Il a profondément marqué le Maroc de son empreinte. Sa première mission est de pacifier le pays. Pour cela, il met en place une politique tournant autour de deux axes principaux: la répression des révoltes et – aspect le plus important – l'instauration d'une politique de mise en valeur du pays afin de s'assurer le soutien de la population et de ses chefs.

La politique de mise en valeur instaurée par Lyautey se concentre principalement sur les villes. Ceci est dû à la nature même de la ville dans l'univers colonial, tel que

---

9 Bien que partagé entre la France et l'Espagne, il n'existe qu'un seul Protectorat sur le Maroc, l'Espagne ayant une délégation de pouvoir du Protectorat français pour la région de Tanger.

10 [www.larousse.fr](http://www.larousse.fr) , Art. « Protectorat », Date de consultation: 20.10.2014.

11 Il deviendra Maréchal de France en 1921.

l'expliquent Robert Ross et Gerard J. Telkamp: « *Colonialism was an expression of external dominance on the political, economic and cultural scene. For that reason the colonial city was at once a center of internal control and an intermediary medium.* »<sup>12</sup>.

Le contrôle des villes est très important pour les autorités coloniales, car il leur permet d'affirmer et de mettre en scène leur domination aussi bien politique que culturelle et sociale sur les populations autochtones. Ceci se traduit par le développement d'une modernité coloniale par opposition à la culture autochtone, jugée archaïque. Nous verrons par la suite en quoi consiste cette modernité coloniale et quelle influence elle aurait en métropole. C'est dans cet objectif que Lyautey crée en 1914 un service d'urbanisme – dénommé *Service d'Architecture et des Plans des Villes* – qui est alors unique en France et dans tout l'Empire. Sa direction est confiée à l'architecte-urbaniste Henri Prost – avec pour mission de conserver les médinas et de construire dix villes nouvelles. Cette attitude particulière de Lyautey vis-à-vis des villes coloniales est due à sa conviction personnelle de leur utilité, comme le relate Jean-Louis Cohen: « *The building of newtowns is the translation into concrete form of the slogan he had conceived in order to win the Moroccans' hearts, and which was expressed as, "a building site is worth three battalions"* ».<sup>13</sup>

Bien que faisant partie de la politique de *villes nouvelles* instaurée par Lyautey, Casablanca n'est pourtant pas à proprement parler une ville nouvelle. Elle compte déjà plus de 20.000 habitants lors de l'instauration de cette politique de mise en valeur par Prost et son équipe, qui la transforment en une grande ville portuaire. Elle allait connaître une croissance exponentielle et compte de nos jours plus de trois millions d'habitants. C'est actuellement la plus grande ville du Maroc et la première place financière du pays. Casablanca a toujours eu une place privilégiée dans la politique coloniale française. Cette

---

12 Robert Ross, Gerard J. Telkamp, *Colonial Cities. Essays on Urbanism in a colonial context. Comparative Studies in Overseas History*, Dordrecht, 1985, p 238.

Le colonialisme était une expression de domination externe au niveau politique, économique et culturel. C'est pourquoi la ville coloniale était à la fois un centre de contrôle interne et intermédiaire

13 Jean-Louis Cohen, « Architectural History and the colonial Question: Casablanca, Algiers and Beyond », *Architectural History*, vol 49, 2009, p. 357.

Les bâtiments des villes nouvelles est la traduction sous une forme concrète du slogan qu'il avait conçu pour gagner le cœur des marocains, et qui était le suivant, "un chantier valait trois bataillons"

préférence de Casablanca par rapport à Rabat, alors que celle-ci est depuis 1912 la capitale du Protectorat, tient probablement à ce qu'elle est plus éloignée de la sphère d'influence du Sultan<sup>14</sup>. Elle allait servir de terrain d'expérimentation pour de nouvelles politiques. Ceci est dû à l'utilisation que les politiciens entendent faire des colonies, comme l'explique Gwendolyn Wright: « *A recurrent theme echoed on both the right and the left proclaimed the Outre-Mer as a terrain for working out solutions to some of the political, social and aesthetic problems which plagued France.* »<sup>15</sup>.

Le Maroc en général et Casablanca en particulier, est principalement utilisé comme terrain d'expérimentation dans le domaine de l'urbanisme et de l'architecture. Ceci se traduit par un fort attrait des architectes avant-gardistes pour ce pays – où ils jouissent d'une plus grande liberté d'action qu'en métropole – et par une avancée du Maroc sur la métropole en matière d'urbanisme. Nous analyserons par la suite comment l'expérience coloniale marocaine influence le développement de l'architecture moderne et de l'urbanisme tel que nous les connaissons aujourd'hui en France.

L'histoire de l'architecture moderne et celle des logements sociaux sont indissociables. Ceci est dû premièrement au fait que les mêmes utopies et idéologies, telles que le concept des cités jardins d'Ebenezer Howard ou la volonté de créer un homme nouveau dans un habitat sain, sont à l'origine de ces deux notions. Deuxièmement, l'architecture moderne et ses concepts furent principalement utilisés au XX<sup>e</sup> siècle pour construire des logements sociaux, qu'il s'agisse des cités ouvrières au début du siècle ou des Grands ensembles dans la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Les logements sociaux servirent donc d'une certaine manière de terrain d'expérimentation pour l'architecture moderne. Le développement de l'urbanisme – qui fut pendant longtemps étroitement lié au domaine de l'architecture<sup>16</sup> – joue aussi un rôle important

---

14 Rabat compte parmi les quatre villes impériales et est à partir de 1912, en plus d'être la capitale du Protectorat, le lieu de résidence du Sultan.

15 Gwendolyn Wright, *The politics of design in French colonial urbanism*, Chicago, 1991, p. 3.

un thème récurrent aussi bien à droite qu'à gauche est l'utilisation de l'Outre-mer comme un terrain pour trouver des solutions à certains des problèmes politiques, sociaux et esthétiques qui touchent la France.

16 Le terme urbanisme date du début du XX<sup>e</sup> siècle. Cette notion va pendant longtemps être si étroitement liée à l'architecture que pour certains théoriciens comme Le Corbusier, ces deux notions sont indissociables. Ce n'est qu'au milieu des années 1950 qu'elle va prendre ses lettres de noblesses et devenir

dans l'évolution des logements sociaux. Ces derniers sont un phénomène principalement urbain. L'urbanisme est « art, science et technique de l'aménagement des agglomérations humaines »<sup>17</sup>. De par sa nature même, l'urbanisme va influencer le développement des logements sociaux, ne serait-ce qu'en déterminant l'emplacement de leur construction et des structures qui y sont liées. Les logements sociaux deviennent donc au cours du XX<sup>e</sup> siècle un élément entièrement intégré aux politiques d'urbanisme. Comme nous l'avons évoqué plus haut, et l'étudierons plus en détail par la suite, l'expérience coloniale marocaine a profondément influencé le développement de l'architecture moderne et de l'urbanisme. Ces derniers ont quant à eux profondément influencé l'évolution conceptuelle de la construction des logements sociaux. On peut donc affirmer que l'expérience coloniale marocaine influença la politique des logements sociaux menée en France au XX<sup>e</sup> siècle. L'objectif de ce travail est d'analyser: comment s'exerça cette influence? Où, quand et dans quelle direction eurent lieu les transferts? Quels concepts furent transférés et quels éventuels changements ces derniers subirent-ils lors de ce transfert?

Pour mener à bien mon analyse, j'ai décidé de concentrer mon attention sur deux villes en particulier, une au Maroc et une en France. Ce choix provient du fait que d'une part les logements sociaux font partie intégrante de la politique urbaine et d'autre part que leur impact réel sur la vie de leurs habitants est plus facilement identifiable à l'échelle locale que nationale. De plus, une micro-étude permet d'analyser l'impact véritable de l'application – ou non – au niveau local des décisions prises au niveau national.

Mon choix d'analyse s'est porté sur la ville marocaine de Casablanca, car elle fut, comme évoqué plus haut, un terrain d'expérimentation pour de nombreuses théories avant-gardistes dans le domaine de l'urbanisme et de l'architecture. Comme élément de comparaison en métropole, j'ai préféré la ville de Bordeaux à celle de Paris, car Paris fait déjà l'objet de nombreuses analyses, notamment dans le domaine des logements sociaux. Ce centralisme de la recherche sur Paris est tel qu'à la lecture de certains ouvrages

---

une science reconnue et enseignée pour elle-même.

17. [www.larousse.fr](http://www.larousse.fr), Art. « urbanisme », date de consultation: 22.10.2014.

comme celui de Pierre Merlin<sup>18</sup>, le lecteur a l'impression qu'il s'agit d'un phénomène purement parisien. Or je souhaite me distancer de ce centralisme parisien, les logements sociaux étant un phénomène existant sur tout le territoire français. Ensuite, du fait de sa fonction même de capitale, Paris développe des dynamiques qui lui sont propres. Ces dernières fausseraient l'analyse en faisant une comparaison avec une ville ne détenant pas les mêmes fonctions politiques, tel que cela est le cas avec Casablanca.

J'ai opté pour la ville de Bordeaux car c'est une grande ville française en mesure d'être comparée à Casablanca, même si son importance a décliné depuis la Première Guerre mondiale, passant du 4<sup>e</sup> au 9<sup>e</sup> rang national. De plus les deux villes présentent quelques similitudes qui favorisent la comparaison. Premièrement, tout comme Lyautey à Casablanca, un homme marqua profondément Bordeaux de son empreinte en la modernisant. Il s'agit de Jacques Chaban-Delmas qui fut maire de Bordeaux de 1947 à 1995 et occupa parallèlement trois fois les fonctions de président de l'Assemblée Nationale (1958 – 1969 ; 1978 – 1981 ; 1986 – 1988) et une fois celle de premier Ministre (1969 – 1972). Deuxièmement, Bordeaux fut elle aussi un grand port colonial et est toujours un grand port commercial. Elle entretint des relations avec tout l'empire, notamment avec le Maroc, et plus particulièrement avec Casablanca, avec qui elle est jumelée depuis 1988. La question se pose donc de savoir si ces contacts étroits ont éventuellement facilité les transferts idéologiques entre le Maroc et la métropole. Bordeaux et Casablanca font actuellement partie de grandes communautés urbaines réunissant plusieurs communes<sup>19</sup>. Pour notre étude, nous nous concentrerons sur les villes *intra-muros*, ne faisant des incursions dans les autres communes des communautés urbaines que quand elles sont indispensables à notre propos.

Mon étude portera sur la période allant de 1912 à la fin des Trente Glorieuses. Ce choix de césure, qui peut paraître plutôt inhabituel, s'explique comme suit. 1912 marque un tournant important aussi bien dans l'histoire coloniale du Maroc, avec l'instauration du Protectorat français, que dans l'histoire des logements sociaux avec le vote de la loi

---

18 Pierre Merlin, *Des grands ensembles aux cités. L'avenir d'une utopie*, Paris, 2012.

19 La communauté urbaine de Bordeaux (CUB) créée en 1968, compte 28 communes. La Wilaya du Grand Casa, créée en 1981, compte deux préfectures et deux provinces, elles-mêmes divisées en plusieurs sous-préfectures. L'objectif de ces deux institutions est un développement concerté des villes et des régions environnantes.

Bonneway, laquelle marque le début des OPHBM. Pour percevoir entièrement l'impact que l'expérience coloniale marocaine eût sur les politiques de logements sociaux menées en métropole, il faut aller jusqu'à la fin des Trente Glorieuses qui voit, en France, la remise en cause de l'architecture moderne et des politiques d'urbanisme menées depuis les années 1950. Cette dernière marque un tournant dans l'histoire des logements sociaux en France.

Plutôt que de faire une stricte comparaison historique entre la ville de Bordeaux et celle de Casablanca, j'ai opté pour une histoire croisée des logements sociaux à l'exemple de ces deux villes. Le principe de l'histoire croisée, inventé par Bénédicte Zimmermann et Michael Werner<sup>20</sup>, permet une étude plus souple de deux objets que la comparaison car elle n'impose pas de dénominateur commun dès le départ de l'analyse. De plus, il remet en cause la séparation classique entre l'étude comparative et l'étude des transferts, en alliant ces deux éléments dans son analyse. Comme l'indique Hartmut Kaeble, ces deux éléments sont par nature indissociables:

*Darüber hinaus brauchen Transferuntersuchungen und Vergleiche einander und ergänzen sich. Vergleiche brauchen Transferuntersuchungen, weil Transfers meist ein wichtiger Faktor für Annäherungen oder auch für Divergenzen sind. Ohne Transferuntersuchungen übersieht man daher eine wichtige Erklärung für Divergenzen oder Konvergenzen. Umgekehrt brauchen Transferuntersuchungen den Vergleich, weil nur durch den Vergleich festgestellt werden kann, worin sich die Ausgangskultur und die Aufnahmekultur eines Transfers unterscheiden und worin daher der Wandel, also der Kern des Transfers, tatsächlich besteht.*<sup>21</sup>

Cette méthode est très importante dans le domaine de l'histoire coloniale, comme l'explique Hartmut Kaeble:

---

<sup>20</sup> Michael Werner, Bénédicte Zimmermann, « Penser l'histoire croisée entre empirie et réflexivité », *Annales, Histoire, Sciences Sociales*. 2003/1.

<sup>21</sup> <http://hsozkult.geschichtech.hu-berlin.de/forum/id=547&type=artikel> date de consultation: 13.10.2014.

De plus les études de transferts et les comparaisons ont besoin l'une de l'autre et se complètent. Les comparaisons ont besoins des études de transferts car les les tranfertrs sont un important facteur pour les convergences et les divergences. Sans études des transferts on ignore une explication importante pour ces divergences et convergences. À l'inverse les études de transferts ont besoins de la comparaison car c'est seulement grâce à la comparaison que l'on peut analyser en quoi la culture de départ et celle d'arrivée d'un transfert se distinguent et en quoi consiste le changement, la nature même du tranfert.

*Das Konzept der „entangled history“ möchte besonders nachdrücklich herausheben, dass auch kolonisierende und kolonisierte Gesellschaften intensiv durch Transfers miteinander verbunden sind, und zwar nicht nur durch die häufig untersuchten Transfers aus den Mutterländern in die Kolonien, sondern auch umgekehrt durch die selten verfolgten Transfers aus den Kolonien in die Mutterländer. Das Konzept der „entangled history“ verlangt also einen Perspektivwechsel weg von Europa.<sup>22</sup>*

Cependant, la plupart des recherches relevant du domaine de l'histoire coloniale se concentrent sur les transferts allant de la métropole vers les colonies. Très peu étudient les transferts inverses, comme le mentionne Alice Conklin:

*In focusing on the colonies as an extension of France, they [Rabinow and Wright] have tended to ignore the impact of the colonized upon French ideas and actions. The colonies were never just laboratories; they were sites, however unequal, of conflict and negotiation between colonizer and colonized. [...] The empire also had an impact upon the culture of metropolitan France.<sup>23</sup>*

Or, ces transferts influencent aussi bien la métropole que la colonie même si ce n'est pas forcément dans les mêmes domaines ou avec la même intensité. Ils sont inévitables dès que deux cultures se rencontrent, comme c'est le cas de l'univers colonial, ainsi que l'indique Anthony King à propos des travaux d'Appadurai:

*Appadurai suggests that 'as rapidly as forces from various metropolises are brought into new societies they tend to become indigenized in one or another way: this is true of music and housing styles as much as it is true of science and terrorism, spectacles and constitutions' (1996:32).<sup>24</sup>*

---

22 <http://hsozkult.geschichtech.hu-berlin.de/forum/id=547&type=artikel> date de consultation: 13.10.2014.

Le concept de 'l'histoire croisée' souhaite principalement mettre en lumière que les sociétés colonisatrices et colonisées sont profondément liées l'une à l'autre par les transferts, et non seulement les transferts souvent étudiés des métropoles dans les colonies, mais aussi par les transferts beaucoup moins souvent étudiés des colonies vers les métropoles. Le concept de 'l'histoire croisée' demande un changement de perspective, loin de l'Europe.

23 Alice L. Conklin, *A mission to civilize*, op. cit., p. 5.

En se focalisant sur les colonies comme une extension de la métropole, ils [Rabinow et Wright] ont eu tendance à ignorer l'impact que les colonisées eurent sur les idées françaises et leurs actions. Les colonies n'ont jamais été de simple laboratoire; elles étaient des lieux, souvent inégaux, de conflits et négociations entre les colonisateurs et les colonisés. [...] L'Empire a alors eu un impact sur la culture en France métropolitaine.

24 Anthony D. King, *Space of Global Cultures. Architecture, Urbanism, Identity*, Londres, 2004, p. 32.

C'est pourquoi, nous chercherons à mettre en lumière dans cette étude, grâce à la méthode de l'histoire croisée, la réciprocité de ces transferts, en nous focalisant particulièrement sur les transferts allant du Maroc vers la France pendant la période étudiée.

L'histoire coloniale marocaine n'occupe qu'une place relative dans l'historiographie de l'empire colonial français. Ceci est dû à la prépondérance des études sur les colonies subsahariennes et sur les guerres coloniales, notamment la guerre d'Algérie. Pendant de nombreuses années, l'un des rares historiens à s'intéresser au Maroc fut Charles-André Julien<sup>25</sup>. Il fit principalement une histoire politique du pays. Cependant l'objectivité de son analyse peut être remise en question du fait que ses idées politiques – il est membre du PCF puis de la SFIO et est un actif militant anticolonialiste – transparaissent dans ses propos. Depuis les années 1990, les chercheurs connaissent un regain d'intérêt pour le Maroc, attiré encore renforcé par le printemps arabe en 2011. De nombreuses recherches se tournent vers l'étude des villes coloniales, notamment des mesures d'urbanisme qui y furent développées sous le Protectorat<sup>26</sup>. Ces études ont le plus souvent lieu dans le cadre de recherches comparatives avec la métropole ou avec d'autres colonies. C'est par exemple le cas de l'ouvrage de Gwendolyn Wright<sup>27</sup> qui compare les politiques d'urbanisme mises en place par les autorités coloniales françaises au Maroc, en Indochine et à Madagascar.

Cet intérêt pour les villes coloniales fut renforcé par le développement, à partir des années 1970, de l'histoire urbaine. Ce courant de recherche regroupe plusieurs disciplines telles que l'histoire, la sociologie, la géographie, l'archéologie, etc. La pluri- et interdisciplinarité de ce courant de recherche est renforcé par la nature même de son objet

---

Appadurai suggère que dès que les forces de différentes métropoles sont introduites dans de nouvelles sociétés, elles sont indigénisées d'une manière ou d'une autre: ceci est aussi vrai pour la musique et le style des habitations que pour les sciences, le terrorisme, les spectacles et les constitutions.

25 Charles-André Julien, *Le Maroc face aux impérialismes 1415 – 1956*, Paris, 1978.

26 Rémi Baudouï, « La prévention dans les politiques d'aménagement. Le cas du protectorat français au Maroc », *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, n°64. Numéro spécial: Villes en crise? Octobre – décembre 1999.

27 Gwendolyn Wright, *The politics of design in French colonial urbanism*, op. cit..



d'étude. En effet, la ville est un objet changeant relevant de domaine de recherche tout aussi différents que l'archéologie, l'histoire, la sociologie, l'urbanisme, l'architecture, la politique, etc. Une étude pluri- et interdisciplinaire est donc indispensable pour en étudier toutes ces facettes.

La méthode de l'histoire croisée permet aussi par rapport aux analyses classiques un jeu d'échelle plus important pour appréhender entièrement l'objet d'étude, tel que l'indiquent Michael Werner et Bénédicte Zimmermann:

En règle générale, les objets empiriques relèvent de plusieurs échelles à la fois et échappent à des approches à focale unique. [...] L'attention portée à leurs couplages et articulations permet de rendre compte d'interactions constitutives de phénomènes complexes, non réductibles à des modèles linéaires.<sup>28</sup>

Cet aspect est particulièrement important pour l'histoire urbaine où de multiples acteurs – hommes politiques, architectes-urbanistes, habitants – agissent plus ou moins visiblement sur la ville et à des niveaux différents: international, national, local.

Ce jeu d'échelle permet de mieux appréhender les interactions entre ces acteurs et d'en mettre en lumière certains – quelque peu délaissés jusqu'à présent par l'historiographie. Ce principe se rapproche du concept de *l'histoire par le bas*, inventé par l'historien britannique E.P. Thompson dans les années 1960. Cette démarche visant à centrer son attention sur les acteurs modestes, s'oppose alors à l'histoire traditionnelle focalisée sur les institutions et les grands hommes.

L'adoption de telles méthodes d'analyse et l'évolution de la conception de l'histoire qu'elle engendra est aussi visible dans le domaine de l'histoire coloniale, ainsi que le signale Anthony King:

*Where many previous studies of colonial urbanism have examined ways in which colonial power attempted to use spatial discourses to exert control over the indigenous population (e.g. Celik 1997; Metcalf 1989; Mitchell 1988; Rabinov 1989; Wright 1991), more recent research has documented the role of indigenous agency in either resisting, accommodating or problematizing this control (Hosagrahar 2000; Raychaudhuri 2001; Yeoh 1996).*<sup>29</sup>

---

28 Michael Werner, Bénédicte Zimmermann, « Penser l'histoire croisée entre empirie et réflexivité », art. cit., p. 22.

Dans le cas de notre étude, cette méthode va nous permettre d'analyser l'acceptation par les habitants des logements construits pour eux, et les stratégies développées par ces derniers pour les adapter à leurs besoins tout au long de la période étudiée ; et ce aussi bien à Bordeaux qu'à Casablanca.

Cette évolution des méthodes et conceptions historiques a été facilitée par le contact avec d'autres disciplines, telles que la sociologie, et des emprunts méthodologiques – parmi lesquels la méthode de l'entretien qui conduisit à la naissance de l'*oral history* – comme l'expliquent Peter Lambert et Philip Schofield:

*When historians turned to study of ordinary people, and sometimes more particularly to 'history from below', they found the traditional historical sources and methods decidedly unhelpful. Therefore they turned to different methods, many of them drawn from the social science.*<sup>30</sup>

Une histoire par le bas est cependant plus compliquée à écrire qu'une histoire par le haut. Cela provient du fait que pour les périodes les plus anciennes, les témoins ont disparu et qu'il ne reste que très peu de traces écrites de leur part dans les archives. Dans le cas qui nous occupe, une telle analyse est cependant possible de manière indirecte et sporadique pour la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, grâce à des documents officiels (procès-verbaux de réunions, comptes-rendus, etc.) relatant les changements apportés par les habitants aux logements construits. Une étude plus détaillée de la relation des habitants à leur logement et à leur quartier est plus facilement réalisable pour la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle, du fait d'une présence écrite plus importante de ces derniers dans les archives (lettres, journaux des locataires, pétitions, etc.), du fait que certaines modifications apportées aux logements sont encore visibles aujourd'hui et du fait de

---

29 Anthony D. King, *Space of Global Cultures*, op. cit., p. 61.

Là où de nombreuses études précédentes sur l'urbanisme coloniale ont analysés comment le pouvoir colonial cherche à utiliser les discours spatiaux pour exercer le contrôle sur les populations indigènes (par exemple Celik 1997; Metcalf 1989; Mitchell 1988, Rabinov 1989, Wright 1991), des recherches plus récentes ont analysé le rôle de l'organisme indigène pour résister, adapter ou problématiser ce contrôle (Hosagrahar 2000; Raychaudhuri 2001; Yeoh 1996).

30 Peter Lambert, Philip Schofield, *Making History. An introduction to the history and practices of a discipline*, Londres, 2004, p. 143.

Quand les historiens choisissent d'étudier les gens ordinaires, et parfois de faire plus particulièrement 'une histoire par le bas', ils trouvent les sources et méthodes historiques traditionnelles inutiles. Par conséquent, ils se tournent vers des méthodes différentes, dont beaucoup relèvent des sciences sociales.

l'existence de plusieurs enquêtes sociologiques sur ces groupes de populations, comme celles de Paul Clerc<sup>31</sup> ou Émile Victoire<sup>32</sup>.

Les sociologues se sont intéressés très tôt à la ville et à ses habitants comme le montrent les études de Paul-Henri Chombart de Lauwe<sup>33</sup>, un des précurseurs de la sociologie urbaine. Ce dernier étudia l'adaptation des habitants des Grands ensembles à leurs logements, et démontra que l'utilisation de l'appartement dépend de la classe sociale des habitants. Les théories développées à ce sujet par Chombart de Lauwe, bien que quelque peu délaissées actuellement par la sociologie, sont indispensables pour notre étude, car elles permettent de mieux comprendre l'interaction des habitants avec leur logement, d'analyser en quoi ces derniers correspondent, ou non, à leurs besoins, et de mettre en lumière les nouvelles *manières d'habiter* développées par ces occupants. Ces aspects seront traités dans cette étude sous un angle plus historique que sociologique. Nous chercherons à mettre en lumière les continuités et les évolutions dans la conception des logements et dans leur appropriation par les habitants: quelles différences existe-t-il entre les logements conçus au Maroc pendant le Protectorat pour les Européens, les juifs ou les musulmans ? Les logements construits au Maroc ont-ils les mêmes normes qu'en métropole ? La conception des habitations évolue-t-elle au cours de la période étudiée ? Cette dernière correspond-elle aux besoins des habitants ? L'appropriation des logements évolue-t-elle avec le temps ? Celle-ci s'effectue-t-elle de la même manière en France et au Maroc ?

Les enquêtes sociologiques françaises les plus récentes, comme celle d'Agnès Villechaise<sup>34</sup> sur Bordeaux, s'attachent plutôt à étudier les effets psychologiques des Grands ensembles – notamment les sentiments de ségrégation et d'exclusion qui y sont

---

31 Paul Clerc, *Grands Ensembles. Banlieues nouvelles. Enquêtes démographique et psycho-sociologique*, Paris, 1967.

32 Emile Victoire, *Sociologie de Bordeaux*, Paris, 2007.

33 Paul-Henri Chombart de Lauwe, *Famille et Habitation*, t. I, *Sciences humaines et conceptions de l'habitation*, Paris, 1959.

34 Agnès Villechaise, « La banlieue sans qualités. Absence d'identité collective dans les Grands Ensemble », *Revue française de sociologie*, vol. 38, n°2, avril-juin 1997.

souvent attachés – sur la vie de leurs habitants. Cet axe de recherche s’inspire des théories d’Henri Lefebvre<sup>35</sup> sur la production de l’espace. En effet, malgré la sensibilité marxiste de ses propos, ses théories sur la pratique sociale, les représentations de l’espace et les espaces de représentation restent toujours d’actualité. Elles analysent notamment pourquoi l’architecture stérile des Grands ensembles rend leurs espaces difficiles à s’approprier pour les habitants. Elles sont très utiles pour comprendre les processus d’appropriation de l’espace urbain par les habitants. Elles permettent d’expliquer l’attractivité, ou non, de certains quartiers et le processus d’identification, positif ou négatif, des habitants à leur quartier. Ce phénomène joue un rôle très important dans la vision de soi et d’autrui, le logement et le quartier étant souvent perçus inconsciemment comme un reflet de sa propre personnalité et de celle de ses voisins. Ces théories participèrent ainsi à la remise en cause des Grands ensembles – et par conséquent à celle de l’architecture moderne – qui eut lieu à partir des années 1960 en France.

Les sociologues ne furent pas les seuls à remettre en cause l’architecture et l’urbanisme moderne. Cette remise en cause commença au moment même où ces théories furent transférées vers la métropole. Elle fut initiée par les architectes travaillant notamment en Algérie et au Maroc. Cette rupture idéologique qui eut notamment lieu lors du CIAM d’Aix-en-Provence de 1953, fut amplement étudiée par les architectes et les historiens de l’art comme Michel Ragon<sup>36</sup>. Cependant ces études ne mettant en relief que ce groupe d’architectes – qui prendra le nom de Team X – occultent les remises en cause qui ont lieu au moment même sur le terrain, aussi bien au niveau local<sup>37</sup> que national<sup>38</sup>. Elles occultent aussi que cette remise en cause ne fut pas non plus le fait unique des architectes.

Parmi les plus grands opposants à l’architecture et à l’urbanisme modernes se trouve la journaliste Jane Jacobs. Dans son livre *The Death and Life of Great American Cities*<sup>39</sup>, elle remet en cause les principes de l’urbanisme moderne, notamment le zoning

---

35 Henri Lefebvre, *La production de l'espace*, Paris, 1974.

36 Michel Ragon, *Histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme modernes*, t. II, *Pratiques et méthodes 1911 – 1971*, Paris, 1972.

37 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 10 W 103.

38 Archives Nationales d’Outre-Mer à Aix-en-Provence, Fonds FR ANOM 110 COL 607 - 817.

39 Jane Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities. The failure of Town Planning*, Londres, 1961.

et reproche aux architectes-urbanistes modernes de créer des quartiers monotones et sans diversité sociale. Elle s'oppose principalement aux théories de Le Corbusier. Bien que son œuvre date de 1961, ses propos n'ont pas perdu de leur acuité et ses idées ont toujours une grande importance aujourd'hui, comme l'expliquent Sonia Hirt et Diane Zahm: « *The longevity of Jacob's legacy can to a large extent be explained by the fact that these writings, along with Jacobs herself, have for many years functioned as a powerful moral beacon.* »<sup>40</sup>

L'histoire des logements sociaux en France fut amplement étudiée aussi bien dans la littérature francophone<sup>41</sup> que dans l'anglophone<sup>42</sup>. Cette recherche s'est intensifiée avec le centenaire de la loi Bonneway de 1912. Les OPHLM<sup>43</sup> participèrent à la parution de nombreuses publications<sup>44</sup>. Celles-ci cherchent à mettre en valeur les aspects positifs de l'action des Offices Publics sur la vie de leurs locataires que ce soit au niveau de l'hygiène ou du confort. Cette image est reprise par de nombreuses recherches traitant du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup>, comme celle de Roger-Henri Guerrand<sup>45</sup>. Les oppositions à l'action des OPHBM et aux formes de logements proposées, aussi bien de la part des hommes politiques que des habitants, les difficultés rencontrées en matière de gestion ou de construction par les offices ne sont que rarement évoquées et quand elles le sont que

---

40 Sonia Hirt, Diane Zahm, *The urban wisdom of Jane Jacobs*, Londres, 2012.

La longévité de l'héritage de Jane Jacob s'explique principalement par le fait que ces écrits, tout comme Jacob elle-même, ont servi pendant de nombreuses années comme un puissant guide moral.

41 Rémy Butler, Patrice Noisette, *Le logement social en France 1815 - 1981. De la cité ouvrière au grand ensemble*, Paris, 1982.

42 Florian Urban, *Tower and Slab. Histories of Global mass housing*, Londres, 2012.

43 Le changement de dénomination des logements sociaux de HBM en HLM (Habitation à Loyer Modéré) date de 1947. Il correspond à un changement de conception politique des logements sociaux, ces derniers passant de la tutelle du Ministère de la Santé Publique au Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU).

44 L'union sociale pour l'Habitat, *Les HLM, témoins et acteurs de leur temps. Le logement social, moteur de l'innovation 1850/2006*, Paris, 2006.

45 Roger-Henri Guerrand, *Propriétaires et Locataires. Les origines du logement social en France (1850 – 1914)*, Paris, 1987.

de façon très brèves. Elles évoquent aussi rarement la volonté de contrôle et d'éducation des *classes dangereuses* par le patronat et la bourgeoisie, à l'origine même de la création des logements sociaux. La période étudiée permet de mettre en évidence que cette volonté n'a jamais disparu et est présente jusqu'à la fin des Trente Glorieuses.

Un grand nombre de recherches sur les logements sociaux en France se concentre actuellement sur la période des Grands ensembles – soit la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle – et les problèmes qu'ils rencontrent de nos jours, comme celle de François Tomas, Jean-Noël Blanc et Mario Bonilla<sup>46</sup>. Ces recherches évoquent un changement dans la population des Grands ensembles pour expliquer l'évolution de leur perception, mais n'étudient jamais les véritables causes de ces changements ; à savoir les décisions politiques qui sont à l'origine de ce mouvement de population. En effet, ce n'est qu'au milieu des années 1970 que s'achève l'exclusion de fait des populations étrangères des logements sociaux. Au même moment, l'État français décide l'application des plafonds de ressources dans l'attribution des logements sociaux, entraînant ainsi un départ inéluctable des classes moyennes. Ces faits, rarement évoqués, permettent de nuancer les théories avancées sur les raisons quant aux changements de population dans les Grands ensembles et de mieux comprendre l'évolution que connaissent ces habitations.

Les études sur les logements sociaux construits au Maroc sous le Protectorat sont très restreintes comme le montre la bibliographie sur le Maroc publiée par Claus Christian<sup>47</sup>. Ce sont surtout les architectes, tel que Jean Louis Cohen<sup>48</sup>, qui les étudient. Cependant dans ces analyses, les logements sociaux ne sont pas traités en tant que tels mais comme une illustration des théories architecturales modernes.

Un phénomène similaire est observable dans l'historiographie de Bordeaux et de Casablanca. Il existe très peu de monographies sur chacune des deux villes. Qu'il s'agisse de Bordeaux ou de Casablanca, ces deux villes font principalement l'objet d'analyse de la

---

46 François Tomas, Jean-Noël Blanc, Mario Bonilla, *Les Grands Ensembles. Une histoire qui continue...*, Saint-Etienne, 2003.

47 Christian Claus, *Bibliografie Marokko 1850 – 2014*, Brême, 2014.

48 Jean-Louis Cohen, « Architectural History and the Colonial Question: Casablanca, Algiers and Beyond. » art. Cit.

part des architectes ou des historiens de l'art. Bordeaux est admirée pour son architecture bourgeoise du XIX<sup>e</sup> siècle<sup>49</sup> qui jusqu'à nos jours reflète l'image – plutôt conservatrice – de la ville. Parmi les rares études sur les logements sociaux construits à Bordeaux, se trouve la thèse de doctorat en histoire de l'art de Laure Perrot<sup>50</sup>. Cependant, elle aussi met plus l'accent sur les principes de construction et l'accueil fait à l'architecture moderne par la population bordelaise en générale en analysant principalement la presse locale que sur les choix politiques et financiers qui menèrent à leur construction. Les autres recherches sur les logements sociaux bordelais sont le fait de sociologues, tels que Paul-Henri Chombart de Lauwe<sup>51</sup> qui compara la vie des habitants de la cité de la Benauge avec celle de cités HLM dans d'autres villes françaises comme Paris et Nantes, ou Agnès Villechaise-Dupont<sup>52</sup> qui compara le sentiment d'intégration et d'appartenance à la communauté bordelaise des habitants des Haut de Garonne – cité HLM la plus importante de Bordeaux – avec celui des habitants du quartier défavorisé de Saint-Pierre.

Casablanca est quant à elle admirée depuis son développement sous le Protectorat pour son architecture avant-gardiste. Ceci se reflète dans les ouvrages qui lui sont consacrés<sup>53</sup>, où une fois encore, les logements sociaux ne servent que d'exemple pour illustrer le développement des théories architecturales moderne. Cependant l'attrait de la ville – aussi bien touristique que scientifique – décline avec la remise en cause plus ou moins mondiale de l'architecture moderne au début des années 1980.

Les archives concernant la ville de Bordeaux, et plus principalement les politiques de construction de logements sociaux qui y furent menées, se trouvent, pour les documents concernant l'Office Public de la Gironde, responsable des logements sociaux

---

49 Robert Coustet, Marc Saboya, *Bordeaux. La conquête de la modernité. Architecture et urbanisme à Bordeaux et dans l'agglomération de 1920 à 2003*, Paris, 2005.

50 Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I et II, Thèse de doctorat en histoire de l'art contemporain, direction Marc Saboya, Bordeaux, 2011.

51 Paul-Henri Chombart de Lauwe, *Famille et Habitation*, t. II, *Un essai d'observation expérimentale*, Paris, 1967.

52 Agnès Villechaise-Dupont, *Amère Banlieue. Les gens des Grands Ensembles*, Paris, 2000.

53 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca. Colonial Myths and Architectural Ventures*, New-York, 2002.

construits dans la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), aux Archives Départementales de la Gironde. Cet office géra notamment la cité ouvrière de Floirac et la cité jardin de Bassens. Tous les documents concernant Bordeaux *intra-muros* se trouvent aux Archives Municipales de Bordeaux. Deux séjours de recherches m'ont permis de consulter tous les documents disponibles nécessaires pour ce travail. Les archives relèvent de multiples genres. Elles renseignent sur le processus de construction des logements sociaux (plan de masses, devis, comptes-rendus de chantier, photos, cahier des charges, etc.), sur les décisions politiques qui conduisirent à leur construction (procès-verbaux des réunions des différentes commissions) et la relation entre les différents acteurs (correspondances multiples). Elles instruisent aussi sur les habitants, leurs conditions de vie et les procédures d'attribution des logements (liste d'attribution, enquêtes sociales, rapports sur les cas problématiques parmi les habitants et les dégradations des logements, liste des impayés, etc.). Certaines archives du fait qu'elles touchent à la personne<sup>54</sup>, notamment dans le cas des enquêtes sociales, ne sont pas encore accessibles. Elles ne sont communicables qu'après attribution d'une dérogation par le Ministre de la Culture. L'ensemble de ces archives permet d'obtenir une bonne vision d'ensemble des politiques de logements sociaux menées à Bordeaux depuis la création de l'OPHBM en 1919 à la fin des Trente Glorieuses même si le corpus d'archives est beaucoup plus dense pour la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle qui marque une intensification de la construction des logements sociaux à Bordeaux.

Les archives concernant la ville de Casablanca se trouvent pour une maigre part aux Archives Nationales d'Outre-Mer (ANOM) à Aix-en-Provence. On y trouve des documents concernant la situation politique et économique du Maroc en général pendant le Protectorat et dans les premières années qui suivirent l'indépendance notamment vis-à-vis des colons et du soutien marocain à l'action du Front de Libération National (FLN) en Algérie. Il y a aussi de nombreuses informations sur le rapatriement des colons en métropole, dont un des principaux centres fut instauré à Bordeaux ; tout comme de nombreux documents sur l'action du Comité d'Urbanisme et de l'Habitat aux Colonies. Son action reste très restreinte au Maroc. Il se sert de ce pays principalement comme un modèle pour son action dans les autres colonies, comme le montre le compte-rendu de

---

<sup>54</sup> En 2006, les délais de communication des archives en France furent réduits. Cependant, ils sont encore de 50 ans pour tous les documents touchant à la vie privée des personnes.



visite au Maroc<sup>55</sup> et l'étude des lois et dahirs concernant l'aménagement des villes marocaines<sup>56</sup>. Bien que peu souvent évoquée en relation avec le Maroc, l'action de ce comité est importante pour ce travail, car elle permet de démontrer que la remise en cause des théories modernistes eut aussi lieu à un niveau institutionnel autre que celui évoqué habituellement.

Une grande partie des archives de l'administration du Protectorat furent transféré en France après l'indépendance du Maroc et se trouvent actuellement aux Archives Diplomatiques à Nantes. Les archives rapatriés sont nombreuses et diverses (télégrammes, documents, photographies) mais relèvent principalement des archives de souveraineté, c'est-à-dire produite par les services politiques du Protectorat, tels que le cabinet diplomatique, le cabinet militaire, etc. Toutes les archives relevant des directions « techniques »: travaux publics, biens Habous, législation, etc. – dont l'analyse est indispensable pour cette étude – furent laissées à l'administration marocaine après l'indépendance. Après avoir été longtemps conservées à la Bibliothèque Nationale du Maroc, elles se trouvent actuellement aux Archives Nationales du Maroc, à Rabat, inaugurées le 10 juin 2013. Etant donné mon sujet de recherche, j'ai préféré délaisser les archives de Nantes au profit des archives de Rabat. Ce choix s'est avéré judicieux car il m'a permis non seulement d'accéder à un fond très important de document relevant du Service général du Protectorat mais aussi des municipalités, notamment celle de Casablanca, pendant la période du Protectorat (1909 – 1956) mais aussi pendant les premières années de l'indépendance (1956 – 1968). Les documents présents sont d'une très grande variété: procès-verbaux de réunions, dahirs, plans, lettres, etc. Ces fonds me permirent d'obtenir une bonne vision d'ensemble de la politique de logements sociaux menée à Casablanca depuis l'instauration du Protectorat jusqu'aux premières années de l'indépendance, même si le corpus de document traitant des logements et de l'urbanisme est beaucoup plus important pour la période du Protectorat que pour celle suivant l'indépendance.

---

55 Archives Nationales d'Outre-Mer à Aix-en-Provence, Fonds FR ANOM 92 COL 329.

56 Archives Nationales d'Outre-Mer à Aix-en-Provence, Fonds FR ANOM 110 COL 607 - 817.

La Bibliothèque Nationale du Maroc reste – même si elle n'abrite plus les archives – une source d'information importante car elle abrite de nombreux ouvrages scientifiques sur Casablanca, l'histoire du Maroc, des logements sociaux en général, etc.

Une dernière source d'information – bien que beaucoup plus restreinte – est le centre documentaire de l'association Casamémoire à Casablanca. Cette association se bat pour la conservation du patrimoine architectural casablancais et organise à ce dessein de nombreuses manifestations (journées du patrimoine, visites thématiques, etc.) pour sensibiliser le public et les différents acteurs politiques. L'association a publié un *Guide des architectures du XX<sup>e</sup> siècle de Casablanca*<sup>57</sup> qui répertorie un grand nombre des complexes architecturaux que nous étudierons par la suite.

A ces archives s'ajoutent les *mémoires*. Bien que très suggestives car elles ne donnent qu'une vision souvent édulcorée ou modifiée par le temps, elles sont une source d'informations importante car elles donnent la parole aux contemporains d'une période ou d'un événement. Ces ouvrages peuvent être dus à la volonté de l'auteur de présenter ou défendre son œuvre comme le livre de Michel Ecochard *Casablanca : le roman d'une ville*<sup>58</sup> où il présente la mise en place de son plan d'urbanisme pour Casablanca. Il dirigea le Service d'urbanisme de 1946 à 1953. Son plan d'urbanisme eut une grande importance pour le développement de Casablanca puisqu'il continua d'être appliqué après l'Indépendance du Maroc. La remise en question du plan n'eut lieu qu'en 1981. Ce livre permet de mieux comprendre les motivations qui guidèrent Écochard dans l'élaboration de son plan. Cependant son objectivité quant à son action peut être remise en question puisqu'il se présente comme le premier véritable urbaniste de Casablanca, niant l'influence de Prost et Lyautey.

Les ouvrages de mémoires sont aussi dus à la volonté des historiens ou d'associations de donner la parole à certains groupes de la population. C'est par exemple le cas de l'ouvrage *Mémoire du quartier Grand Parc. Hier, aujourd'hui et demain à Bordeaux...*<sup>59</sup> publié par l'association GP IntenCité et qui regroupe des fragments de nombreux entretiens effectués avec les habitants les plus âgés du Grand Parc, une des

---

57 Casamémoire, *Guide des architectures du XX<sup>e</sup> siècle à Casablanca*, Casablanca, 2013.

58 Michel Ecochard, *Casablanca. Le roman d'une ville*, Paris, 1955.

plus grande cité HLM de Bordeaux. Cet ouvrage souhaite donner une image du quartier tel qu'il était lors de sa construction et expliquer l'attrait qu'il avait alors exercé sur ses habitants. Cependant, il doit être analysé avec la même retenue que tous les cas d'*oral history*. En effet, les souvenirs des témoins s'altèrent et s'enjolivent avec le temps, déformant ainsi les souvenirs de la réalité vécue. De plus, comme pour la plupart des recueils d'interviews, ces paroles sont anonymisées, empêchant de savoir qui sont réellement les témoins et de connaître leurs origines sociales et orientations politiques. Or ces éléments influencent profondément la pensée et par la même occasion les propos des témoins.

Pour répondre à la question de l'influence de l'expérience coloniale marocaine sur les politiques de logements sociaux menées en France entre 1912 et la fin des années 1970, nous agirons en deux temps. Nous étudierons d'abord l'influence marocaine sur le mouvement moderne. Pour cela il nous faudra revenir sur les origines même du mouvement et les réflexions sur la ville industriellet et ses méfaits qui naquirent au XIX<sup>e</sup> siècle. Celles-ci engendrèrent plusieurs idéologies et utopies. Parmi celles-ci, nous étudierons plus précisément deux d'entre elles: le Phalanstère de Charles Fourier et la cité-jardin d'Ebenezer Howard, car elles influencèrent profondément la conception des logements sociaux dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Nous verrons aussi comment leurs applications pratiques se différencient de la théorie. Le mouvement moderne, souvent présenté comme un mouvement avant-gardiste, se développe en réalité en reprenant ou refusant des principes développés par les mouvements architecturaux le précédant. Il puise un grand nombre de ses principes architecturaux dans l'architecture traditionnelle marocaine. Ceci explique pourquoi cette architecture connue pendant l'entre-deux-guerres un plus fort engouement au Maroc alors qu'elle fut rejetée en métropole. Nous analyserons cette différence d'accueil, ses raisons et ses conséquences à Bordeaux, et plus particulièrement à la cité Frugès de Pessac, et à Casablanca, haut lieu de l'avant-garde architecturale qui lui servit de terrain d'expérimentation. Ce mouvement architectural donne naissance aux Grands ensembles, alors perçus comme un moyen de lutte contre la crise du logement qui sévit aussi bien à Bordeaux qu'à Casablanca pendant

---

59 Association GP IntenCité, Sandra Queille (dir.), *Mémoire du quartier Grand Parc. Hier, aujourd'hui et demain, à Bordeaux...*, Paris, 2011.

la période étudiée. Parallèlement au développement des Grands ensembles, l'après-guerre voit le transfert de plus en plus important des concepts architecturaux modernes du Maroc vers la métropole. Or ce transfert a lieu au moment même où l'architecture moderne se voit confrontée à une remise en cause de plus en plus importante. Où et pourquoi cette remise en cause a-t-elle lieu? Qui sont les acteurs de cette remise en cause? Comment se traduit cette remise en cause? Telles sont les questions auxquelles nous répondrons dans cette partie.

Dans un deuxième temps nous analyserons le rôle de l'urbanisme dans la construction des logements sociaux. Le Maroc voit naître sous le Protectorat un urbanisme beaucoup plus développé qu'en métropole. Ceci est dû à la volonté de Lyautey de créer une véritable administration en charge de l'urbanisme au Maroc. Nous étudierons son fonctionnement et les différences et similitudes avec celle instaurée en métropole après la Deuxième guerre mondiale. Nous analyserons son action sur des phénomènes urbains tel que les bidonvilles et comment les mesures prises influencèrent la structure urbaine des villes, aussi bien à Casablanca qu'à Bordeaux. Ces décisions eurent d'importantes conséquences sur la conception des nouveaux quartiers et par la même occasion sur la vie de leurs habitants, que nous mettrons en lumière avant d'examiner les conséquences que la remise en cause du mouvement moderne à la fin de la période étudiée eu sur l'urbanisme et les politiques urbaines menées depuis en France.

## I. L'influence marocaine sur le mouvement moderne

A. Entre rejet de la ville industrielle et volonté de créer une société nouvelle:  
l'influence des utopies du XIX<sup>e</sup> siècle sur les logements sociaux

### A.1 La révolution industrielle et le développement des taudis

Le développement de l'industrie au XIX<sup>e</sup> siècle – période communément appelée « Révolution industrielle » va profondément transformer la société française – aussi bien en métropole que dans les colonies. Cette période voit le développement des techniques modernes et l'introduction de plus en plus importante de la mécanisation dans le monde du travail. Les usines fleurissent et s'agrandissent. Cette évolution du monde du travail va avoir d'importantes conséquences aussi bien sur le quotidien des travailleurs que sur la structure des villes.

La demande de plus en plus importante de main-d'œuvre par les usines et les difficultés de subsistance rencontrées dans les campagnes vont engendrer un important mouvement d'exode rural qui persiste tout au long de la période étudiée. Ainsi comme l'indique Jean-Jacques Planes : « Au XIX<sup>e</sup>, Bordeaux va très nettement franchir les limites des cours et va passer de 109 000 habitants en 1789 à 123 000 en 1851 et à 252 000 en 1961 »<sup>60</sup>.

Pour ce qui est de Casablanca, cet accroissement de population est encore plus élevé du fait de l'importance croissante de son port qui va l'élever au rang de capitale économique du Maroc, position que la ville occupe toujours de nos jours. Comme l'indique Jean-Louis Cohen et Monique Eleb: « *between 1907 and 1960, the Muslim Moroccan population rocketed from 19,000 to nearly 850,000. In 1952, 473,000 Muslims represented 69 percent of the city's total population* »<sup>61</sup>.

Cet afflux massif de population a d'importantes conséquences d'un point de vue structurel sur les villes. En effet, les usines s'agrandissant, elles ont besoin de plus

---

60 Jean-Jacques Planes, *La construction à usage d'habitation dans l'agglomération bordelaise de 1945 à 1961. Problèmes de l'agglomération bordelaise*, t. V, Bordeaux, p. 8.

61 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 286.

Entre 1907 et 1960, la population musulmane marocaine augmente de 19,000 à presque 850,000. En 1952, 473,000 musulmans représentés 69 pour cent de la population totale de la ville.

d'espace que celui dont elles disposent en centre-ville. La recherche de grands espaces peu coûteux les conduit à s'installer en périphérie des villes. Comme le rappelle Pierre Merlin, « la population ouvrière a dû les suivre »<sup>62</sup> entraînant le développement de la banlieue industrielle.

Ce phénomène urbain nouveau se différencie des faubourgs – « excroissance ponctuelle d'une ville (de fors – hors – et bourgs: hors les murs) »<sup>63</sup>, existant depuis le Moyen-âge et destinée à accueillir « les activités indispensables à la ville, mais qu'on souhaitait en écarter (activités salissantes, prostitution, etc.) »<sup>64</sup> – en cela qu'il « occupe indistinctement tout l'espace autour des murs anciens (souvent arasés) »<sup>65</sup>. Ceci va modifier profondément la structure des villes.

Le développement de quartiers ouvriers – qu'il s'agisse de Bacalan et de la Benauge à Bordeaux ou des Roches Noires et du Maarif à Casablanca – va entraîner une importante modification de la séparation sociale urbaine, comme le souligne Newsome: « *Vertical segregation, in which the middle class had inhabited the lower and the working class the upper stories of buildings, gave way to horizontal segregation, [...] with the latter increasingly confined to the eastern and southern periphery* »<sup>66</sup>. On retrouve en grandes lignes cette ségrégation Est/Ouest à Casablanca comme nous le verrons plus en détail par la suite. A Bordeaux, cette ségrégation est un peu différente puisque l'on assiste à une ségrégation centre-ville/périphérie et plus particulièrement rive gauche où se trouve le centre-ville/ rive droite où se trouvent les activités industrielles.

---

62 Pierre Merlin, *Des grands ensembles aux cités*, op. cit., p. 7.

63 Pierre Merlin, Françoise Choay, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'urbanisme*, op. cit., Art. « Faubourg ».

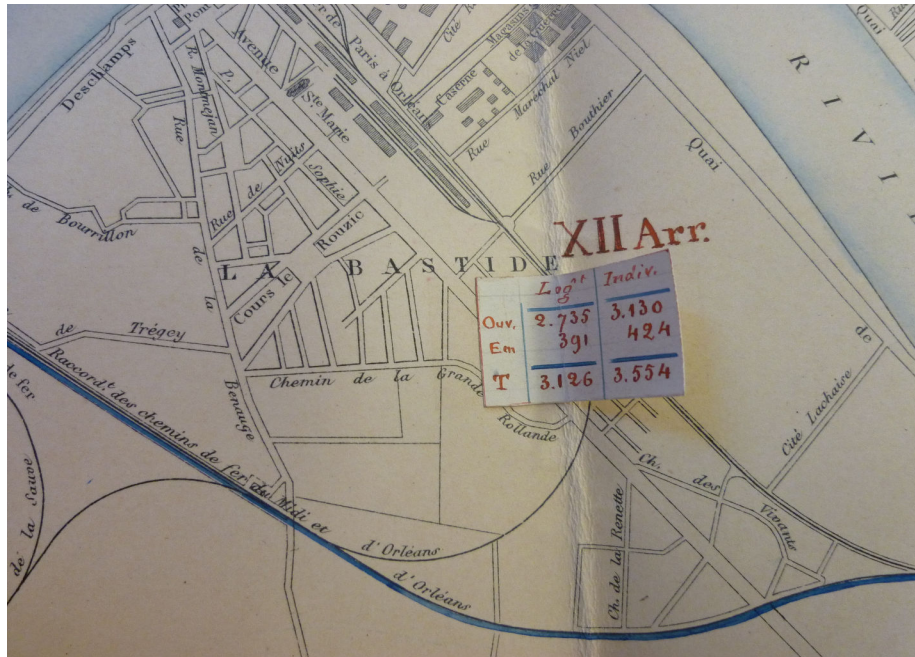
64 Merlin. *Des grands ensembles aux cités*, op. cit. p. 7.

65 *Ibid.*, p. 8.

66 W. Brian Newsome, *French Planning 1940 – 1968. The construction and Destruction of an Authoritarian System*, New-York, 2009, p. 12.

La ségrégation verticale, où les classes aisées habitent les étages inférieurs et les classes populaires les étages supérieurs des immeubles, cède la place à la ségrégation horizontale [...] où ces dernières sont de plus en plus confinées dans les périphéries est et sud.





(détail de la carte de 1895 pour le quartier de la Bastide, rive droite)

Ce phénomène se renforce pendant la période étudiée, ce qui marque profondément l'image du quartier dans l'inconscient bordelais.

Cette ségrégation horizontale est renforcée par un important mouvement de spéculation foncière. Cette spéculation touche d'une part le prix des terrains comme l'indique André Adam au sujet de Casablanca :

En gros, la spéculation ayant imposé sa loi à la ville dès l'aube de son développement et n'ayant jamais relâché son étreinte, on peut dire que les terrains coûtaient d'autant plus cher qu'ils étaient proches du centre, ce qui obligeaient les quartiers populaires à s'implanter de plus en plus loin<sup>69</sup>.

D'autre part, elle touche le montant des loyers ouvriers. Comme le souligne Jean Dethier, « l'arrivée massive de nouveaux citadins (ou plus exactement de néo-citadins) procure à certains propriétaires urbains l'occasion d'exercer une spéculation rentable »<sup>70</sup>. Ainsi, à

<sup>69</sup> André Adam, *Casablanca. Essai sur la transformation de la société marocaine au contact de l'occident*, Paris, 1968, p.19.

<sup>70</sup> Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc. L'évolution des idées et des réalisations », *Bulletin économique et social du Maroc*, n° 118-119, XXXII, Numéro spécial sur les villes et l'urbanisme au Maroc, 1973, p. 24.



Casablanca par exemple, les propriétaires réclament en octobre 1912, « pour des logements à peu près inhabitables, de 50 à 75 Francs par pièces et par mois »<sup>71</sup>. Certains n'hésitent pas à augmenter de plus de 50% leur loyer du jour au lendemain sous peine d'expulsion, comme on peut le lire dans cette lettre du 19 janvier 1917 : « Je vous donne congé pour le 1<sup>er</sup> mars 1917, à moins que vous ne consentiez à payer par mois une somme de CENT CINQUANTE francs à titre de loyer »<sup>72</sup>, au lieu des cent francs prélevés auparavant. Cette spéculation est renforcée par la crise du logement qui sévit aussi bien au Maroc qu'en métropole. Cette crise est due à l'insuffisance du nombre de logements disponibles par rapport à la demande, entraînant elle aussi une inflation du loyer des logements disponibles, comme le souligne la Commission Mixte des Habitations à Loyer Modéré : « Tout au long du XIX<sup>e</sup> siècle, les loyers populaires vont flamber. Ils connaissent 25% de hausse en moyenne de 1900 à 1910 alors que le prix des logements des classes plus aisées ne varie pratiquement pas sur cette même période »<sup>73</sup>.

Ne trouvant pas à se loger, les nouveaux arrivants se rabattent sur les hôtels ou garnis au profit de ceux que l'on appelle les marchands de sommeil, certains n'hésitant pas à louer le même lit à plusieurs personnes. Comme le montre la question « c » de l'enquête sur l'habitation ouvrière menée en 1895 dans l'ensemble de la France, cette pratique n'est pas une exception : « c. Garnis. Description. Existe-t-il des lits loués par moitié, par tiers...? »<sup>74</sup>. Elle existe de façon plus ou moins généralisée dans toute la France. A Bordeaux, comme on peut le lire, « généralement il n'est pas loué de demi-lit, non plus que de tiers ; cependant, en cas d'urgence, le « Mères » ou « Pères » [sic] des compagnons affectent un même lit à deux ou trois compagnons ; mais ce cas est excessivement rare »<sup>75</sup>. Tout comme les garnis, les logements disponibles sont en

71 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 820, Note « A/S de la crise des loyers et des remèdes possibles », p. 1.

72 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 820, Note « A/S de la crise des loyers et des remèdes possibles », p. 6.

73 Commission mixte nationale HML & Habitants, *Histoire d'habitants*, Paris, 1999, p. 7.

74 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1000 Q 2, Enquête sur l'habitation ouvrière. Enquête générale. Questionnaire sur les questions générales de l'état de l'habitation ouvrière. Question c.

75 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1000 Q 2, Enquête sur l'habitation ouvrière. Enquête générale. Questionnaire sur les questions générales de l'état de l'habitation ouvrière. Réponse à la Question c.

situation de grand surpeuplement, comme l'indique la Commission mixte nationale HLM & Habitants : « Le surpeuplement est la règle. Le recensement de 1906 montre que 62% des personnes qui habitent des villes de plus de 5 000 habitants vivent à deux ou plus par pièce (cuisine comprise). »<sup>76</sup> Ce surpeuplement entraîne de graves problèmes d'hygiène et de promiscuité, lesquels sont aggravés par la dégradation des conditions de logements. En effet, du fait de la crise du logement, les taudis fleurissent sous la forme de logements insalubres à Bordeaux ou de bidonvilles à Casablanca. Nous analyserons plus en détail par la suite le phénomène des bidonvilles. Nous pouvons néanmoins affirmer que ces formes d'habitation posent aux municipalités des problèmes similaires. Ceci amène même certains témoins de l'époque à tirer des parallèles entre les deux phénomènes:

*In his visits of the outskirts of Casablanca, Drovin drew parallels between the shantytowns there and the slums around Paris, saying that the bidonvilles 'bear certain similarities to the Parisian slum belt or to the society depicted in Steinbeck's Grapes of Wrath'.*<sup>77</sup>

En effet, dans les deux cas, les habitations ne respectent pas les règles minimales d'hygiène. C'est ce qu'explique Patrick Kamoun, « Dans les années 1880 on dénombre [en France] près de 220 000 logements sans la moindre fenêtre. La lumière n'y pénètre que par la porte »<sup>78</sup>. A Bordeaux, la situation est exacerbée par l'architecture traditionnelle que constitue l'échoppe. Comme le décrit l'Association pour l'Étude de l'Urbanisme et de l'Architecture et Académie d'Architecture, « l'échoppe s'est imposée, dans le troisième quart du XIX<sup>e</sup> siècle, comme la demeure bordelaise populaire caractéristique, occupant des rues entières dans certains quartiers périphériques »<sup>79</sup>. Au tournant du XX<sup>e</sup>

---

<sup>76</sup> Commission mixte nationale HLM & Habitants, *Histoire d'Habitants*, op. cit., p. 27.

<sup>77</sup> Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca*, op. cit., p. 288.

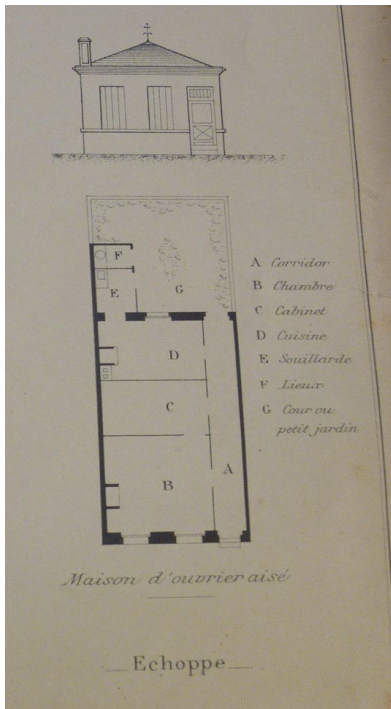
Lors de sa visite des abords de Casablanca, Drovin élabore des parallèles entre les bidonvilles ici et les taudis autour de Paris en disant que les bidonvilles 'comportent certaines similitudes avec la ceinture de taudis parisien ou avec la société dépeinte dans les Raisins de la colère de Steinbeck.

<sup>78</sup> Patrick Kamoun, *Hygiène et Morale*, op. cit., p. 13-14.

<sup>79</sup> Association pour l'Étude de l'urbanisme et de l'Architecture et Académie d'Architecture, *Bordeaux et l'Aquitaine 1920 – 1940. Urbanisme et architecture*, Paris, 1988, p. 218.

siècle, « il existe à Bordeaux environ 11 000 maisonnettes n'ayant qu'un rez-de-chaussée, dites "échoppes" ». <sup>80</sup>.

L'échoppe est comme on peut le voir sur le plan suivant<sup>81</sup>, constituée de plusieurs pièces en enfilade ne recevant de la lumière que de façon secondaire.



Cette insalubrité et ce surpeuplement des logements entraînent de graves problèmes de promiscuité et favorisent la propagation des épidémies. A Bordeaux et à Casablanca, la situation est aggravée par leur situation de grands ports internationaux, comme l'expliquent B. Lachaise et B. Schmidt<sup>82</sup>: « Les ports sont de longue date considérés comme les portes d'entrée d'épidémies venues de contrées lointaines. [...] On accuse aussi volontiers les ports d'être, par la prostitution qu'ils suscitent, responsable de la propagation des maladies vénériennes ».

<sup>80</sup> Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1000 Q 2, Enquête sur l'habitation ouvrière. Enquête générale. Questionnaire sur les questions générales de l'état de l'habitation ouvrière. Question 1b.

<sup>81</sup> Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1000 Q 2, Plan n° 17. Habitations ouvrières. Faubourgs et banlieue de Bordeaux. Epoque actuelle.

<sup>82</sup> Bernard Lachaise, Burghart Schmidt, *Bordeaux – Hamburg. Zwei Städte und ihre Geschichte. Bordeaux – Hamburg. Deux villes dans l'histoire*, Hambourg, 2007, p. 543.

## A.2. Le développement des logements sociaux comme moyen de lutte contre les logements insalubres

Comme nous venons de le voir, la Révolution industrielle s'accompagne d'une dégradation des conditions de vie dans les logements des classes ouvrières et engendre de nombreux problèmes d'hygiène urbaine. Ce problème devient de plus en plus important. Il entraîne le développement d'une nouvelle science, la topographie médicale, dont les résultats engendrent une prise de conscience du problème et de ses conséquences sur la société, obligeant le gouvernement français à agir.

La topographie médicale se développe parallèlement à l'industrialisation de la société. Elle a pour origine l'initiative de nombreux médecins qui parcourent le pays pour décrire les conditions de vie des classes populaires. Comme l'explique Patrick Kamoun, ils « sillonnent les villes et les quartiers populaires. Ils consignent leurs observations et conclusions dans des rapports souvent volumineux. Ils décrivent avec une précision d'entomologiste les conclusions épouvantables de logements de la classe ouvrière »<sup>83</sup>. Comme l'indique Roger-Henri Guerrand, « les inventeurs de la nouvelle science [la topographie médicale] ont non seulement dévoilé l'état critique du logements des classes laborieuses, mais surtout posé les bases de l'hygiène publique en matière d'habitat »<sup>84</sup>. Ils établissent notamment le lien entre le manque d'hygiène, l'insalubrité et la mortalité. Cette découverte est d'une grande importance dans le combat contre la tuberculose qui est alors « la principale cause de mortalité des 15-29 ans en Europe au début du XX<sup>e</sup> siècle »<sup>85</sup>. C'est une maladie liée à un manque d'air et de lumière, lesquels sont aussi les caractéristiques d'un logement insalubre. Pour cette raison, « le critère d'insalubrité a été basé en 1919 sur le nombre de décès par tuberculose. (il fallait pour être classé insalubre que l'immeuble ait compté au moins dix décès en 25 ans) »<sup>86</sup>. Ces critères ne seront modifiés par la DATAR qu'en 1950 lors d'un recensement des taudis sur tout le territoire

---

83 Patrick Kamoun, *Hygiène et Morale*, op. cit., p. 38.

84 Roger-Henri Guerrand, *Propriétaires et Locataires*, op. cit., p. 32.

85 Patrick Kamoun, *Hygiène et Morale*, op. cit., p. 56-57.

86 Paul-Henri Chombard de Lauwe, *Famille et Habitation*, t.I., op. cit., p. 106.

national. Les nouveaux critères sont: « dans l'ordre suivant : 1) menace de ruine ; 2) humidité ; 3) mauvaise position ; 4) manque d'air et de lumière. »<sup>87</sup>

a) La lutte contre l'insalubrité en France

Pour soutenir le combat contre les logements insalubres, l'État français décide, par la promulgation de la loi du 13 avril 1850, de mettre en place des commissions chargées d'identifier et de résorber les logements insalubres. Cette loi fut complétée par celle du 25 mai 1864. Elles n'eurent cependant qu'un faible impact. En effet ces lois n'ont qu'un caractère incitatif et la décision quant à la création d'une telle commission est laissée au Conseil Municipal<sup>88</sup>. Ces lois ne donnent à aucun moment une définition exacte de ce qu'est un logement insalubre si ce n'est que « sont réputés insalubres les logements qui se trouvent dans des conditions de nature à porter atteinte à la vie ou à la santé de leurs habitants ». <sup>89</sup> Le fait qu'un logement soit perçu comme salubre ou non est donc laissé à l'appréciation des membres de la commission.

Une telle commission est créée à Bordeaux entre 1864 et 1876. Elle est composée de 20 membres, comme le veut la loi du 25 mai 1864:

Dans les communes dont la population dépasse 50.000 âmes, le Conseil Municipal pourra, soit nommer plusieurs commissions, soit porter jusqu'à 20 le nombre des membres de la Commission existante. A Paris, le nombre des membres pourra être porté jusqu'à 30.<sup>90</sup>

Cette loi augmente le nombre des membres de la commission, prévu à seulement « neuf [...] au plus et [...] cinq au moins »<sup>91</sup> par la loi de 1850. Les 20 membres de la Commission de Bordeaux sont répartis sur les sept cantons de la ville.<sup>92</sup> Comme le veut

---

<sup>87</sup> *Ibid*, p. 107.

<sup>88</sup> Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 54 S 3, Article 1 de la loi du 13 avril 1850.

<sup>89</sup> *Ibid*.

<sup>90</sup> Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 54 S 3, Article unique de la loi du 25 mai 1864.

<sup>91</sup> *Ibid.*, Article 2 de la loi du 13 avril 1850.

<sup>92</sup> Le canton est comme l'arrondissement un découpage administratif. Bordeaux compte pendant la période étudiée douze arrondissements et sept cantons. Archives municipales de Bordeaux. Fond 54 S 3. Tableau

l'article 2 de la loi du 13 avril 1850, parmi eux « feront nécessairement partie un médecin et un architecte ou tout autre homme de l'art, ainsi qu'un membre du bureau de bienfaisance et du Conseil des prud'hommes si ces institutions existent dans la commune ».<sup>93</sup> Elle est chargée de visiter les lieux signalés comme insalubres, d'en déterminer l'état exact et les moyens à employer pour y remédier. De nombreuses sanctions sont prévues dans le cas de non-respect des décisions de la commission :

Si les travaux n'ont pas été exécutés dans l'année qui aura suivi la condamnation et si le logement insalubre a continué d'être occupé par un tiers, le propriétaire ou l'usufruitier sera passible d'une amende égale à la valeur des travaux et pouvant être élevée au double.<sup>94</sup>

Malgré tout, la commission se trouve face à des problèmes d'application des mesures sur le terrain, comme on peut le lire dans le questionnaire sur les conditions générales de l'état de l'habitation ouvrière réalisé dans le cadre d'une *Enquête sur l'habitation ouvrière à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle* de 1895.

Ce fonctionnement de la Commission des logements insalubres demande de sérieuses et promptes réformes. La première, la plus importante de toutes, celle qui s'impose, c'est la simplification de la procédure administrative et en second lieu diminution des délais. Entre la visite de la Commission des logements insalubres et l'exécution de ses prescriptions toujours nécessaires, le plus souvent d'une urgence absolue, un propriétaire récalcitrant et retord peut pendant dix-huit mois ou deux ans berner l'Administration Municipale et faire durer des irrégularités directement préjudiciables à la santé, de ses locataires parfois compromettantes pour la salubrité de toute la ville.<sup>95</sup>

De nombreuses enquêtes seront menées et un certain nombre de problèmes résolus comme le montre le rapport de la commission des logements insalubres de Bordeaux qui traita 6530 affaires entre 1887 et 1896, soit une moyenne de 653 affaires par an. Ce nombre est certes en progression constante mais il reste entre trop faible pour lutter efficacement contre les problèmes d'insalubrité d'une ville comme Bordeaux – qui des Membres de la Commission des Logements Insalubres. Novembre 1901.

93 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 54 S 3, Article 2 de la loi du 13 avril 1850.

94 *Ibid.*

95 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1000 Q 2, Enquête sur l'habitation ouvrière. Enquête générale. Questionnaire sur les questions générales de l'état de l'habitation ouvrière. Question 2 « Mode d'action de l'administration municipale ; de la Commission des logements insalubres ; résultats obtenus ».

compte alors 267.000 habitants – comme on peut le lire dans le rapport détaillé des activités pour l'année 1897<sup>96</sup>. Ceci provient principalement du fait que les membres de la Commission sont trop peu nombreux face au travail à accomplir.

b) La lutte contre l'insalubrité au Maroc

Les problèmes d'insalubrité n'existent pas uniquement en France métropolitaine, on les retrouve aussi dans les colonies obligeant les autorités coloniales à mettre en place de nombreuses mesures pour les résoudre. A Casablanca, cette situation est particulièrement extrême, c'est pourquoi il y fut créé sur arrêté viziriel du 1<sup>er</sup> novembre 1912 un bureau d'hygiène. Les autorités coloniales prennent pour modèle les bureaux d'hygiènes présents en Europe car ils permettent

de soumettre à un contrôle compétent les projets des divers travaux municipaux et l'établissement dans les villes ou les alentours des industries, des commerces, des marchés pouvant avoir sur l'hygiène quelques influences, les questions d'adduction d'eau potable, les égouts sont de leur compétence en ce qui concerne l'hygiène.<sup>97</sup>

Le bureau est constitué de :

1° le détenteur de l'autorité française ou son délégué ; 2° Un Officier du Génie ; 3° Un médecin militaire ou le médecin du dispensaire civil dans les villes où il en existe un ; 4° Deux indigènes dont un notable et un représentant du Maghzen.<sup>98</sup>

Devant la croissance exponentielle de la ville est créée en 1914 la Direction des Services de l'Hygiène et de la Santé publique de la ville et de la place de Casablanca qui est chargée de « toutes les questions ressortissant à l'hygiène et à la santé publique »<sup>99</sup> Parallèlement il y fut créé – suite à l'arrêté du 11 avril 1914 – une commission de

---

96 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 54 S 3, Rapport sur les travaux de la commission des logements insalubres pendant l'année 1897.

97 Archives Nationales du Maroc, Fonds A 1395, Extrait du bulletin officiel n° 4, du 23 novembre 1912. Page 21. Arrêté résidentiel du 1er novembre 1912 concernant la création des bureaux d'hygiène, p.1.

98 *Ibid.*

99 *Ibid.*, Extrait du bulletin officiel n°86, du 19 juin 1914. P 459. Décision résidentielle sur l'Hygiène et l'Assistance Publique à Casablanca, p. 1.

recherche des logements insalubres. La commission est composée de 15 membres se partageant les trois arrondissements de la ville<sup>100</sup>. Cette commission a la charge de « la reconnaissance des terrains vagues qu'il convient, en raison de leur situation, de faire enclore, [...], à la recherche des immeubles signalés comme insalubres, et au remblaiement des mares stagnantes »<sup>101</sup>; cette dernière mesure visant à lutter contre le typhus. L'idée de la création d'une telle commission avait déjà été évoquée en 1913 mais rejetée par la Commission municipale, cette dernière « estimant que la plupart des logements de CASABLANCA étaient insalubres et que les opérations d'une Commission seraient particulièrement laborieuses et difficiles »<sup>102</sup>. Cette réticence à instaurer dès 1913 une commission sur les logements insalubres provient du fait que le gouvernement du Protectorat lutte alors à Casablanca contre des problèmes sanitaires encore plus importants, notamment des épidémies de typhus et de paludisme. A cet égard est institué en 1913 une brigade sanitaire qui procède

à la dératisation et à l'enfouissement journalier des charognes (chameaux, chevaux, mulets, etc.) abandonnés sur la voie publique. La capture des chiens errants, suspects de rage, n'est pas non plus négligée. Sans parler de la visite des égouts trop souvent obstrués par des corps étrangers, elle recherche encore tous les endroits rendus insalubres par les cloaques<sup>103</sup>.

Mais l'amélioration de la situation sanitaire générale de la ville ne pouvant avoir lieu d'après une éviction des logements insalubres, la commission fut créée moins d'un an après le premier refus concernant son instauration. Parallèlement furent élaborées de nombreuses « prescriptions sanitaires concernant les voies publiques et les immeubles »<sup>104</sup> dont les plus urgentes sont la clôture des cimetières et l'amélioration sanitaires des boutiques du Mellah par le « carrelage du sol, pose de mosaïques le long

---

100 *Ibid.*, Arrêté n° 98 du 22 avril 1914.

101 Archives Nationales du Maroc, Fonds A 1398, Lettre du 10 juin 1914 de l'Administrateur des colonies, chef des Services Municipaux de Casablanca au Secrétaire Générale du Protectorat concernant l'A.S. de la salubrité publique, p. 1.

102 Archives Nationales du Maroc, Fonds A 1708, Commission municipale. Compte-rendu de la séance du lundi 27 octobre 1913 à 3 heures du soir, p. 3.

103 Archives Nationales du Maroc, Fonds A 1398, Lettre du 27 octobre 1913 de l'Administrateur, Chef des Services Municipaux à Monsieur le Commissaire Résident général de la République française au Maroc sur les mesures d'hygiène prises par la municipalité, p. 1 & 2.



des murs jusqu'à une hauteur de deux mètres, étal en marbre ou en fibro-ciment et percement d'ouvertures lorsque le magasin donne sur une cour »<sup>105</sup>. Le dahir du 8 décembre 1915 relatif à des mesures sanitaires pour la protection de l'Hygiène publique et de la salubrité dans les villes fixe le cadre administratif et juridique de la lutte contre les logements insalubres. Ainsi,

lorsqu'un immeuble [...] paraît dangereux pour la santé des occupants et des voisins, le chef des Services Municipaux invite le Bureau d'Hygiène à lui donner son avis :

- 1°. Sur l'utilité ou la nature des travaux à exécuter pour remédier au danger que présente l'immeuble ;
- 2e. sur l'interdiction d'habitation de tout ou partie de l'immeuble jusqu'à ce que les conditions d'insalubrité aient disparu.<sup>106</sup>

Les propriétaires sont informés des travaux à exécuter et encourent des sanctions allant « d'une amende de 16 à 1000 francs et d'un emprisonnement de 6 jours à 2 mois, ou de l'une de ces deux peines seulement »<sup>107</sup> en cas de non réalisation des aménagements dans les délais impartis par la commission.

Comme en métropole, la commission des logements insalubres se trouve face à une immense masse de travail et ce dernier est bien souvent ralenti par les difficultés de relogement des habitants des logements insalubres comme on peut le lire dans le procès-verbal de réunion de la Commission d'Hygiène et de salubrité urbaine du 6 février 1924:

Ce gros travail naguère impossible avec la pénurie des logements dont on a souffert jusqu'ici devient maintenant abordable. Mr. RABAUD déclare que c'est à cause de la situation nouvelle qu'il s'est décidé à prendre une mesure générale concernant la disparition des baraques.<sup>108</sup>

---

104 *Ibid.*, Lettre du 10 juin 1914 de l'Administrateur des colonies, chef des Services Municipaux de Casablanca au Secrétaire Générale du Protectorat concernant l'A.S. de la salubrité publique, p.1.

105 *Ibid.*, p. 2.

106 Archives Nationales du Maroc, Fonds A 1398, Dahir du 8 décembre 1915 (30 Moharrem 1334) relatif à des mesures sanitaires pour la protection de l'hygiène publique et de la salubrité dans les villes, Art. 1.

107 *Ibid.*, Art. 6.

108 Archives Nationales du Maroc, Fonds A 634, Procès-verbal de la Commission d'hygiène et de la salubrité urbaine du 6 février 1924. p. 2.

c) Le développement des HBM en France

La lutte contre les logements insalubres ne peut se faire que s'il existe des logements pour reloger les personnes expulsées, c'est pourquoi la construction de logements sains à loyers modérés pour héberger des populations économiquement faibles connaît un important développement. Ces logements sont dans un premier temps le fait d'initiatives privées de la part de quelques philanthropes comme l'indique l'Union sociale pour l'Habitat, « avant 1914, les plus importants constructeurs d'HBM sont des fondations édifiées grâce à la fortune personnelle de philanthropes: celle de Madame Jules Lebaudy avec 1500 logements construits et celle des 'Messieurs Frères', les barons de Rothschild, avec près de 1100 logements »<sup>109</sup>.

Mais ces constructions sont surtout le fait d'entrepreneurs dont un grand nombre souhaite « attacher l'ouvrier à l'usine plus étroitement »<sup>110</sup>. La construction des cités ouvrières sont un moyen d'améliorer la productivité de l'entreprise. Ils s'appuient pour cela sur les résultats des enquêtes topographiques médicales du XIX<sup>e</sup> siècle qui démontrent que « pour avoir des ouvriers productifs et en bonne santé, il leur faut des logements sains »<sup>111</sup>. Même si ces constructions sont le plus souvent présentées dans la presse comme des actes « désintéressés »<sup>112</sup> de la part des entrepreneurs. Cette volonté plus ou moins masqué est souligné par le S.E.L. qui lors de son opposition en 1921 au vœu de la Chambre de Commerce de Casablanca de « fixer à 30 jours le délai maximum accordé, pour son départ à l'ouvrier qui a quitté le service du patron – propriétaire du logement qu'il occupe en contre-partie de son contrat de travail »<sup>113</sup>, estime « que l'argument de l'intérêt général que présente la construction de logements ouvriers ne

---

109 L'union sociale pour l'Habitat, *Les HLM, témoins et acteurs de leur temps*, op. cit., p. 21.

110 Rémy Buttler, Patrice Noisette, *Le logement social en France de 1815 à 1981*, op. cit., p. 111.

111 Patrick Kamoun, *Hygiène et Morale*, op. cit., p. 38.

112 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 831, Article de journal « le Problème du recasement. Trois cités indigènes seront créées à Casablanca » du Petit Marocain du 27 février 1939.

113 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 820, Note du 2 septembre 1928 pour le Secrétaire général du Protectorat au sujet de la question des logements ouvriers, p. 1.

aurait servir à masquer ce qui peut n'être, en réalité, qu'un procédé de recrutement et de conservation de main-d'œuvre »<sup>114</sup>.

Ces habitations se voient attribuer en 1889 la dénomination d'Habitation à Bon Marché et sont la première forme institutionnalisée de logements sociaux. Leur construction est dans un premier temps laissée à la charge de sociétés philanthropiques, comme la Société Bordelaise des habitations à bon marché. Cette société « a été fondée le 28 Décembre 1893 au capital de début de 70000 francs »<sup>115</sup>. Elle a notamment contribué à la construction de plusieurs petites cités d'HBM à Bordeaux: Jean Dolfus, inaugurée le 21 octobre 1894 et composée de 13 maisons, Jules Simon, composée de 28 maisons, Georges Picot, composée de 19 maisons et Jules Siegfried, composée de 15 maisons. Mais seules 42 maisons sont construites en 1895<sup>116</sup>. Le nombre peu important de construction n'est pas spécifique à Bordeaux mais correspond à un phénomène national comme l'indique Schulz : « *Allerdings wurden zwischen 1895 und 1902 von den 109 auf die Grundlage geschaffenen Gesellschaften (21 davon befanden sich in Paris) nur 1400 Häuser errichtet.* »<sup>117</sup>

Ce n'est qu'en 1912, avec le vote de la loi Bonneway qui crée les Offices Publics d'Habitations à Bon Marché (OPHBM) que l'État – par l'intermédiaire des municipalités – commence à jouer un rôle direct dans la construction des logements sociaux en allouant des fonds publics à cet effet. Du fait de la guerre, ce n'est qu'après l'armistice que sont constitués la majorité des OPHBM, dont l'instauration est soutenue par le Ministre du Travail et de la Prévoyance sociale, M. Colliard, dès 1918:

J'aime donc à espérer que des offices publics d'habitation à bon marché pourront être institués dans chaque département, suivant le vœu du législateur, afin de concourir, dès maintenant à l'œuvre intéressante

---

114 *Ibid.*, p. 2.

115 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1000 Q 2, Enquête sur l'habitation ouvrière. Enquête générale. Questionnaire sur les questions générales de l'état de l'habitation ouvrière. Question 28.

116 *Ibid.*, Réponse à la question 28.

117 Günther Schulz, *Wohnungspolitik im Sozialstaat. Deutsche und europäische Lösungen. 1918 – 1960*, Düsseldorf, 1993, p. 344.

En effet, entre 1895 et 1902 furent construit par les 109 sociétés fondées (dont 21 se situent à Paris) seulement 1400 habitations.

entre toutes du développement et de l'amélioration du logement populaire<sup>118</sup>.

Malgré tout, le rôle du gouvernement reste dans un premier temps très limité, puisque la loi Bonneway n'a aucun caractère obligatoire et la création d'un OPHBM relève de la seule appréciation des communes et des régions, comme le souligne M. Colliard lui-même:

Les offices publics d'habitation à bon marché sont créés par décret rendus en Conseil d'État, à la demande soit d'un Conseil municipal, soit des conseils municipaux de communes, ayant à cet effet constitué un syndicat en conformité du titre VIII de la loi du 5 avril 1884, soit d'un Conseil général et après avis des Comités de prévoyance sociale intéressés et du Comité permanent du Conseil supérieur des habitations à bon marché.<sup>119</sup>

L'OPHBM départemental de la Gironde est créé officiellement par décret le 19 décembre 1919 sur demande du Conseil général de la Gironde après avis favorable du Comité de Patronage des Habitations à bon marché et de la Prévoyance Sociale de la Gironde. Cette institution exprime depuis longtemps le souhait de voir la création d'un OPHBM comme elle le rappelle dans une lettre du 5 avril 1919 au président du Conseil général de la Gironde.

J'ai l'honneur de vous rappeler que le Comité de Patronage des Habitations à bon marché et de la Prévoyance Sociale de la Gironde, chargé par la loi de donner son avis sur toute demande de création d'office public d'habitation à bon marché départemental, communal ou intercommunal, a cru son devoir de manifester d'avance, par des vœux formulés à plusieurs reprises, son opinion sur la nécessité et l'urgence que présente dans la Gironde l'institution d'un ou plusieurs offices de cette nature, notamment d'un office public départemental.<sup>120</sup>

---

118 Archives Départementales de la Gironde à Bordeaux, Fonds 3 X 170, Lettre du 16 septembre 1918 du Ministre du Travail et de la Prévoyance Sociale aux Préfets, p. 5.

119 *Ibid.*, p. 2.

120 Archives Départementales de la Gironde à Bordeaux, Fonds 3 X 170, Lettre du 5 avril 1919 du comité de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale au président du Conseil général de la Gironde.

L'OPHBM départemental de la Gironde est doté d' « un crédit de 10.000 Francs »<sup>121</sup> de la part du Conseil Général. Cet office fit quelques constructions dans Bordeaux ville mais son action se porte principalement sur les communes de la banlieue bordelaise, comme Floirac ou Bassens ; villes ne disposant pas d'un Office HBM municipal.

Parallèlement, la Société Bordelaise des Habitations à bon marché « demande respectueusement à Monsieur le Maire de Bordeaux de prendre l'initiative de la création de l'office public prévu par la loi »<sup>122</sup>. Un OPHBM municipal sera créé lors du conseil municipal du 23 janvier 1920. Il lui est alloué « sur les ressources du budget communal, une dotation en capital de CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (150.000) »<sup>123</sup>. Comme on peut le lire dans le Procès-Verbal de réunion du 23 janvier 1920 :

L'office est géré par un Conseil d'Administration composé de 18 membres, dont six nommés par le Préfet, six désignés par le Conseil Municipal, et six élus par diverses institutions de prévoyance – (Comité de patronage des habitations à bon marché ; bureaux des sociétés et unions de sociétés de secours mutuels ; sociétés approuvées d'habitation à bon marché ; conseil départemental d'hygiène ; conseil des Directeurs de Caisse d'Épargne ; Union de Syndicats).<sup>124</sup>

L'OPHBM est une institution indépendante de la municipalité mais « tous les actes importants de son administration sont soumis à l'avis du Conseil municipal et à l'approbation de l'Autorité Supérieure »<sup>125</sup>.

Même si elle dispose de ressources limitées, l'action de l'OPHBM de Bordeaux en matière de construction n'est pas négligeable comme l'évoquent Robert Coustet et Marc Saboya: « L'office public d'HBM patronne la construction des cités Louis-Loucheur (62

---

121 *Ibid.*, Extrait du Procès-verbal de la séance du 27 mai 1919 du comité de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale. P 1.

122 Archives municipales de Bordeaux, Fonds 1015 Q 1, Lettre du 3 juillet 1918 de la société bordelaise des Habitations à Bon Marché au Maire de Bordeaux.

123 *Ibid.*, Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la ville de Bordeaux. Séance du 23 janvier 1920. P 4.

124 *Ibid.*, p. 3 & 4.

125 *Ibid.* p. 4.

logements, 1927 – 1931), Latule (60 logements, 1929 – 1935), Carreire (80 logements, 1930 – 1934) »<sup>126</sup>, auxquelles s'ajoute la cité Paul Boncour composée de 113 logements.

Le développement de la construction des HBM entraîne l'instauration de normes sanitaires, l'habitation devant « être rigoureusement hygiénique, suffisamment spacieuse, comporter le degré de confort nécessaire à l'allègement des tâches quotidiennes à la ménagère et au repos de la famille »<sup>127</sup>. Parallèlement, le prix de revient doit être « compatible avec les ressources des personnes auxquelles ces habitations sont destinées »<sup>128</sup>. Cette recherche de baisse du coût de construction par l'utilisation de matériaux peu onéreux et par une standardisation des techniques de construction explique que les architectes modernes verront dans les HBM une possibilité de tester leurs théories.

#### d) Le développement des HBM au Maroc

La législation sur les HBM fut transférée en 1919 au Maroc avec quelques modifications par rapport au modèle métropolitain. En effet, ne pouvant subvenir seul aux moyens financiers nécessaire pour la construction des HBM, le protectorat décide de s'appuyer pour cela sur le pouvoir financier des sociétés d'HBM.

Les sociétés désireuses d'obtenir les privilèges légaux en matière de prêt foncier seraient tenues de créer entre elles une Caisse de Crédit Immobilier uniquement consacrée aux prêts pour construction à bon marché. Cette caisse recevrait de l'État une avance sans intérêt de quatre millions et des sociétés qui la constituent une avance également sans intérêt de deux millions environ. En outre, elle serait tenue d'émettre des obligations pour une somme égale à celle des avances qu'elle reçoit sans intérêt<sup>129</sup>.

---

<sup>126</sup> Robert Coustet, Marc Saboya. *Bordeaux, op. cit.*, p. 130.

<sup>127</sup> Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1015 Q 2, Rapports des sous-commission des Habitations à Bon Marché et des Habitats à loyers moyens lors de la commission technique de l'habitation. Principes directeurs.

<sup>128</sup> *Ibid.*

<sup>129</sup> Archives Nationales du Maroc, Fonds E 820, Note pour la presse. Note sur un projet de législation concernnat les habitations à bon marché, p. 1.

Les sociétés d'HBM candidates à un tel prêt doivent se constituer en société anonyme. L'objectif de cette condition est de contrer le vice du système métropolitain où « ces organismes intermédiaires n'ayant aucun crédit personnel [...], n'ont aucun intérêt véritable à une répartition et à un emploi utiles des fonds qui sont mis à leur disposition »<sup>130</sup>. Une autre différence importante entre le système métropolitain et marocain réside dans la redistribution des bénéfices. Alors que

les sociétés d'habitation à bon marché qui fonctionnent en France, avec l'approbation du Ministère du Commerce et sous son contrôle, sont de par l'organisation même qui leur est imposée, assujetties à un contrôle permanent qui ne leur permet pas des distributions de bénéfices aux actionnaires supérieures à 4%.<sup>131</sup>

les sociétés marocaines sont assujetties à un statut plus favorable aux investissements. En effet, les

bénéfices annuels vont à la réserve légale pour 5% jusqu'à ce qu'elle atteigne 50% du capital, il est servi 6% d'intérêt aux actionnaires, 10% du surplus est attribué au Conseil d'administration. Le solde, après une dividende de 2% aux actionnaires, est partagé entre la Caisse de Prêts et la société, dans la proportion de 25% (vingt-cinq pour cent) à la Caisse et de 75% (soixante-quinze pour cent) à la société.<sup>132</sup>

Cette possibilité d'obtenir au Maroc des gains plus importants par rapport aux sociétés d'HBM métropolitaine pousse de nombreux entrepreneurs à investir davantage dans les sociétés d'HBM marocaine que dans celle existant dans leur ville d'origine. Ainsi la société d'HBM casablancaise El Djannia fut créée par des Bordelais.

L'action des sociétés d'HBM au Maroc est coordonnée par une commission centrale des HBM, comprenant « les représentants du Protectorat, des municipalités, des sociétés de crédit foncier autorisées »<sup>133</sup>. Cette dernière a pour fonction :

---

<sup>130</sup> *Ibid.*, p. 2.

<sup>131</sup> Archives Nationales du Maroc, Fonds E 820, Lettre du 1er octobre 1920 de l'inspecteur des Finances, Directeur Général des Finances au Maroc au Secrétaire général du Protectorat concernant les exonérations fiscales pour les sociétés d'Habitations à Bon Marché, p. 2.

<sup>132</sup> Archives Nationales du Maroc, Fonds E 820, Dahir du 24 décembre 1919 sur les sociétés d'Habitations à Bon Marché modifié par le dahir du 19 mars 1920, Art. 9.

<sup>133</sup> *Ibid.*, Art. 1.

- 1°. De déterminer le type des immeubles à créer, individuels et collectifs, susceptibles ou non d'appropriation par les occupants ;
- 2°. De répartir le montant des prêts de la Caisse des prêts immobiliers entre les différentes sociétés d'Hbm ;
- 3°. De fixer les loyers maxima afférents à chaque type d'immeubles ou de locaux.<sup>134</sup>

La composition de la commission centrale HBM marocaine, au sein de laquelle se trouve aussi bien des financiers que des architectes et des urbanistes<sup>135</sup>, marque les premiers pas vers un travail interdisciplinaire dans le domaine de la construction et de l'urbanisme.

Les différences de fonctionnement des sociétés d'HBM marocaines et métropolitaines expliquent le plus grand dynamisme de la construction HBM au Maroc par rapport à la France métropolitaine. Le mouvement de construction des HBM est si important à Casablanca qu'à certaines périodes, les sociétés d'HBM se voient refuser leurs demandes de prêt. C'est par exemple le cas de la Société « Le Foyer de Casablanca » souhaitant construire en 1922 une quarantaine de villas dans le quartier du Mer Sultan. La demande de financement de ce projet sera refusée, « la commission estimant que les besoins actuels de Casablanca en logements, surtout dans la périphérie ne paraissent pas justifier, en ce moment, l'adoption de ce projet ». <sup>136</sup>

---

134 *Ibid.*

135 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 820, Arrêté viziriel du 24 janvier 1920 fixant la composition de la Commission centrale des Habitations à Bon Marché complété par A.V. du 13 mars 1920, Art. unique.

La commission centrale d'HBM est constituée des membres suivants: le directeur des finances, le directeur des travaux publics, le directeur des affaires civiles, le chef du service architecture, le chef de service de la conservation et propriété foncière, le représentant du service de la santé et de l'hygiène publique, le chef du bureau chargé des HBM, le chef du bureau de la taxe urbaine, le délégué de la Caisse de crédit immobilier, le représentant du crédit foncier de France, ainsi que sur convocation spéciale, le représentant de la chambre de commerce de la région, le chef services municipaux de la localité intéressée, l'architecte régional de localité et le représentant de société de construction intéressée.

136 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 820, Procès-verbal de la séance du 17 mars 1922 de la Commission centrale des Habitations à Bon Marché, p. 8.



e) Une volonté d'éduquer les classes populaires

Comme nous l'avons évoqué, la construction des HBM est un important volet de la politique d'assainissement des villes, mais ils sont aussi considérés par les classes dirigeantes comme un moyen de lutte contre les autres maux sociaux qui touchent la population ouvrière, notamment « la tuberculose, l'alcoolisme et la désagrégation de la famille ouvrière »<sup>137</sup>.

La seule construction d'habitations répondant aux normes de salubrité ne suffit pas pour améliorer la situation sanitaire des villes, c'est pourquoi un effort important est menée sur l'éducation physique des classes populaires, l'apprentissage de l'hygiène permettant de réduire les risques d'épidémies. Cette éducation est rendue possible grâce au développement des bains-douches, invention utilisée pour la première fois à destination des classes populaires à Bordeaux avec la création du premier établissement de bains-douches en janvier 1893. Très rapidement, « la création d'un établissement de bains va s'imposer comme un modèle »<sup>138</sup> dans la construction des cités ouvrières, puis par la suite des cités-jardins. A Casablanca, la fonction de bain-douche sera tenue par le hammam. L'utilisation de cette institution et de l'hygiène sera strictement contrôlée dans les premiers HBM, comme l'explique Patrick Kamoun:

Henri Sellier, dans les cités-jardins de la Seine, imposera même, pour obtenir une quittance de loyer, l'obligation de produire les tickets de bains douches utilisés par les familles, afin d'en vérifier l'usage. Les infirmières visiteuses des cités-jardins prendront soin de vérifier la propreté des enfants. Dans les écoles, les centres aérés et les écoles de garde, la vérification de la tête et des mains est systématique.<sup>139</sup> Parmi les autres maux sociaux contre lesquels la classe dirigeant entend lutter grâce à la construction des HBM se trouvent la promiscuité et l'alcoolisme. Parallèlement, elle souhaite inculquer les bonnes mœurs aux ouvriers.

Pour lutter contre les problèmes de promiscuité dus le plus souvent à un surpeuplement des habitations, des normes de surfaces sont instaurées dans les logements individuels,

---

137 Archives Départementales de la Gironde à Bordeaux, Fonds 3 x 170, Note sur Habitations à Bon Marché et les jardins ouvriers à Bordeaux.

138 Patrick Kamoun, *Hygiène et Morale, op. cit.*, p. 150.

139 *Ibid.*, p. 153.

« le règlement sanitaire de Paris, adopté en juin 1904 détermine la surface minimum d'une pièce habitable: elle est de 9m<sup>2</sup> »<sup>140</sup>. Une norme est aussi instaurée pour les dortoirs comme le souligne Patrick Kamoun: « Il fait surtout éviter la promiscuité, y compris dans les dortoirs pour travailleurs. En 1909, un décret précise même que le couchage des travailleurs en dortoirs doit être réservé aux travailleurs de même sexe et qu'une distance minimale entre les lits doit être respectée. Elle est de 80 cm. »<sup>141</sup> Les célibataires sont souvent perçus comme « catégorie malsaine, anormale, chargée de tous les vices [qui] représentent un risque pour la famille »<sup>142</sup>, c'est pourquoi les dortoirs pour célibataires sont souvent construits à distance des habitations pour familles nombreuses comme on peut le voir dans le plan de la cité-jardin de Bassens où le dortoir est prévu dans la cité du bas alors que les logements pour les familles sont prévus dans la cité du haut. Cette volonté de contrôle des mœurs se reflète aussi dans le fonctionnement interne des HBM, comme le souligne Patrick Kamoun: « Dans le logement social, la plupart des règlements intérieurs des organismes d'HBM mentionnent l'obligation de ne recevoir pour candidats que des couples mariés. Le concubinage n'y a pas bonne presse. »<sup>143</sup>. Si le concubinage a si mauvaise presse c'est parce qu'il est perçu comme un ennemi de l'unité familiale, et par conséquent à la natalité dont la baisse est alors considérée comme un danger national : « Il faut 'repopuler', comme on dit alors pour défendre la nation et 'préserver la race'. »<sup>144</sup>

Ce contrôle des mœurs par les classes dirigeantes grâce aux HBM est visible dans l'attribution de bonifications, telle que des réduction de loyers, en cas de bonne conduite mais aussi de punition ou d'expulsion en cas de mauvaise conduite, tel que dans des cas d'alcoolisme, comme l'évoque Patrick Kamoun : « Dans les habitations à bon marché,

---

140 *Ibid.*, p. 75.

141 *Ibid.*, p. 194.

142 *Ibid.*, p. 189.

143 *Ibid.*, p. 185.

144 *Ibid.*, p. 7.

l'alcool n'est pas le bienvenu. Mme Lebaudry, dans le règlement intérieur de son hôtel populaire pour hommes, fait de l'état d'ivresse une cause immédiate d'exclusion »<sup>145</sup>.

Au XIX<sup>e</sup> siècle la consommation d'alcool a beaucoup augmentée: « De 1830 à 1895, la consommation d'alcool pur par an et par habitant a presque quadruplé, passant de 11 litres à 41 litres en moyenne »<sup>146</sup>. En 1901 est fondée la ligue nationale contre l'alcoolisme qui met en place une grande campagne de prévention contre les méfaits de l'alcool. Elle est soutenue dans son action par le gouvernement, avec l'interdiction de la consommation d'absinthe: « Par décret du 4 juillet 1914, deux jours après la déclaration de guerre, l'absinthe est interdite à la vente dans les établissements publics, mais la boisson peut être consommée chez soi. Par la loi du 8 mars 1915, elle est définitivement proscrite. »<sup>147</sup>.

Cette volonté d'amélioration des conditions de vie des classes populaires ne repose aucunement sur une pensée entièrement philanthropique mais plutôt sur une volonté de contrôle social et politique des classes populaires. Dans la conception des classes sociales aisées, s'il dispose d'un foyer agréable, l'ouvrier « n'aurait plus de raison de s'attarder au cabaret, où le guettent le "poison vert" et les réunions syndicales et politiques mettant en péril l'ordre social »<sup>148</sup>.

En lui permettant l'accès à la propriété par l'intermédiaire des HBM, elle espère « inculquer à l'ouvrier les valeurs de la bourgeoisie et si possible, le rendre propriétaire. La propriété en fera un conservateur »<sup>149</sup> et permettrait ainsi de couper court aux revendications socialistes. Cette instrumentalisation politique des HBM explique l'opposition de Jean Jaurès et de Jules Guesde, chefs du parti socialiste, aux cités ouvrières et aux HBM qui y voient « une tentative de 'déprolétarianisation par l'habitat' »<sup>150</sup>. Mais leurs appels ne sont point écoutés ainsi que l'indique Peggy Phillips:

---

145 *Ibid.*, p. 161.

146 *Ibid.*, p. 157.

147 *Ibid.*, p. 161.

148 L'union sociale pour l'Habitat, *Les HLM, témoins et acteurs de leur temps*, op. cit., p. 9.

149 Patrick Kamoun, *Hygiène et Morale*, op. cit., p. 6.

150 Pierre Merlin, *Des grands ensembles aux cités*, op. cit., p. 76.

*Guesde warned against the dangers of class collaboration and denounced the exploitation of workers in company towns but his appeal were generally ignored by the ill housed workers of France who desperately wanted better conditions for themselves and their families*<sup>151</sup>.

La fin du XIX<sup>e</sup> et le début du XX<sup>e</sup> siècle voit le développement des HBM aussi bien en France qu'au Maroc. Si leur développement est soutenue par le gouvernement c'est que ces logements sont perçus comme un moyen de lutter contre les logements insalubres, conséquence de la Révolution industrielle, mais aussi comme un moyen détourné d'éduquer et surtout de contrôler la population ouvrière en qui la classe bourgeoise percevait toujours la menace « rouge ». Il n'existe pas de définition précise des HBM et leur conception, notamment architecturale varie profondément. Ceci est dû aux idéologies, parfois contradictoires – nées au XIX<sup>e</sup> siècle par opposition à la ville industrielle – qui influencèrent profondément la conception des logements sociaux.

### A.3. Développement de nouvelles utopies par opposition à la ville industrielle

L'augmentation des taudis urbains est un des symptômes de la Révolution industrielle. La ville industrielle est alors perçue comme un lieu de chaos et de désordre. Cette situation donne naissance à « des propositions d'ordonnancement urbain librement construites par une réflexion qui se déploie dans l'imaginaire »<sup>152</sup> qui allaient susciter de nombreuses utopies.

Ces utopies se répartissent en « deux types de projections spatiales, d'images de la ville future »<sup>153</sup> : le modèle progressiste et le modèle culturaliste. Pour les progressistes,

---

151 Peggy Philipps, *A. Modern France. Theories and Realities of Urban Planning*, Londres, 1987, p.17-18.

Guesde alertait contre les dangers de la collaboration des classes et dénonçait l'exploitation des ouvriers dans les cités ouvrières mais son appel était généralement ignoré par les ouvriers de France mal logés qui voulaient désespérément de meilleures conditions pour eux et leurs familles.

152 Françoise Choay, *L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie*, Paris, 1965, p. 15.

153 *Ibid.*, p. 16.

parmi lesquels se trouve au premier plan le philosophe français Charles Fourier, « un certain rationalisme, la science, la technique doivent permettre de résoudre les problèmes posés par la relation des hommes avec le monde et entre eux »<sup>154</sup>. Cette pensée « est orientée vers l'avenir, dominée par l'idée de progrès »<sup>155</sup>. Les caractéristiques principales du modèle progressiste sont l'hygiène, avec une grande circulation de l'air et de la lumière, et un découpage de l'espace urbain selon sa fonction. Pour les culturalistes, au sein desquels se trouve l'urbaniste britannique Ebenezer Howard, la « ville est, tout d'abord, bien circonscrite à l'intérieur de limites précises »<sup>156</sup> et « elle doit former un contraste sans ambiguïté avec la nature, à laquelle on tente de conserver son état le plus sauvage »<sup>157</sup>.

Nombreuses furent les tentatives de donner vie à ces utopies mais comme le mot même d'*utopie* l'indique, il s'agit de « projet dont la réalisation est impossible »<sup>158</sup>. Le mot *utopie* fut créé par Thomas Moore en 1516 et signifie littéralement *en aucun lieu*. Étudier toutes les utopies inventées par le mouvement progressiste et culturaliste sortirait du cadre de ce travail. Deux de ces utopies ont cependant profondément influencé la conception des logements sociaux :

- Le *Phalanstère* élaboré par Charles Fourier
- La *Cité-Jardin* conçue par Ebenezer Howard.

Dans ce chapitre, nous allons comparer l'utopie originale avec ses tentatives de réalisation et mettre en lumière la manière dont ces utopies influencèrent la conception des logements sociaux.

---

154 *Ibid.*

155 *Ibid.*

156 *Ibid.*, p. 23.

157 *Ibid.*, p.23.

158 [www.larousse.fr](http://www.larousse.fr) article « utopie », date de consultation: 19.01.2015.

a) Le Phalanstère, exemple d'utopie progressiste

Le concept du Phalanstère fut élaboré par le philosophe socialiste Charles Fourier. Ce dernier en fit une description détaillée dans son livre *Le nouveau monde industriel et sociétaire*, paru en 1829. De nombreux chercheurs voient dans ce modèle l'ancêtre des logements sociaux. Pour ma part, je pense que c'est moins le Phalanstère de Charles Fourier que l'application de cette utopie par Jean-Baptiste Godin qui influença la conception des logements sociaux en France et comme je vais tenter de le démontrer ici. Cette divergence d'opinion provient du fait que de nombreux chercheurs, telle la juriste Jane Ball, ne retiennent du Phalanstère qu'une perception réduite à son architecture : « *He [Fourier] proposed an ideal workers' community, the phalansterie or cite ouvrière (workers' housing): a central building with homes, community work areas, rest-rooms, exchanges and library and study room built around a green court.* »<sup>159</sup> Or cette vision très réductrice occulte entièrement la pensée philosophique de Fourier. Or c'est justement cette pensée, à savoir le régime sociétaire et son système des passions, qui à mon avis, explique que ce soit moins la version fouriériste du Phalanstère que sa version familistérienne, conçue par J.B. Godin, qui influença la conception des logements sociaux.

Fourier souhaite créer une société basée sur l'état sociétaire c'est-à-dire sur l'absence de concurrence et où le travail se fait au profit de la communauté. Ce travail collectif doit entraîner une augmentation de la richesse commune :

En effet, si les hommes, femmes et enfants travaillent par plaisir, dès l'âge de trois ans jusqu'à l'âge décrépit, si la dextérité, la passion, la mécanique, l'unité d'action, la libre circulation, la restauration de température, la vigueur, la longévité des hommes et des animaux, élèvent à un degré incalculable les moyens d'industrie, ces chances cumulées porteront bien vite au décuple la masse du produit.<sup>160</sup>

---

159 Jane Ball, *Housing disadvantaged People? Insiders and Outsiders in French social housing*, New-York, 2012, p. 74.

Il [Fourier] proposait une communauté ouvrière idéale, le phalanstère ou cité ouvrière: un bâtiment central avec des logements, des zones de travaux communs, des toilettes, salles d'échange, une bibliothèque et une salle d'étude construites autour d'une cour verdoyante.

160 Charles Fourier, *Le nouveau monde industriel et sociétaire. Ou invention du procédé d'industrie attrayante et naturelle distribuées en séries passionnées*, Paris, 1973, p. 56.

Chaque Phalange doit être constituée d'environ 1.800 personnes. Fourier explique ce chiffre comme suit : « Au-dessus de deux mille, elle dégénérerait en cohue, tomberait dans la complication, au-dessous de seize cents, elle serait faible en liens, sujette aux fautes de mécanisme, aux lacunes d'attraction industrielle ».<sup>161</sup> Fourier donne une description très détaillée de la composition de chaque Phalange pour ce qui est de l'âge et du caractère des habitants<sup>162</sup>. Bien que le travail s'effectue au profit de la communauté, il ne s'agit en aucun cas pour Fourier de créer une société égalitaire: « Il faudra distinguer trois classes de fortune et de dépense pour la table. C'est une échelle indispensable en harmonie, où toute égalité est poison politique. »<sup>163</sup> Quant à savoir si un passage d'une classe de fortune à l'autre est possible et comment celui-ci peut avoir lieu, ceci n'est pas décrit dans le texte de Charles Fourier.

L'élément le plus important de la théorie de Fourier est son système des passions qui doit être le fondement même de l'état sociétaire. Le développement de ces passions doit toujours avoir lieu dans l'intérêt du travail pour la Phalange et non dans le but d'un développement personnel comme le montre le système d'éducation prévu par Fourier.

J'ai dit que la propriété la plus saillante de l'éducation harmonienne est de développer dès le bas âge de 3 à 4 ans une vingtaine de vocation industrielles, même chez l'enfant qui serait cet enfant au goût des sciences et des art, au raffinement matériel et intellectuel, sans autre précaution que de l'abandonner à l'attraction, à la nature, à toutes ses fantaisies.<sup>164</sup>

Ce système des passions peu similaire au comportement humain est à l'origine de l'échec de toutes les réalisations pratiques du concept du Phalanstère comme le souligne Jean-Baptiste Godin, pourtant lui-même admirateur des théories fouriéristes :

Il est à remarquer que ce que Fourier appelle son système passionnel est en contradiction au moins apparente, avec les études phrénologiques faites par voie expérimentale, et ceux qui ont voulu transporter sur le terrain des faits son système d'attraction, n'ont obtenu que résistance et répulsion.<sup>165</sup>

---

<sup>161</sup> *Ibid.*, p. 43.

<sup>162</sup> *Ibid.*, p. 154 & 155.

<sup>163</sup> *Ibid.*, p. 159.

<sup>164</sup> *Ibid.*, p. 150.

<sup>165</sup> Jean-Baptiste André Godin, *Solution Sociales*, Paris, 1871, p. 75.

Comme tous les auteurs d'utopie, Fourier présente son modèle comme réalisable. Comme l'indique Thierry Paquot :

Ce qui mobilise leurs auteurs [des utopies], c'est la pertinence de la contre-proposition, sa faisabilité. Il s'agit non seulement de dénoncer les dysfonctionnements de la société dans laquelle on se trouve, mais aussi de détailler la liste des recommandations et, si possible d'en explique les ressorts cachés, afin de convaincre le lecteur du caractère opérationnel de l'utopie.<sup>166</sup>

Fourier produit à cet égard des plans sensés permettre la réalisation du Phalanstère. Il donne des indications très précises quant à la topographie du terrain et à sa localisation par rapport à la ville, ainsi que sur la dimension des bâtiments. Fourier lui-même ne participa qu'à une seule tentative de réalisation de sa propre utopie. Il s'agit de « La Colonie sociétaire » fondée en 1832 à Condé-sur-Vesgré. Mais, très rapidement, il se détacha du projet, comme l'indique Nichola Valentine Riasanovsky:

*The attempt made in 1832 at Condé-sur-Vesgre at the edge of the Rambouillet forest promptly failed. Indeed the enthusiastic promoters did not possess either the resources or the organization and personnel to satisfy the blueprint of Fourier who was quick to criticize and even to denounce the experiment.*<sup>167</sup>

Cette expérience périclita en 1836. Une nouvelle tentative fut relancée en 1840 avant d'échouer une nouvelle fois en 1848. Il y en eu de nombreuses autres pour la réalisation du Phalanstère, notamment outre-Atlantique, mais toutes échouèrent à plus ou moins long terme, comme l'indique le philosophe et urbaniste français Thierry Paquot: « C'est Outre-Atlantique, aux États-Unis, que l'on démontre une cinquantaine d'expériences fouriéristes, aux cours des années 1840-1850 – dont certaines ont tenu le coup plusieurs années. »<sup>168</sup>

---

166 Thierry Paquot, « Préface. La ville et la maison en utopie », dans Thierry Paquot, Marc Bédarida (dir.), *Habiter l'utopie. Le Familistère Godin à Guise*, Paris, 2004, p. 9.

167 Nichola Valentine Riasanovsky, *The teaching of Charles Fourier*, Londres, 1969, p. 13.

La tentative faite en 1832 à Condé-sur-Vesgre en bordure d'ela forêt de Rambouillet échoua rapidement. En effet, les promoteurs enthousiastes ne disposaient ni des ressources ni de la logistique et du personnel pour remplir le plan de Fourier qui fut rapide à critiquer et même dénoncer cette expérience.

168 Thierry Paquot, « Préface. La ville et la maison en utopie », dans Thierry Paquot, Marc Bédarida (dir.), *Habiter l'utopie. op. cit.*, p. 15.



b) Le Familistère de Godin, une application détournée du Phalanstère

La seule application des théories de Fourier qui connut une grande longévité fut le Familistère construit par Jean-Baptiste Godin. Il en construisit un grand à Guise, dans le nord de la France, à partir de 1859, puis un petit à Bruxelles en 1880. Le Familistère de Guise est la tentative d'application des théories fouriéristes la plus célèbre. Ceci provient d'une part à sa longévité – le concept initial du Phalanstère ne disparut définitivement qu'en 1968 avec la dissolution de l'Association du Familistère et la privatisation des appartements<sup>169</sup> – et d'autre part du fait que les bâtiments furent classés au patrimoine des monuments historiques le 4 juillet 1991. Cependant même si Jean-Baptiste Godin s'inspire des théories de Charles Fourier, qu'il a découvert en 1842 dans un article paru dans le journal de Saint-Quentin « Le Guetteur », il se détache profondément de sa conception idéologique, notamment du système des passions, comme il l'explique lui-même:

L'aperçu que nous allons faire ne sera pas un exposé des doctrines que nous examinerons: nous ne ferons que rechercher les principes et les données qui se dégagent de ces doctrines [Fourier], comme point d'appui à celles que nous voulons produire ensuite. [...] Nous réservons même complètement notre jugement sur le système passionnel de Fourier, et nous différons avec lui sur les moyens d'application du principe d'association.<sup>170</sup>

Lorsque Godin découvre la pensée fouriériste, cela fait un certain temps qu'il réfléchit aux possibilités d'améliorer les conditions de vie et de travail des ouvriers.

Je voyais à nu les misères de l'ouvrier et ses besoins, et c'est au milieu de l'accablement que j'en éprouvais que, malgré mon peu de confiance en ma propre capacité, je me disais encore: Si un jour je m'élève au-dessus de la condition de l'ouvrier, je chercherai les moyens de lui rendre la vie plus supportable et plus douce, et de relever le travail de son accablement.<sup>171</sup>

Pour cela, il a étudié un certain nombre de solutions proposées à son époque dont il fait une analyse détaillée dans l'ouvrage *Solutions Sociales* publié en 1871<sup>172</sup>. Il arrive à la

---

169 Alexis Epron, « Description du Familistère », dans Thierry Paquot, Marc Bédarida (dir.), *Habiter l'utopie*, op. cit., p. 105.

170 Jean-Baptiste André Godin, *Solutions Sociales*, op. cit., p. 70.

171 *Ibid.*, p. 11.

172 Jean-Baptiste André Godin, *Solutions Sociales*, op. cit.

conclusion que c'est moins la forme des maisons qui importe que les services et les institutions présentes à proximité ou au cœur de la cité ouvrière:

C'est moins du fait des petites maisons que résultent les améliorations qu'on a pu constater, que celui des institutions dont ces maisons ont été entourées. Lorsque ces institutions ont été absentes, les maisons d'ouvrier n'ont rien changé à l'existence habituelle des classes laborieuses.<sup>173</sup>

Les théories de Fourier se présentent à lui comme une alternative attrayante qu'il devait adapter à sa pensée. Le Familistère n'est pas la première tentative de réalisation des théories fouriéristes à laquelle Jean-Baptiste Godin participe. Il participe financièrement à la création d'une colonie phalanstérienne « La Réunion » au Texas en 1854. Cette expérience fut un échec qui marqua beaucoup Godin et joue un grand rôle dans la conception du Familistère:

Ce serait sortir de mon sujet de faire ici la narration des déceptions que j'ai subies, pendant ma participation à la gérance de cette malheureuse affaire [Texas], il me suffira de dire qu'en perdant alors les illusions qui avaient motivé ma confiance, je fis un retour sur moi et pris la ferme résolution de ne plus attendre de personne le soin d'appliquer les essais de réformes sociales que je pourrais accomplir par moi-même.<sup>174</sup>

Une des différences importantes entre Godin et Fourier est leur rapport à la société dans laquelle ils vivent. Fourier n'a que mépris pour cette dernière:

Sur ces deux vices [morcellement de l'agriculture et fausseté du commerce] repose la société qu'on nomme civilisation, qui loin d'être la destinée du genre humain, est au contraire la plus vile des sociétés industrielles qu'il peut former ; car c'est la plus perfide, à tel point qu'elle excite le mépris des barbares mêmes.<sup>175</sup>

Godin, quant à lui, est intégré dans la société dans laquelle il vit et a conscience de l'impossibilité de la réformer d'un coup. Il présenta le Phalanstère, ou plutôt sa version Familistérienne, comme un des possibles modèles pour y parvenir:

Ce n'est pas [Le Familistère] un modèle que je veux offrir à l'imitation des hommes, c'est plutôt un exposé des règles à observer dans l'édification de l'habitation sociale, règles en concordance avec les besoins et les

---

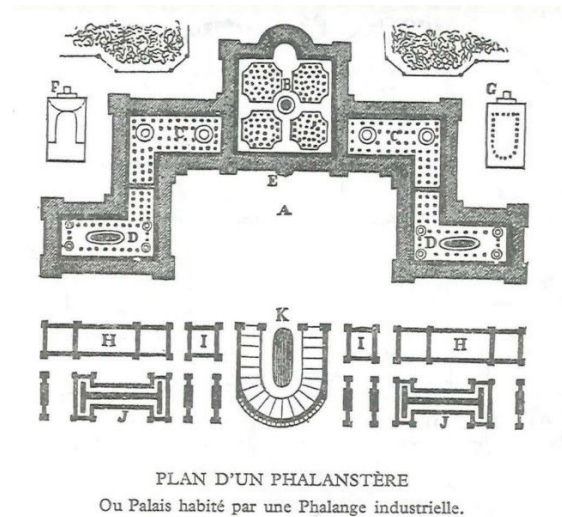
173 *Ibid.*, p. 410.

174 *Ibid.*, p. 150.

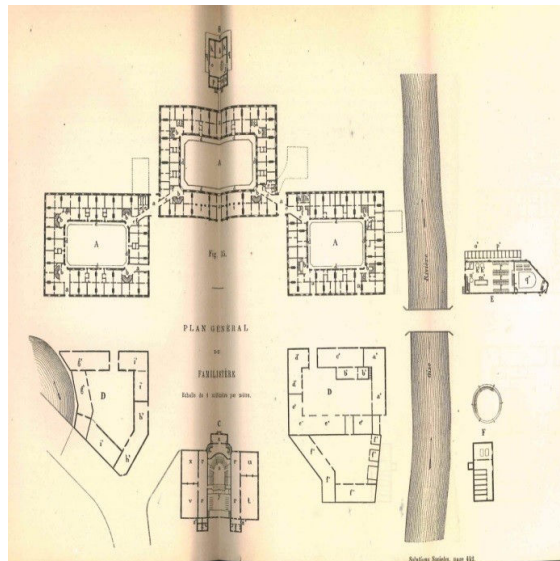
175 Charles Fourier, *Le nouveau monde industriel et sociétaire*, *op. cit.*, p. 44.

convenances de la nature humaine, et par conséquent avec les Lois de la Vie.<sup>176</sup>

J.-B. Godin reste très fidèle aux indications de Fourier pour ce qui est de la topographie du terrain et de l'architecture des bâtiments, comme on peut le voir sur les plans suivants:



Plan du Phalanstère<sup>177</sup>



Plan du Familistère<sup>178</sup>

La différence architecturale du bâtiment principal provient du fait que les trois parties du Familistère furent construites successivement, pour des raisons financières.

Créer des logements pour 1200 à 1500 personnes pouvait être une entreprise téméraire ; je n'avais du reste ni les ressources ni les moyens de construire en une seule fois, un édifice aussi vaste, il me parut suffisant de tenter mon premier essai sur le tiers de ce nombre. L'idée de relier entre eux des parallélogrammes se prêtait à un plan d'ensemble qui pouvait se réaliser par des entreprises successives.<sup>179</sup>

176 Jean-Baptiste André Godin, *Solutions Sociales*, op. cit., p. 435.

177 Charles Fourier, *Le nouveau monde industriel et sociétaire*, op. cit., p. 167.

178 Jean-Baptiste André Godin, *Solutions Sociales*, op. cit., p. 442.

179 *Ibid.*, p. 443.

Malgré la similitude des plans, « la fonction et la place de certains édifices varient. Au Familistère, l'église disparaît. Sur les plans du Phalanstère, le théâtre est symétrique de l'église. Chez Godin, il occupe la place assignée par Fourier aux bâtiments ruraux. »<sup>180</sup> Mais ce sont des différences minimales qui n'influencent en rien le fonctionnement du Familistère par rapport à celui du Phalanstère. La principale différence entre les deux conceptions, et qui explique le succès du Familistère par rapport à la conception originelle du Phalanstère, est l'importance accordée à la vie familiale, comme l'indique Jean-François Rey:

Espace défamilialisé [Phalanstère], on y privilégie les tables d'hôtes et les salles communes pour les repas, on sépare et on regroupe les enfants, les vieillards, on prévoit des séristères [salle destinée aux activités d'un groupe] pour les hôtes de passage. Godin, au contraire, insiste pour garder à l'unité familiale son intégrité, d'où le nom de Familistère.<sup>181</sup>

c) Des logements de grand confort au Familistère

Jean-Baptiste Godin est guidé dans la conception des bâtiments et des logements, outre les théories fouriéristes, par les principes hygiénistes alors en plein développement, comme l'indique Alexis Epron:

On retrouve en effet dans le Familistère l'importance du rôle accordée à la circulation de l'air, à l'accès à la lumière, ainsi que, caractères moins spécifiquement hygiénistes, le souci de fonder le bâtiment sur un sol sain et sec, et des dispositions destinées à limiter la propagation d'un éventuel incendie.<sup>182</sup>

Il veillera aussi à ce que les appartements disposent d'un grand confort pour l'époque – lumière traversant tout l'appartement, service de propreté à chaque étage avec fontaine, cabinet d'aisance et « trappes à balayures » (vide-ordures), tous situés à égale distance des appartements – mais aussi à ce que ceux-ci soient bien entretenus comme on peut le lire dans le règlement intérieur du Familistère:

---

180 Jean-François Rey, « Jean-Baptiste André Godin », dans Thierry Paquot, Marc Bédarida (dir.), *Habiter l'utopie*, op. cit., p. 33.

181 *Ibid.*

182 Alexis Epron, « Description du Familistère », dans Thierry Paquot, Marc Bédarida (dir.), *Habiter l'utopie*, op. cit., p.131-132.

L'associé, le sociétaire ou le participant peut perdre sa qualité et les droits qui s'y attachent pour l'une des causes ci-après: 1. Ivrognerie ; 2. Malpropreté de la famille ou du logis gênant pour les habitants des locaux de la Société Familistère ; 3. Actes d'improbité ; 4. Inassiduité au travail ; 5. Indiscipline, désordre ou actes de violence ; 6. Infraction à l'obligation de donner l'instruction aux enfants dont il a la responsabilité à un titre quelconque ; 7. Tenue de débit de boisson sans l'assentiment de la Société.<sup>183</sup>

La présence des grands éléments de confort à l'intérieur du Familistère, ainsi que le fait que la « malpropreté » soit évoquée en deuxième point du règlement intérieur, montre l'importance accordée à l'hygiène au sein du Familistère.

L'attention particulière portée par Godin au confort des logements provient de sa conviction alors avant-gardiste que la situation des classes laborieuses ne peut s'améliorer que s'il leur est accordé « les équivalents de la richesse, ou si l'on veut: des avantages analogues à ceux que la fortune accorde »<sup>184</sup>. Cette conviction, renforcée par son analyse des défauts des cités ouvrières construites à son époque, explique que Jean-Baptiste Godin veille à la présence de nombreux services au sein du Familistère, tels qu'une école où l'éducation est gratuite et obligatoire pour les deux sexes jusqu'à 14 ans, un théâtre, une crèche (nourrice-pouponnat), une bibliothèque, des commerces (cuisine alimentaire, charcuterie, boulangerie, épicerie, mercerie, débit de boisson, magasin de combustible), une buanderie-piscine, un service médical et une pharmacie mutualiste, ainsi qu'un jardin d'agrément avec un kiosk à musique.

Tout comme les entrepreneurs privés ayant construit des HBM, Jean-Baptiste Godin souhaite améliorer les conditions de vie de ses employés et tout comme eux, son projet n'est pas dénué d'intérêts économiques. D'une part, elle lui permet de sédentariser ses ouvriers, de les former et ainsi s'assurer une main-d'œuvre compétente :

En présence de l'insuffisance du logement et de la difficulté de vivre, l'ouvrier est peu attaché à l'atelier, la gêne et la souffrance le font facilement et souvent changer de lieu. Il était donc d'un intérêt industriel bien compris de chercher à placer l'ouvrier dans de meilleures conditions, afin de donner plus de stabilité à la production.<sup>185</sup>

---

183 Françoise Livache, « Les vices et la vertu », dans Thierry Paquot, Marc Bédarida (dir.), *Habiter l'utopie*, op. cit., p 97, Art 26 des Statut de l'Association.

184 Jean-Baptiste André Godin, *Solutions Sociales*, op. cit., p. 426 & 427.

D'autre part, ceci lui permet d'éviter des désagréments et des pertes financières liées à d'éventuelles revendications salariales comme l'explique Godin lui-même:

Qu'on ne croie pas que nous supposions aux masses ouvrières l'intelligence du droit, fondée sur la compréhension de la loi naturelle de justice. Non assurément, elles ne possèdent pas plus cette connaissance que ne la possèdent ceux qui violent le droit ; mais ce que nous croyons, c'est que les masses ont le sentiment inébranlable de ce droit, et qu'à défaut de notions véritables, elles peuvent tomber dans de graves égarement, en revendiquant son application. Il serait donc sage et prudent d'éviter cette revendication en la devançant.<sup>186</sup>

Les logements construits par Jean-Baptiste Godin disposent d'un confort très supérieur aux logements ouvriers construits par les sociétés d'HBM à la même époque. Certains éléments de confort comme la trappe à balayures sont alors très avant-gardistes. Cette dernière n'est généralisée dans les logements sociaux métropolitains qu'en 1947 lors de l'instauration de nouvelles normes comme le souligne Thibault Tellier: « S'inspirant de la législation des HBM, elles imposent notamment l'installation du chauffage-central dans les nouveaux logements construits ainsi que la pose du vide-ordure »<sup>187</sup>.

#### d) Le Familistère, l'ancêtre des Grands ensembles

Fourier a conçu le Phalanstère comme une institution pouvant vivre en autarcie. Godin a repris en partie cette conception pour la construction du Familistère du fait de son éloignement par rapport au centre-ville. Ceci l'a amené à installer un grand nombre de service au sein du Familistère. De ce principe va naître celui de « la ville dans la ville ». Ce phénomène a « contribué à forger l'unité familistérienne, mais ont aussi provoqué la relative fermeture du groupe. Si les familistériens parlent de ceux d'en-ville, les Guisards [les Habitants du Familistère de Guise] les considèrent comme ceux du “tas de briques” ». »<sup>188</sup>, créant une séparation sociale entre les deux groupes. Les architectes

---

<sup>185</sup> *Ibid.*, p. 160.

<sup>186</sup> *Ibid.*, p. 41.

<sup>187</sup> Thibault Tellier, *Le temps des HLM 1945 – 1975. La saga urbaine des Trentes Glorieuses*, Paris, 2007, p. 39.

<sup>188</sup> Jean-Luc Pinol, « Le Palais social: les projets de Godin et les pratiques familistériennes », dans Thierry Paquot, Marc Bédarida (dir.), *Habiter l'utopie, op. cit.*, p. 87.

modernes reprennent ce principe lors de la conception des Grands ensembles avec une concentration des services au sein des cités de logements comme on peut le voir à l'exemple de la Cité Radieuse (1947 – 1952) que Le Corbusier construisit à Marseille et où il prévoyait une

rue marchande de ravitaillement (services communes), comportant: poissonnerie, épicerie, boucherie, charcuterie, vins, crèmerie, boulangerie, fruits, légumes et plats cuisinés. Un service de livraison dans les appartements. Un restaurant, salon de thé, snack-bar, permettent de prendre des repas. Des boutiques: Salon de lavage, repassage, pressing et teinturerie, droguerie, coiffeur, de plus un bureau de poste auxiliaire, tabacs, journaux, librairie et dépôt de pharmacie.<sup>189</sup>

Il n'y a en théorie plus besoin de quitter la cité ou l'immeuble pour subvenir à ses besoins quotidiens. Ceci contribue à intensifier la séparation entre les habitants de la cité et ceux des quartiers avoisinants.

Cette séparation est bien vécue par les habitants lorsqu'ils s'identifient au bâti de la cité, comme c'est le cas des familistériens de Guise. Elle peut cependant avoir des retombées négatives sur le quotidien des habitants comme nous l'analyserons par la suite lors de la remise en cause des Grands ensembles.

L'autre aspect de la conception phalanstérienne qui influença profondément la construction des logements sociaux est la construction en hauteur sous forme d'habitat collectif. Fourier voit dans cette forme un moyen d'« épargner les murs et le terrain »<sup>190</sup>. Godin quant à lui « récuse l'option de la maison individuelle généralement associée à l'idéologie bucolique autour d'un jardin, de ses vertus thérapeutiques et morales comme antidote au travail industriel car celle-ci isole leurs habitants, les écarte les uns des autres »<sup>191</sup>. Cette conception de la construction en hauteur est reprise par les architectes modernes avec à leur tête Le Corbusier qui fait d'apologie du gratte-ciel: « Le gratte-ciel cartésien est le miracle de l'urbanisation des villes de la civilisation machiniste. Il réalise des concentrations formidables, à raisons de trois à quatre mille habitants par hectare. Il

---

189 Le Corbusier, dans Françoise Choay, *L'urbanisme, utopies et réalités*, op. cit., p. 249.

190 Charles Fourier, *Le nouveau monde industriel et sociétaire*, op. cit., p. 171.

191 Marc Bérída, « Origines et filiations d'un modèle », dans Thierry Paquot, Marc Bédarida (dir.), *Habiter l'utopie*, op. cit., p. 140.

le fait en n'occupant que le 5 ou 7 pour 100 du sol, 95 ou 93 pour 100 du sol étant restitué, disponible, pour la circulation des piétons, des autos »<sup>192</sup> La construction en hauteur devient un symbole de l'architecture moderne et par la suite des logements sociaux.

Certains scientifiques, tel Michel Ragon, voient une influence phalanstérienne dans l'idéologie de Le Corbusier: « L'idéal de cité radieuse qui animera toute sa vie Le Corbusier est une utopie phalanstérienne »<sup>193</sup>. Or, comme nous venons de le voir, il serait plus approprié de parler d'une influence familistérienne. En effet, Le Corbusier n'a jamais souhaité, à la différence de Fourier, créer une société entièrement nouvelle et à l'exemple de Godin, il souhaite préserver l'unité familiale au sein du bâtiment.

Ce n'est véritablement qu'avec le développement des Grands ensembles que l'influence de la pensée progressiste et de l'utopie fouriériste – ou plutôt de sa version familistérienne qui peut être perçue comme l'ancêtre des Grands ensembles – se fait véritablement sentir. Au début du XX<sup>e</sup> siècle, la conception architecturale des logements sociaux est influencée par une utopie bien différente et en certains points même contradictoire. Il s'agit de l'utopie culturaliste de la Cité-Jardin.

#### e) La Cité-Jardin, exemple d'utopie culturaliste

L'urbaniste britannique Ebenezer Howard présente le concept de la Cité-Jardin en 1898 dans un ouvrage intitulé *To-Morrow. A Peaceful Path to Real Reform*. Le livre connu un succès immédiat. Il connut de nombreuses rééditions depuis 1902 sous le titre *Garden Cities of To-Morrow*. Cette conception utopiste eut elle aussi une profonde influence sur la conception des logements sociaux construits en France pendant la période étudiée, notamment avec la Deuxième guerre mondiale.

Comme chez Fourier, Howard fournit de nombreux plans et indications techniques sensés aider à la réalisation de la cité-jardin. Howard donne une description très détaillée de la dimension que doit avoir la cité-jardin : « *Garden City, which is to be built near the centre of the 6,000 acres; covers an areas of 1,000 acres, or a sixth part of the 6,000*

---

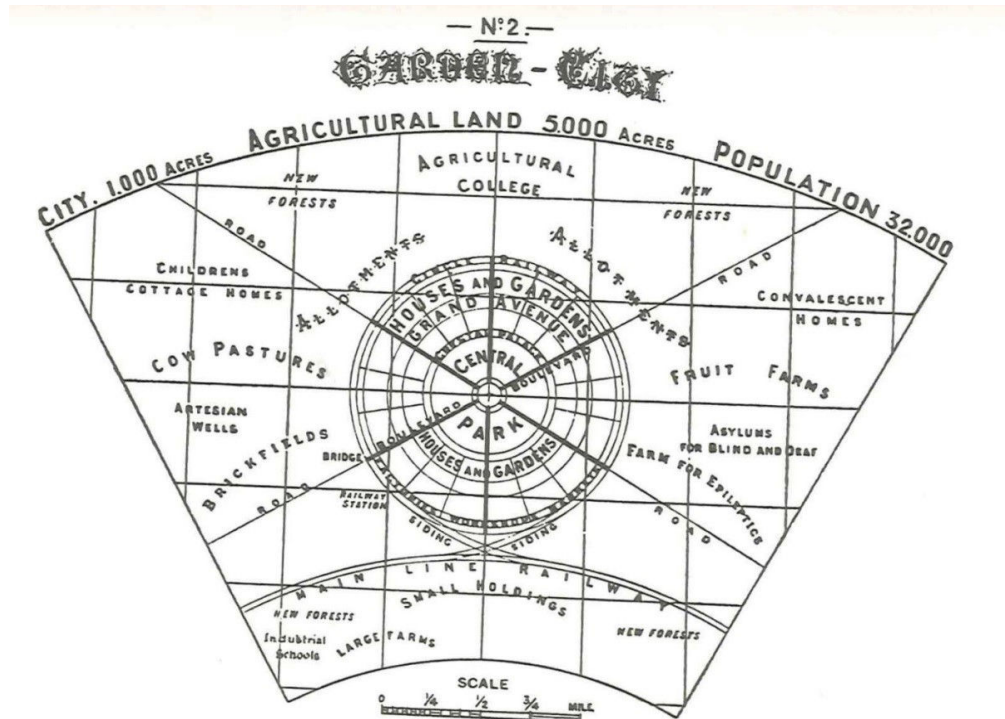
192 Le Corbusier, *Quand les cathédrales étaient blanches. Voyage au pays des timides*, Paris, 1937, p. 75.

193 Michel Ragon, *Histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme moderne*, op. cit., p. 89.



acres, and might be a circular form, 1240 yards (or nearly three-quarters of a mile) from centre to circumference ».<sup>194</sup>

Comme on peut le voir sur le plan<sup>195</sup> conçu par E. Howard, la cité-jardin est constituée de plusieurs cercles concentriques.



Au centre se trouve un grand jardin public. Celui-ci est entouré par un « Crystal Palace » dont Howard donne la description suivante:

*Running all round the Central Park (except where it is intersected by the boulevards) is a wide glass arcade called the "Crystal Palace", opening on to the park. [...] Here manufactured goods are exposed for sale, and here most of that class of shopping which requires the joy of deliberation and selection is done.*<sup>196</sup>

194 Ebenezer Howard, *Garden Cities of To-morrow*, Bristol, 1898, nouvelle édition 1985, p. 14.

La Cité-Jardin, qui doit être construite au centre d'un terrain de 6.000 acres, couvre un espace de 1,000 acres, ou un sixième des 6,000 acres, et est de forme circulaire, 1240 yards (ou environ trois-quart de mile) du centre à la circonférence.

195 *Ibid.*, p. 15.

196 *Ibid.*, p. 17.

Les cercles concentriques suivants sont destinés aux habitations, sans qu'Howard n'en donne de description plus précise. La périphérie de la ville est destinée à l'industrie et à l'agriculture:

*On the outer ring of the town are factories, warehouses, dairies, markets, coal yards, timber yards, etc, all fronting on the circle railway, which encompasses the while town, and which has sidings connecting it with a mainline or railways which passes through the estate.  
The refuse of the town is utilized on the agricultural portion of the estate, which are held by various individuals in large farms, small holdings, allotments, cow pastures, etc.*<sup>197</sup>

La cité-jardin est conçue comme une ville autonome en mesure de donner entièrement satisfaction aux besoins de ses habitants prévus au nombre de 32.000. La cité-jardin fut conçue en opposition à la civilisation industrielle. Howard souhaitait y allier les bienfaits de la ville et de la campagne pour ainsi donner naissance à une nouvelle civilisation: « *Town and country **must be married** and out of this joyous union will spring a new hope, a new life, a new civilization* ». <sup>198</sup> Il espère ainsi apporter une solution à l'urbanisation incontrôlée qui sévit alors en Angleterre.

Un aspect très important du concept d'Howard, c'est que – comme chez Fourier<sup>199</sup> ou Godin – le terrain et les bâtiments ne sont pas la propriété d'une seule personne mais

---

Tout au long du parc central (à l'exception des intersections avec les boulevards), il y a une large arcade en verre, dénommée "palais de cristal", ouvert sur le parc. [...] Là des biens manufacturés sont présentés à la vente et là toutes les catégories de ventes qui réclament les joies des négociations et selections a lieu.

197 *Ibid.*, p. 18.

Sur le cercle periphérique sont situées les industries, les entrepôts, les laiteries, les marchés, les yards de charbon, les yards de bois, etc., en face de la voie ferrée qui entoure toute la ville et qui a des embranchement la reliant à la voie ferrée principale ou aux voies ferrées traversant le domaine.

Les dechets de la ville sont utilisées dans les parties agricoles du domaine, entretenus par différentes personnes au sein de grandes fermes, de petites exploitations, lotissements, de pâturages pour le bétail, etc.  
198 *Ibid.*, p. 11.

La ville et la campagne **doivent être mariées** et de cette heureuse union va naître un nouvel espoir, une nouvelle vie, une nouvelle civilisation.

199 Les théories de Charles Fourier semblent connue en Grande-Bretagne au moment où Ebenezer Howard développe ses idées, puisque le nom de « Fourier » apparaît au milieu d'une énumération de noms d'utopiste dans le débat décrit par Howard avec le philosophe Herbert Spencer dans le chapitre « a unique combination or proposals ». A aucun moment, Howard ne décrit s'il connaît personnellement les théories de Fourier ni ce qu'il en pense.

de la communauté, chaque personne n'en détenant qu'un certain nombre de parts: « *The land [...] is vested in trustees, who hold it in trust (after payment of the debentures) for the whole community, so that the entire increment of value gradually created becomes the property of the municipality.* »<sup>200</sup> Ce principe a pour objectif d'éviter le morcellement des bâtiments et des terrains lors des successions.

Howard tenta de mettre lui-même ses principes en application à partir de 1903 et créa la cité-jardin d'Homesgarth sur la commune de Letchworth à 60 km au nord de Londres. Il fut soutenu dans son projet par de grands noms de son époque comme l'industriel William Lever ou l'architecte George Cadbury. Cette dernière existe encore aujourd'hui et porte le nom de Letchworth Garden City, mais comme l'indique Lynn F. Pearson, « *the experiment was not a financial success, as Homesgarth was never expanded to its theoretical optimum size* »<sup>201</sup>. En effet, Homesgarth n'abrite que la moitié de la population prévue en 1921. Bien qu'Howard lui-même participe à l'aventure, on peut voir aux plans réalisés par Parker et Unwin que dès le début ses principes architecturaux et urbanistiques furent modifiés<sup>202</sup>.

---

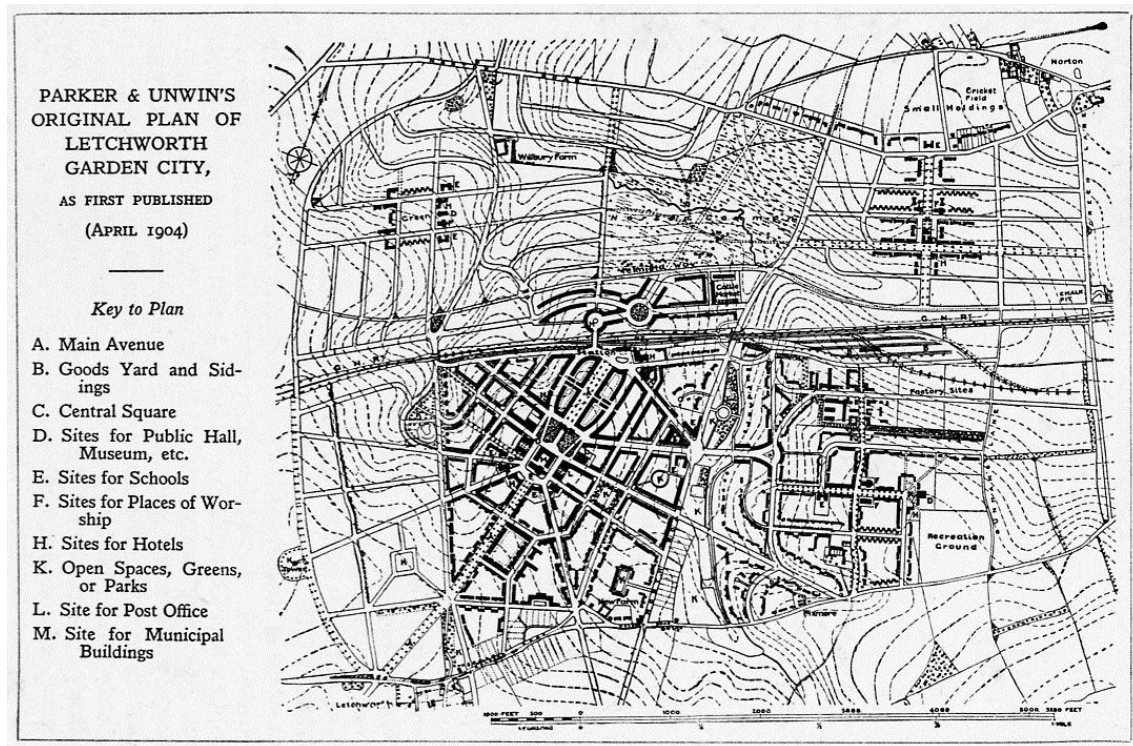
200 Ebenezer Howard, *Garden Cities of To-morrow*, op. cit., p. 22.

Le terrain [...] est conféré à des administrateurs qui le détient en fiducies (après paiement des obligations) pour toute la communauté, si bien que la totalité de l'augmentation de la valeur créée devient la propriété de la municipalité.

201 Lynn F. Pearson, *The architectural and Social History of Cooperative Living*, Londres, 1988, p. 101.

L'expérience ne fut pas un succès financier puisque Homesgarth ne fut jamais élargi à sa taille théoriquement optimale.

202 <https://digital.library.cornell.edu/catalog/ss:575323> 21.02.2018.



En effet, le jardin central a disparu et la forme concentrique est remplacée par une forme rectangulaire. La ville d'Homesgarth connut quelques problèmes de développement du fait de l'impossibilité de s'épancher géographiquement, devenant peu attrayante pour les entreprises industrielles créatrices d'emplois.

Certains chercheurs, comme Jane Jacobs, reprochent à Howard sa vision figée de la société – contraire à la nature humaine – et y voit une des raisons de son échec :

*E. Howard's visions of the Garden City would seem almost feudal to us. He seems to have thought that members of the industrial working classes would stay neatly in their class, and even at the same job within their class, that agricultural workers would stay in agriculture; that businessmen (the enemy) would hardly exist as a significant force in his Utopia; and that planners could go about their good and lofty work, unhampered by rude nay-saying from the untrained.*<sup>203</sup>

203 Jane Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*, op. cit., p. 303.

La vision de la Cité-Jardin de E- Howard peut nous paraître féodale. Il semble avoir pensé que les membres de la classe ouvrière industrielle restent soigneusement dans leur classe, et même dans le même travail au sein de leur classe, que les ouvriers agricoles restent dans l'agriculture, que l'homme d'affaire (l'ennemi) ne joue guère un rôle important dans son utopie, and que les gestionnaires peuvent mener leurs biens et leur noble travail à bien sans être gêné par les revendications rudes des non-qualifiés.

En effet, à aucun moment Howard ne semble envisager une possible évolution de la population vivant dans la cité-jardin qu'il s'agisse d'une évolution démographique ou structurelle. Il ne donne aucune indication sur la manière d'agir si tout d'un coup la main d'oeuvre agricole ou ouvrière venait à manquer etc. Bien que sa conception soit plus proche de la réalité que ne l'est le système des passions développé par Charles Fourier, elle omet deux caractéristiques importantes de la nature humaine, à savoir le désir d'ascension sociale et le libre arbitre. Howard développe une conception de la société basée sur une population utopique qui n'évolue pas. Il n'est d'ailleurs pas le seul à faire cette erreur. Cette dernière semble commune à toutes les utopies et est la cause de leur échec.

f) Le concept de la cité-jardin à la française

Le concept de la cité-jardin a connu un succès rapide et s'est répandu à travers l'Europe mais son application a subi de profondes modifications par rapport au modèle howardien comme l'indique Ray Thomas: « *These ideas of Howard's have been modified or displaced by the current concerns of those with an interest in improving the urban environment. The modification of Howard's ideas began with the establishment of the Garden Cities Association in 1899.* »<sup>204</sup> Chaque pays a attribué au concept des cités-jardins des caractéristiques qui lui sont propres comme le démontre l'étude comparative publiée par le groupe de recherche « Production de la ville et Patrimoine » lors du colloque de Toulouse en novembre 1993<sup>205</sup>.

Le concept de la cité-jardin fut introduit en France par le juriste et journaliste Georges Benoit-Lévy, membre du Musée social et fondateur en 1903 de l'Association française des Cités-Jardins. Comme l'indique Charlotte Jelidi: « *He did not focus on constructing self-sufficient towns, but rather on creating healthy and well equipped*

---

<sup>204</sup> Ebenezer Howard, *Garden Cities of To-morrow*, op. cit., p. VIII.

Les idées de Howards ont été modifiées ou remplacées par les préoccupations de ceux souhaitant modifier l'environnement urbain. La modification des idées de Howard débuta avec la fondation de l'association des cités-jardins en 1899.

<sup>205</sup> Groupe de recherche Production de la Ville et Patrimoine (dir.), *Cités, cités-jardins: une histoire européenne*, op. cit..

*suburban quarters for labourers, in the vicinity of the industry where they worked.* »<sup>206</sup> De cette profonde modification conceptuelle, à savoir la volonté de créer des quartiers sains plutôt qu'une ville à proprement parlé, naquit le principe des cités-jardins à la française. Il allait devenir le modèle de prédilection pour la construction des logements sociaux sous la Troisième République. Cette dernière rêve ainsi « de régler la question sociale sur le sol grâce à la maison individuelle, censée assurer la paix sociale et censée aussi compenser par l'hygiène et le calme quasi-champêtre les méfaits de la vie industrielle et urbaine »<sup>207</sup>. Comme l'indique Françoise Lavache, « la cité-jardin ne se définit plus comme une alternative politique à la révolution industrielle mais comme un simple modèle de développement social garantissant à chacun l'amélioration des conditions d'existence »<sup>208</sup>. Il est difficile d'en connaître leur nombre exact de cité-jardin construite ainsi que le nombre de leurs habitants tant elles sont différents les unes des autres aussi bien dans leur taille que dans leur localisation. Les plus célèbres sont la quinzaine de cités-jardins construites à l'initiative d'Henri Sellier par l'OPHBM de la Seine mais on les retrouver sur l'ensemble du territoire français, aussi bien en France métropolitaine que dans les colonies, comme nous allons le voir à l'exemple de Bordeaux et Casablanca.

#### g) Les cités-jardins à Bordeaux

La ville de Bordeaux connut trois projets de cités-jardins au début du XX<sup>e</sup> siècle. Les analyser permet de mettre en valeur les spécificités du modèle français par rapport au modèle howardien. Les projets de cités-jardins conçus à Bordeaux n'étaient pas destinés à être construits dans la ville intra-muros mais sur les communes alentours. Une fut construite – du moins en partie – sur la commune de Pessac par l'architecte moderne Le

---

206 Charlotte Jelidi, *Symbolic usage of the "garden city" concept during the French Protectorate in Morocco: from the Howardian model to garden housing estate.*, dans Liora Bigon, Yossi Katz (dir.), *Garden cities and colonial planning. Transnationality and urban ideas in Africa and Palestine*, New-York, 2014, p. 37.

Il ne s'intéressait pas à bâtir des villes autonome, mais plutôt à créer des quartiers ouvriers sains et bien équipés, dans le voisinage des entreprises où ils travaillaient.

207 François Tomas, Jean-Noël Blanc, Mario Bonilla, *Les Grands Ensembles*, op. cit., p. 55.

208 Groupe de Recherche Production de la Ville et Patrimoine, *Cités, cités-jardin: une histoire européenne*, op. cit., p. 89.

Corbusier. Nous reviendrons plus en détail sur ce projet dans un des chapitres suivants. La construction des deux autres projets, la *cité-jardin au Moulerin* (1919) et la *cité-jardin de Bassens* (1928 – 1935)  tait prévue sur la commune de Bassens, alors en plein développement économique, notamment grâce aux activités industrielles portuaires. Aucune de ces deux cités-jardins n’a été réalisée. Cependant une analyse comparative des deux projets permet de mettre en évidence l’évolution du concept de « cité-jardin », cette dernière devenant de plus en plus de « *new urban quarters, often devoid of factories but where vegetation was present* »<sup>209</sup>. Le projet de la *cité-jardin au Moulerin* fut proposé par l’architecte parisien F.G. Santschi-Vodoz   Jacques d’Welles<sup>210</sup> en 1919, suite à « une commande privée pour le compte de la Société Anonyme des Cités Ouvrières de Bassens »<sup>211</sup>. La *cité-jardin de Bassens* fut conçue par l’OPHBM de la Gironde suite à une demande des autorités portuaires pour loger leurs ouvriers<sup>212</sup>.

La conception de la *cité-jardin au Moulerin* n’est pas sans rappeler certains principes du concept howardien et de son application en Angleterre, notamment à Letchworth, tout du moins pour ce qui est de la partie haute de la cité. Cette dernière est en effet constituée de « deux groupements principaux indépendants l’un de l’autre »<sup>213</sup>, en fonction de la provenance de leurs habitants. Au centre de la cité du haut devait se trouver une place centrale vers laquelle devaient converger toutes les artères principales: « Au centre de la Cité-Jardin, il serait prévu une grande place. Tout autour ou à proximité immédiate seraient groupés les établissements d’intérêt général. Cela formerait le centre organique de la Cité ».<sup>214</sup>

---

209 Charlotte Jelidi, *Symbolic usage of the « garden city » concept during the French Protectorate in Morocco: from the Howardian model to garden housing estate*, art. cit., p. 37.

de nouveaux quartiers urbains, souvent dépourvus d’entreprises mais où la végétation était présente.

210 Jacques D’Welles deviendra l’architecte en chef de la ville de Bordeaux sous la municipalité d’Adrien Marquet (1925 – 1944) et le restera jusqu’aux années 1960.

211 Groupe de Recherche Production de la Ville et Patrimoine, *Cités, cités-jardin: une histoire européenne*, op. cit., p. 235.

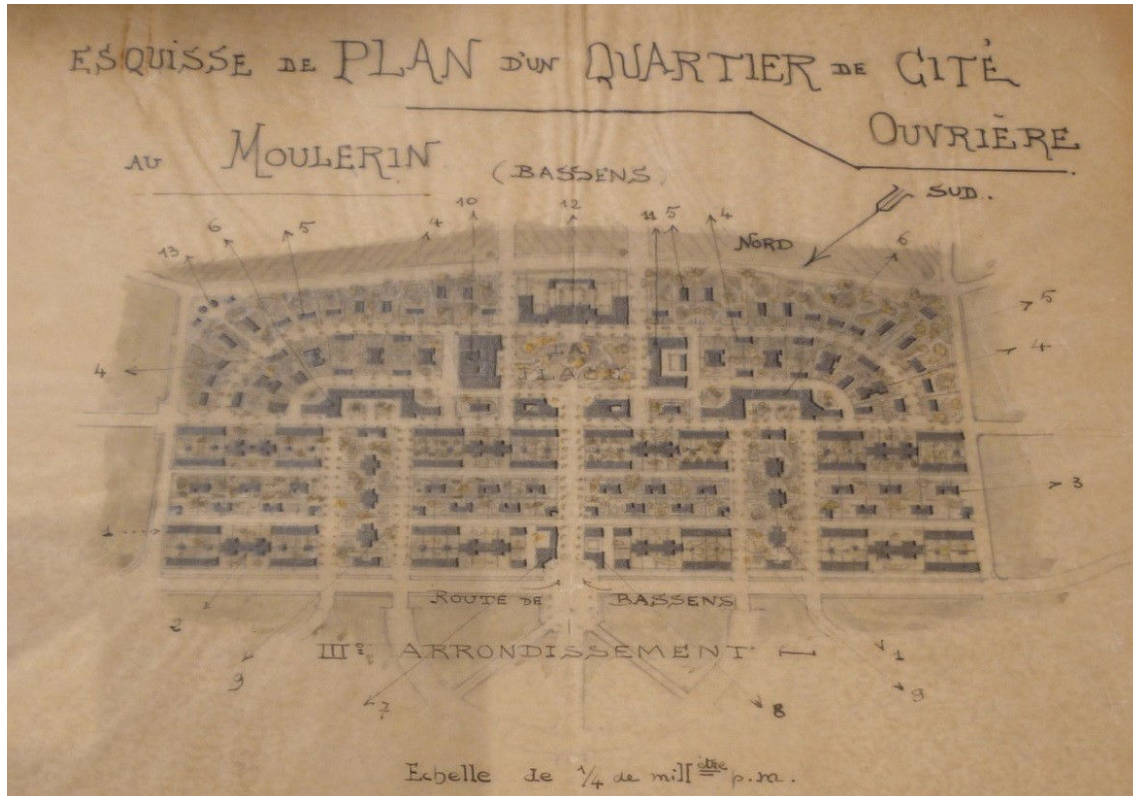
212 Archives Départementales de la Gironde   Bordeaux, Fonds 3 X 182, Office public département d’habitations à bon marché. - création d’une cité ouvrière à Bassens. - Garantie du département.

213 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 9015 M 1, Conception du programme, p. 1.

214 *Ibid.*, p. 8.



Une autre similitude avec le concept howardien est la présence de fermes modèles autour de la cité-jardin: « une ou plusieurs fermes modèles devraient être créées à proximité de la cité avec porcherie, basse-cour, plantation de légumes, arbres fruitiers, etc ». <sup>215</sup> Cependant, au lieu d'un plan circulaire, les autorités optent pour un plan rectangulaire <sup>216</sup>.



Un nombre très important de services – dignes d'une petite ville – sont prévus pour permettre l'autonomie de la cité car celle-ci est située à plus de 12 km du Pont de Pierre qui est alors la seule liaison routière entre les deux rives de Bordeaux, et il existe peu de ressources dans le village de Bassens.

Vu cette distance [12 km] et le village de Bassens n'offrant que très peu de ressources, il faudrait envisager cette cité nouvelle comme complètement

---

<sup>215</sup> *Ibid.*, p. 17.

<sup>216</sup> Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 9015 M 1, Esquisse de plan d'un quartier de cité ouvrière au Moulerin.



autonome. Ses habitants, adultes et enfants, devront donc trouver à la cité même, à peu près ce dont ils ont besoin pour vivre.<sup>217</sup>

Mais cette autonomie est plus imposée que réellement voulue. En effet, contrairement à la conception howardienne, Jacques d'Welles conçoit la cité-jardin au Moulerin comme:

un quartier autonome mais qui doit 'se souder harmonieusement et commodément à l'ensemble plus vaste d'une ville complète'. Il ne s'agit plus de réaliser une cité-jardin mais de transformer Bassens en ville industrielle, liée aux grands équipements portuaires et industriels récents ou en voie de réalisation.<sup>218</sup>

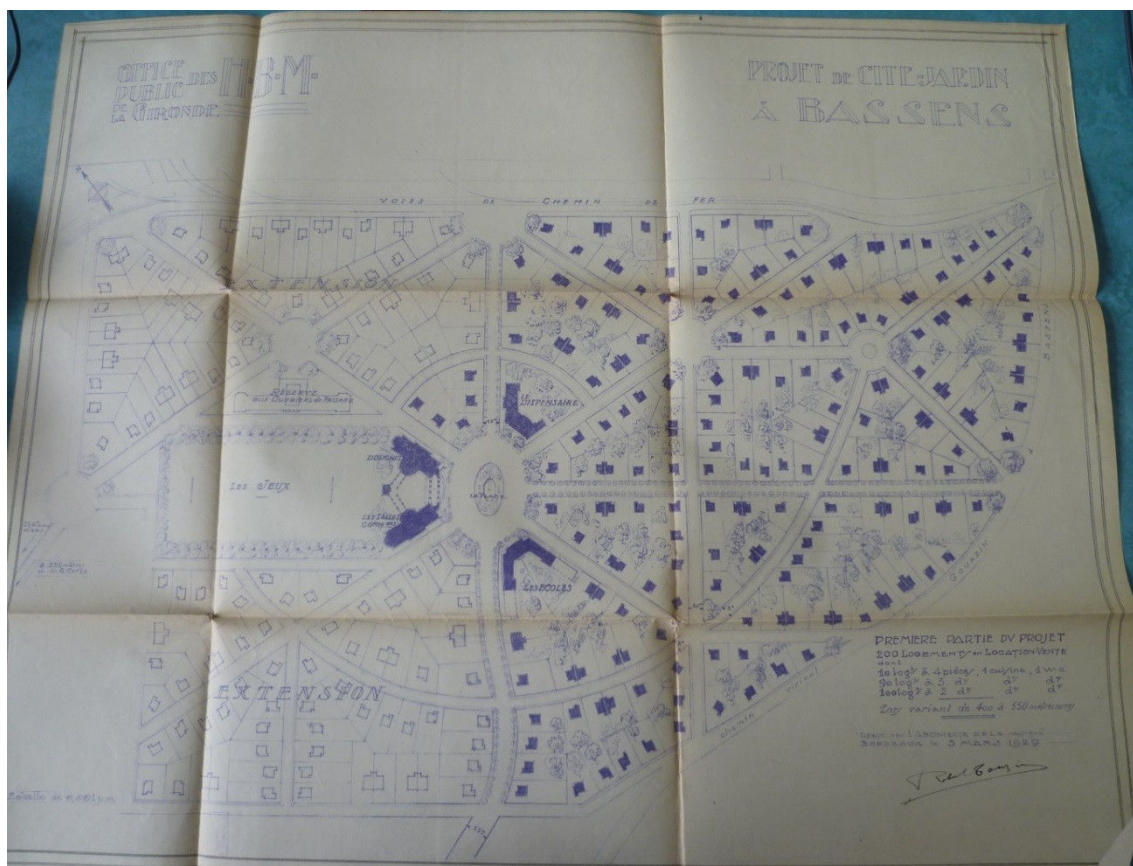
Le projet de 1928 n'a d'un point de vue topographique que très peu en commun avec la conception howardienne d'une cité-jardin, si ce n'est la persistance d'une place centrale où sont situés quelques services. Ces derniers sont cependant réduits au strict minimum – douches, dispensaire et écoles – comme on peut le voir sur le plan suivant<sup>219</sup>.

---

217 *Ibid.*, Conception du programme. P 3.

218 Groupe de Recherche Production de la Ville et Patrimoine, *Cités, cités-jardin: une histoire européenne*, *op. cit.*, p. P 236.

219 Archives départementales de la Gironde à Bordeaux, Fonds 3 X 182, Plan de projet cité-jardin à Bassens du 5 mars 1929.



La réduction du nombre de services est liée à la conception des cités-jardins à la française: ce ne sont pas des villes autonomes mais des quartiers rattachés à une commune. La commune de Bassens s'étant développée depuis le premier projet de cité-jardin, elle est maintenant en mesure de répondre aux besoins des habitants de ce nouveau quartier, rendant inutile la présence de plus de services au cœur de la cité. Un autre facteur expliquant la réduction du nombre de services envisagés est la réduction du nombre d'habitants prévus. La cité-jardin de 1919 est conçue pour 1776 ménages soit 10.000 personnes, composée à 85% de familles et à 15% de célibataires. Celle de 1928 ne compte que 600 maisons.

La principale caractéristique des cités-jardins construites en métropole – ce qui les distingue profondément de celles construites dans les colonies – c'est qu'elles sont destinées à une population principalement modeste. Ceci entraîne un amalgame très rapide avec les cités ouvrières, les deux noms étant parfois utilisés comme des synonymes pour désigner les mêmes projets, comme on peut le voir sur le plan de la cité-

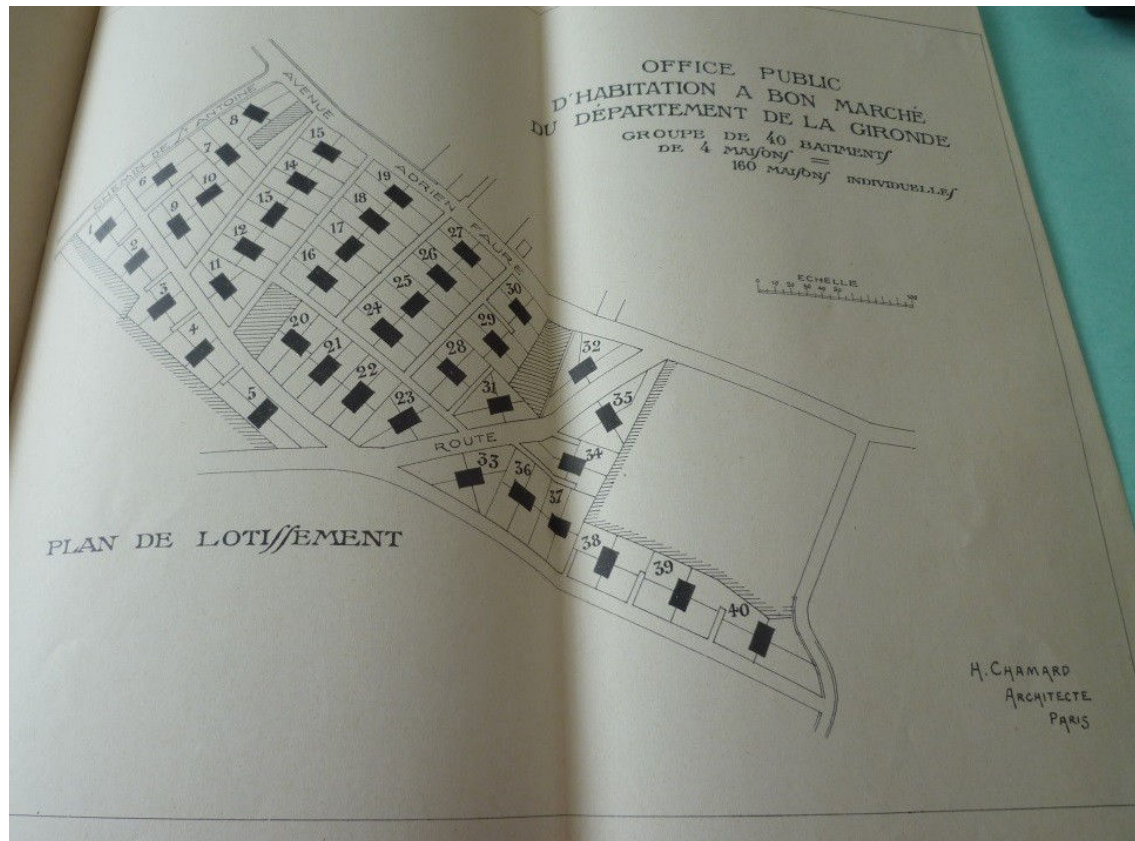
jardin de Bassens de 1919 dénommée *quartier de cité ouvrière au Moulerin*<sup>220</sup>. Cet amalgame est renforcé par le fait que, contrairement à ce que l'on pourrait croire, les cités ouvrières ne sont pas destinées exclusivement aux employés de l'entreprise commanditaire. Ainsi seul 61 des 154 ménages habitant la cité ouvrière de Floirac (communauté de Bordeaux) au 1<sup>er</sup> janvier 1924 travaillent pour la Compagnie Industrielle de Matériel de Transport (CIMT), commanditaire de la cité ouvrière.<sup>221</sup> A cela s'ajoute que si la cité-jardin de Bassens avait été construite, elle aurait dépendu du même organisme gérant que la cité ouvrière de Floirac, à savoir l'OPHBM de la Gironde. Ceci explique que ces deux formes de lotissements soient perçues par beaucoup comme une forme similaire d'habitation à destination des populations les plus modestes. Cette confusion est renforcée par la ressemblance architecturale des deux formes d'habitat – maisons individuelles sur petits terrains. Il existe cependant quelques différences importantes. La principale différence entre les deux formes d'habitation est la taille des cités construites. Les cités ouvrières sont en général d'une taille beaucoup plus réduite que les cités-jardins. Ainsi la cité ouvrière de la Souys à Floirac, aussi appelée cité Maupéou, ne compte que 160 habitations alors que les deux projets de cités-jardins à Bassens sont prévus, comme nous l'avons vu plus haut, pour un nombre plus conséquent de ménages. La deuxième différence est la présence, ou plutôt l'absence, de services collectifs dans le cas des cités ouvrières, comme on peut le voir sur le plan suivant représentant la cité ouvrière de la Souys.<sup>222</sup>

---

220 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 9015 M 1, Esquisse de plan d'un quartier de cité ouvrière au Moulerin.

221 Archives Départementales de la Gironde à Bordeaux, Fond 3 X 170, Cité ouvrière de Floirac, situation récapitulative à la date du 1<sup>er</sup> janvier 1924.

222 *Ibid.*, Plan du lotissement.



La dernière différence est la diversité des logements construits dans la cité-jardin par rapport aux cités ouvrières où toutes les maisons se ressemblent. En effet, alors que les logements construits dans les cités ouvrières sont tous identiques, ceux conçus pour les cités-jardins se différencient dans leur taille et leurs standards de confort comme on peut le voir dans les tableaux suivants.

Cité-jardin au Moulerin<sup>223</sup>

|                                 | Cité d'en haut                                           |                                                                                                           |                                                                              |                                                                                                                                 | Cité du bas, aussi<br>appelé du bord de la<br>Garonne |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                 | Logement pour<br>ouvriers                                | Logement<br>pour<br>employés                                                                              | Logements<br>pour<br>contremaitres<br>et chefs de<br>service                 | Maison<br>pour<br>célibataires                                                                                                  |                                                       |
| Superficie<br>du terrain        | 250 m <sup>2</sup>                                       | 300 m <sup>2</sup>                                                                                        | 750 m <sup>2</sup>                                                           |                                                                                                                                 |                                                       |
| Disposition<br>des<br>logements | Groupés en 4<br>ou 8 logements<br>ou en file<br>continue | Groupés en 3<br>ou 4<br>logements<br>(avec étage)<br>Ou en 4 ou 8<br>logements<br>(avec ou sans<br>étage) | Contremaitre :<br>maison<br>jumelée<br>Chef de<br>service :<br>maison isolée | Au moins 2<br>bâtiments                                                                                                         |                                                       |
| Etages                          | 1 ou 2                                                   | 0 ou 1                                                                                                    | 1                                                                            | 3                                                                                                                               | 2 à 3                                                 |
| Cave                            | X                                                        | X                                                                                                         | X                                                                            |                                                                                                                                 |                                                       |
| Nombre de<br>chambres           | 1 à 3                                                    | 1 à 3                                                                                                     | 2 à 4                                                                        | <u>Hommes</u> :<br>chambres à<br>un ou deux<br>lits<br><u>Jeunes<br/>filles</u> : 10<br>chambres à<br>1 lit et 15<br>chambres à | 4 Dortoirs de 12<br>couchettes par étage              |

223 Tableau établi par S.M. à partir du fonds 9015 M 1 des Archives Municipales de Bordeaux. Conception du programme p. 10, 11, 13 et 19.

|                  |                                                                                      |                                                                                      |                                                                                             |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                     |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  |                                                                                      |                                                                                      |                                                                                             | 2 lits.                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                     |
| Hygiène          | Local-douche<br>Eventuel<br>buanderie-bains<br>pour les<br>groupes de 4<br>logements | Annexe en<br>relation<br>directe avec<br>la cuisine<br>pour la<br>buanderie-<br>bain | Buanderie et<br>salle de bain.<br>Cabinet de<br>toilette à<br>l'étage                       | Lavabos,<br>WC, bains                                                                                                                                                              | WC à la turque,<br>douches et lavabos.                                                                                                              |
| Lieux<br>communs | Salle commune<br>–cuisine                                                            | Salle à<br>manger,<br>cuisine                                                        | Salle à<br>manger,<br>cuisine                                                               | <u>Hommes</u> :<br>Cuisine et<br>réfectoire,<br>salle de<br>lecture<br><u>Femmes</u> :<br>cuisine et<br>réfectoire,<br>salle<br>commune<br>pour<br>couture,<br>lecture ou<br>jeux. | Bâtiments première<br>nécessité (débit,<br>boutiques), <i>afin<br/>d'éviter [...]<br/>[qu'ils] aillent trop<br/>souvent à la cité<br/>d'en haut</i> |
| Divers           | Cellier, réduit,<br>poulailler et<br>clapier dans le<br>jardin                       | Soute à<br>combustible,<br>poêle<br>cuisinière                                       | Cellier, soute<br>à combustible,<br>poêle<br>cuisinière,<br>entrée<br>couverte ou<br>porche |                                                                                                                                                                                    | Chauffage central<br>par groupement de<br>bâtiments                                                                                                 |

|                      | Type IV bis<br>(A)  | Type IV bis<br>(B)                 | Type IV bis<br>©     | Type V bis                   | Type D (IV bis<br>avec boutique) |
|----------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Nombre de<br>pièces  | 3                   | 3                                  | 3                    | 4                            | 3                                |
| Cuisine<br>familiale | 19,5 m <sup>2</sup> | 22,5 m <sup>2</sup>                | 23,66 m <sup>2</sup> | 19,70 m <sup>2</sup>         | 18,02 m <sup>2</sup>             |
| Cellier-Chai         | X                   | X                                  | X                    | X                            | X                                |
| Hygiène              | WC                  | WC et 2<br>cabinets de<br>toilette | WC                   | WC                           | WC                               |
| Etage                | X                   | X                                  | X                    | X                            | X                                |
| Surface totale       | ≈ 56 m <sup>2</sup> | ≈ 65 m <sup>2</sup>                | ≈ 58 m <sup>2</sup>  | ≈ 63 m <sup>2</sup>          | ≈ 53 m <sup>2</sup>              |
| Placards             | 3 placards          | 1 débarras, 2<br>placards          | 6 placards           | 2 placards + 1<br>garde-robe | 3 placards + 1<br>garde-robe     |
| Porche               |                     | X                                  | X                    | X                            |                                  |
| Boutique             |                     |                                    |                      |                              | 21,45 m <sup>2</sup>             |

Comme on peut le voir, la hiérarchie sociale est plus prononcée dans le projet de 1919 que dans celle de 1928. Cette hiérarchisation a d'abord lieu par la séparation entre la cité du Haut, pour les *ouvriers sédentaires et leurs familles*<sup>225</sup>, et la cité du Bas – aussi nommée « Cité ouvrière du bord de la Gironde » - pour les « ouvriers du pays, les coloniaux, les ouvriers espagnols et le personnel flottant »<sup>226</sup>. Elle est aussi visible dans la définition très précise des standards de confort en fonction de la situation sociale de leurs habitants. Dans le projet de 1928, les standards de confort varient peu d'un type d'habitat à l'autre et les maisons ne sont pas non plus destinées à un groupe social explicitement défini. Les standards d'hygiène réduits montrent cependant que ces habitations sont destinées à une population modeste. La plus grande différence entre les maisons est, outre leur aspect extérieur, leur superficie. Le fait que la hiérarchie sociale

224 Tableau établi par S.M. à partir du fonds 3 X 182 des Archives Départementales de la Gironde à Bordeaux.

225 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 9015 M 1, Conception du programme, p. 1.

226 *Ibid.*, p. 19.

soit moins prononcée dans le projet de 1928 que dans celui de 1919 correspond à une évolution générale du concept de cité-jardin en France qui va de plus en plus devenir synonyme de simple quartier pavillonnaire. Ceci est visible dans les cités construites peu avant et après la Deuxième Guerre mondiale. Il n'y a plus de différenciation entre les cités jardins ou les cités ouvrières, les deux concepts tendant à fusionner pour devenir de simples cités pavillonnaires de logements sociaux. Ainsi, la cité de Carrière ancienne construite à Bordeaux en 1932 est dénommée *cité ouvrière de Carrière* sur le plan de 1928 mais par la suite on ne parle plus que de la *Cité sur le domaine de Carrière* ou du *domaine de Carrière*.<sup>227</sup> Ce phénomène se renforce après la Deuxième Guerre mondiale où il ne sera plus question que de *cité* qu'il s'agisse de cités horizontales, constituées de pavillons individuels, comme la cité Carrière nouvelle construite en 1951, ou de cités verticales, constituées d'immeubles, comme la cité de la Benauge ou du Grand Parc. La question se pose quant à savoir si l'évolution du concept de cité-jardin à la française, tel qu'il existe à Bordeaux, ne fut pas renforcée par l'application qui en fut faite aux colonies, notamment au Maroc.

#### h) Les cités-jardins à Casablanca

En effet, le concept de cité-jardin ne fut pas seulement développé en métropole, il fut aussi diffusé dans les colonies comme l'explique Liora Bigon « *Garden city notion were diffused from Britain to France and only then through the French channel to francophone africa* »<sup>228</sup>. Le modèle de cité-jardin que l'on retrouve au Maroc est donc celui des cités-jardins à la française. Comme l'indique Charlotte Jelidi, la notion de cité-jardin est introduite au Maroc par le prédécesseur d'Henri Prost: « *Jean-Claude Nicholas Forestier (1861 – 1930), followed by Henri Prost (1874 – 1959), were among the chief*

---

<sup>227</sup> Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 9002 M 6.

<sup>228</sup> Liora Bigon, *Introduction. Garden cities and colonial planning: transnationality and urban ideas in Africa and Palestine*, dans Liora Bigon, Yossi Katz (dir.), *Garden cities and colonial planning. Transnationality and urban ideas in Africa and Palestine*, New-York, 2014, p. 14.

La notion de Cité-Jardin s'est répandue de la Grande-Bretagne à la France et seulement après par l'intermédiaire français à l'Afrique francophone.



*urban designers and planners of Morocco's villes nouvelles who introduced the notion of cité-jardin* ». <sup>229</sup>

Forestier et Prost, tous deux membres du Musée Social, connaissent les recherches de Georges Benoît-Lévy sur les cités-jardins et partagent sa conviction qu'elles permettent d'offrir un habitat salubre dans un environnement sain. La tâche que leur soumet Lyautey, à savoir la création de dix villes nouvelles, est pour eux l'occasion d'appliquer leur conviction en développant au Maroc la notion de cité-jardin.

Tout comme les cités-jardin réalisées en métropole, « *the cités-jardins that flourished in Morocco under the French Protectorate showed exemplary evidence of the semantic misappropriation of the original idea* »<sup>230</sup>. Comme l'indique Charlotte Jelidi, « *the cité-jardin in Morocco was not a satellite-city, but simply an area of the town itself* »<sup>231</sup>. Elles se rapprochent ainsi des cités-jardins métropolitaines. Dès le début, la notion de cité-jardin est associée à celui des villes nouvelles, « *the expression appeared at first in official circles, where it referred to most plans of villes nouvelles* »<sup>232</sup>. Le terme de cité-jardin devient encore plus rapidement qu'en métropole, un simple synonyme pour désigner les quartiers pavillonnaires :

*The villes nouvelles created under the Protectorat were all subjects to this zoning system, based on the rational organization of activities – a zone for residence and/or commerce, an industrial quarter, a recreational zone, the cantonment or military casernes, in addition to an administrative quarter in the most important towns. The sectors dedicated to villas were generally*

---

229 Charlotte Jelidi, *Symbolic usage of the "garden city" concept during the French Protectorate in Morocco: from the Howardian model to garden housing estate*, art. cit., p. 38.

Jean-Claude Nicholas Forestier (1831 – 1930), suivit d'Henri Prost (1874 – 1959) étaient les chefs urbanistes des villes nouvelles marocaines qui introduirent la notion de cité-jardin.

230 *Ibid.*, p. 37.

Les cités-jardins qui prolifèrent au Maroc pendant le Protectorat français marque l'évidence du détournement sémantique de l'idée originale.

231 *Ibid.*, p. 46.

La cité-jardin au Maroc n'était pas une ville satellite, mais simplement un quartier de la ville elle-même.

232 *Ibid.*, p. 35.

L'expression apparaît en premier dans les cercles officiels où il fait référence le plus souvent au plan des villes nouvelles.

*those that carried the title cité-jardin on the designs proposed by Henri Prost.*<sup>233</sup>

Comme tous les membres du Musée Social, Forestier et Prost accordent une grande importance à la présence de végétation en ville, à qui ils prêtent des nombreux bienfaits comme le soulignent Gislaine Meffre et Bernard Delgado: « Forestier considère en effet que l'insertion des nappes importantes de végétation dans les villes industrielles engendre des bénéfices d'ordre social, sanitaire ou esthétique, indispensables à l'existence de leurs habitants »<sup>234</sup>. La présence d'une importante végétation dans les cités-jardins explique qu'ils y voient un modèle de prédilection pour les quartiers d'habitation.

Ces cités sont installées dans la ville nouvelle, les médinas ne devant – selon la volonté de Lyautey – pas être modifiées. Comme l'indique Charlotte Jelidi: « *The cités-jardins of Marrakesh or Casablanca were inhabited, most often by the expatriate commercial elites, and rarely by labourers or low-ranking functionaries* »<sup>235</sup>. Les cités-jardins marocaines ne sont en effet pas constituées comme des lotissements ouvriers mais des quartiers « *situated on verdant terrain and consisted generally of one- or two-level homes built along curved streets* »<sup>236</sup>. Comme on peut le voir sur la photo suivante représentant le quartier d'Anfa où le tracé concentrique d'Howard a disparu au profit de courbes s'entrelaçant.

---

233 *Ibid.*, p. 40.

Les villes nouvelles créées sous le Protectorat étaient toutes sujettes à ce système de zoning, basé sur l'organisation rationnelle des activités – une zone pour la résidence et/ou les commerces, un quartier industriel, une zone de loisirs, le cantonnement ou les casernes militaires, en plus d'un quartier administratif dans la plupart des villes importantes. Le secteur dédiée aux villas était généralement celui portant le titre de cité-jardin dans les plans proposés par Henry Prost.

234 Gislaine Meffre, Bernard Delgado, *Un urbanisme expérimental. Les villes nouvelles marocaines (1912 – 1965)*, Mohammedia, 2012, p. 64.

235 Charlotte Jelidi, *Symbolic usage of the “garden city” concept during the French Protectorate in Morocco: from the Howardian model to garden housing estate*, art. cit., p. 46.

Les cités-jardins de Marrakesh ou Casablanca étaient habitées le plus souvent par l'élite commerciale expatriée, et rarement par les travailleurs ou les bas-fonctionnaires.

236 *Ibid.*, p. 35

situées sur un terrain verdoyant et constituées en général de maisons à un ou deux étages construites le long de routes incurvées.

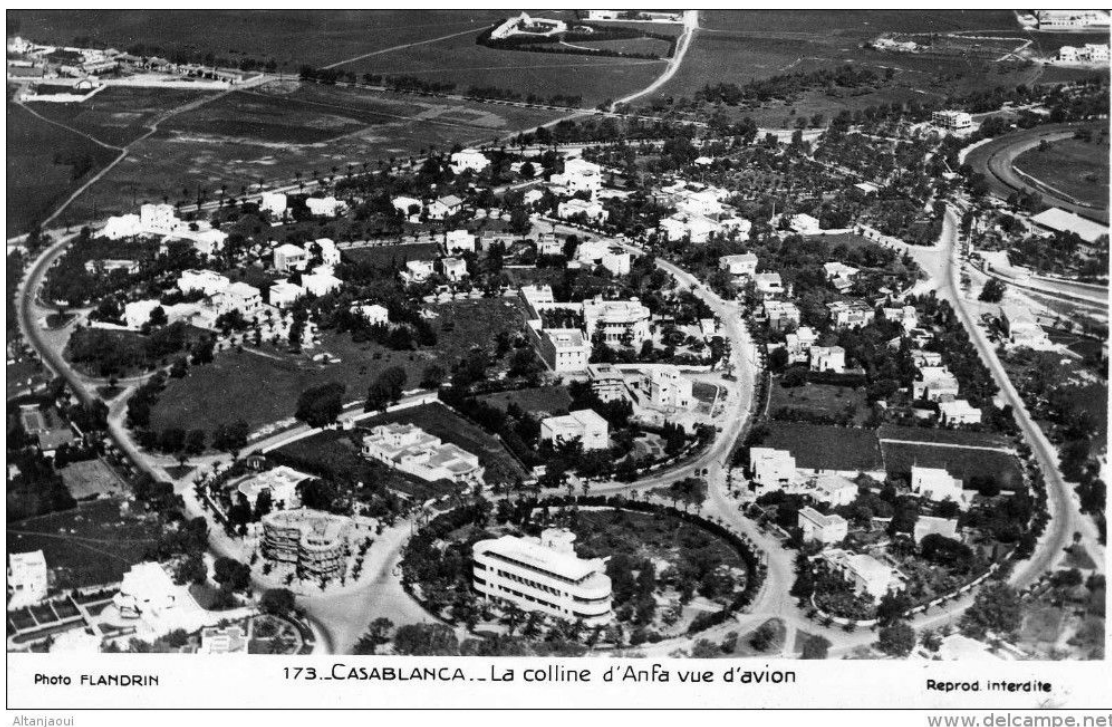


Photo de Marcelin Flandrin<sup>237</sup>

Le quartier d'Anfa dont Michel Ecochard fait la description suivante, compte parmi les quartiers les plus huppés de Casablanca: « La colline d'Anfa, à l'Ouest, un peu en retrait et abritée de la mer, bien utilisée par un lotissement judicieux, abrite de splendides villas, les plus luxurieuses et les plus modernes à coup sûr, qu'on puisse voir au Maroc. »<sup>238</sup> Le quartier d'Anfa fut dès le début constitué de grandes parcelles de terrains arborés. Bien qu'incorporé seulement le 30 septembre 1915 au périmètre municipale de Casablanca<sup>239</sup>, la colline d'Anfa va rapidement attirer la riche population casablancaise, seule à pouvoir s'offrir les terrains du fait de la grande inflation foncière qui touche Casablanca. Ceci explique que les maisons des cités-jardins marocaines soient en

237 Images.delcampe.com/img\_large/auction/00/321/756/419\_001.jpg date de consultation: 09.11.2015.

Marcelin Flandrin fut le premier à pratiquer la photographie aérienne au Maroc. Il fit pendant les années 1920 de nombreuses photos de Casablanca avant de les publier en 1929 dans l'ouvrage Casablanca de 1889 à jour. Il n'existe pas de date précise pour cette photo mais elle date de cette époque.

238 Michel Ecochard, *Casablanca, op. cit.*, p. 19.

239 Archives Nationales du Maroc, Fonds A 1798, Compte-rendu de la séance de 30 septembre 1915 de la commission municipale, p. 5.

acquisition directe alors que les logements des cités-jardins métropolitaines sont en location ou en location-acquisition. La notion de mixité sociale, présente chez Ebenezer Howard, disparaît totalement dans les cités-jardins marocaines. Au contraire, elles renforcent la ségrégation sociale, comme l'indique Charlotte Jelidi: « *The social divisions within the expatriate society were further intensified rather than being resolved by the cites-jardins quarters.* »<sup>240</sup>

i) La nouvelle Médina de Casablanca, une cité-jardin pour la population musulmane.

Une grande exception à cette règle est le projet de construction de la nouvelle médina de Casablanca qui, comme l'explique Charlotte Jelidi, « *might be considered as a rare example in which colonial planning involving cités-jardins was intended for the indigenous population* »<sup>241</sup>. La nouvelle médina de Casablanca se vit attribuer le nom de *cité-jardin* par Albert Laprade lors de son inauguration en 1916 même si en réalité, elle ne partage que très peu des caractéristiques avec le modèle howardien. Il s'agit d'un quartier construit pour loger la population musulmane ne trouvant plus de place pour se loger dans l'unique quartier qui leur est alors attribué: l'ancienne médina. Elle est située à cinq kilomètres de l'ancienne médina. Le choix de l'emplacement de la nouvelle médina ne fut pas laissé au hasard, comme l'indique David Hauws:

Le choix de cet espace est clairement sécuritaire, d'une part les terrains sont à proximité des garnisons militaires et, d'autre part les commerçants arrivant dans la capitale économique n'ont pas besoin de pénétrer ni de traverser la ville européenne, la nouvelle médina étant située en périphérie sur un des axes de communication les plus importants.<sup>242</sup>

---

240 Charlotte Jelidi, *Symbolic usage of the "garden city" concept during the French Protectorate in Morocco: from the Howardian model to garden housing estate*, art. cit., p. 46.

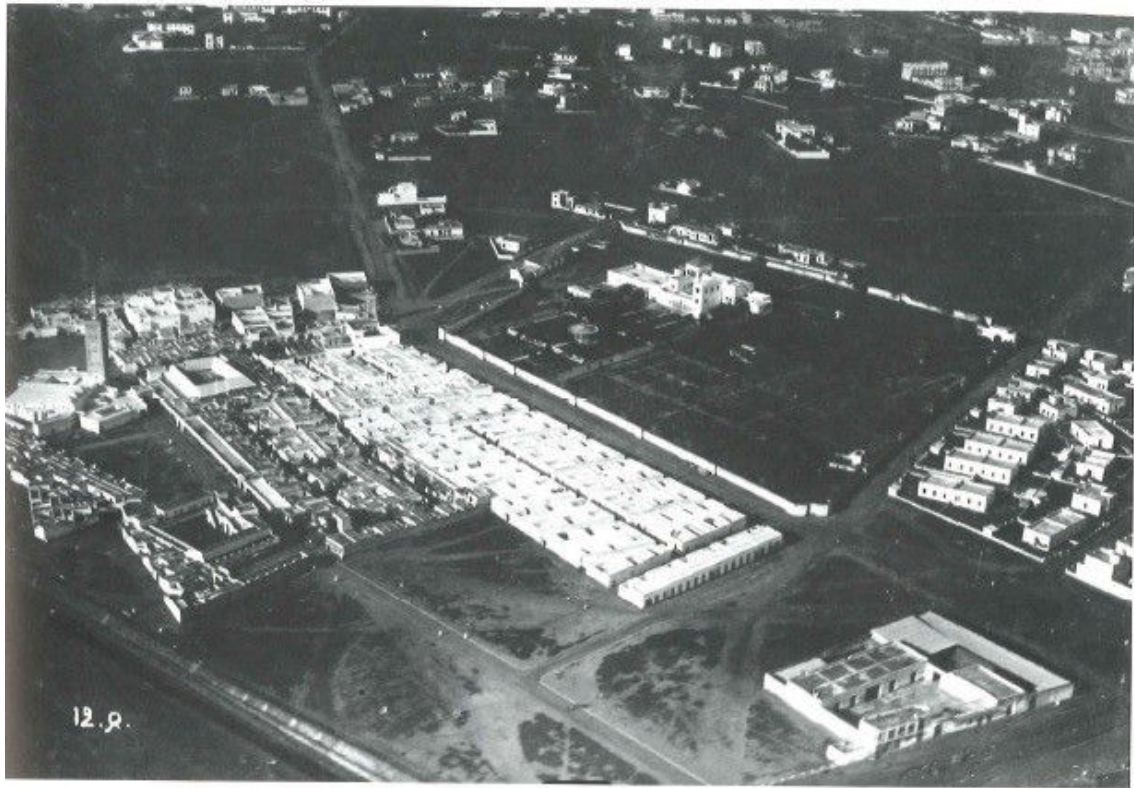
Les divisions sociales au sein de la société expatriées furent renforcées au lieu d'être résolues par les cités-jardins.

241 *Ibid.*, p. 41.

Peut être considéré comme un des rares exemples où la planification coloniale concernant les cités-jardins était destinée à la population indigène.

242 David Hauws, *Les opérations de relogements en habita collectif à Casablanca, de la vision des aménageurs aux pratiques des habitants*. Thèse de Doctorat, Université de Tours, 2004, p. 70.

Le quartier fut construit au Sud de la ville, à proximité du Palais du Sultan, sur un terrain alors peu développé, comme on peut le voir sur la photo suivante, datant de 1924<sup>243</sup>.



Aerial view of the Habous quarter, c. 1924.

La Nouvelle Médina est constituée de deux quartiers: le quartier des Habous, du nom des terrains sur lesquels ils sont construits, érigé en 1916, et la Nouvelle Médina Extension inauguré en 1931. Elle a une superficie de plus de 9 ha pour le Quartier Habous et plus de 20 ha pour l'Extension. Bien que rattaché l'un à l'autre, il existe de nombreuses différences dans la conception de ces quartiers, malgré la volonté dans les deux cas de faire profiter les populations indigènes du confort moderne:

La municipalité a réalisé le réseau d'égout, l'adduction d'eau, posé les canalisations électriques. On a créé un grand marché aux grains, une ligne spéciale d'autobus pour réunir l'ancienne et la nouvelle ville indigène; on a cédé à titre gratuit aux administrations intéressées les terrains nécessaires à la création d'écoles professionnelles, d'un bureau de poste, d'une halte de chemin de fer.<sup>244</sup>

---

243 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 219.

La principale différence réside dans l'attention portée au bâti. Alors que le quartier des Habous fut entièrement conçu par l'architecte Albert Laprade, les constructions dans la Nouvelle Médina Extension sont laissées aux soins des habitants – suivant le système marocain de la *zîna* – comme l'indique Laprade lui-même:

La municipalité de Casablanca fut obligée, en 1920, d'intervenir à son tour et d'acheter d'importants terrains limitrophes des terrains *habous* pour le logement des indigènes. Mais la ville dut, faute de ressources suffisantes, adopter dans son domaine une autre méthode, Elle loue à perpétuité les terrains, et les indigènes bâtissent dessus à leur guise en respectant un minimum de règlements d'hygiène qui leur sont imposés.<sup>245</sup>

Cette différence de traitement des quartiers a une grande influence sur la constitution de leurs populations, le quartier des Habous «tend à devenir la résidence des classes moyennes, des commerçants déjà aisés, avec les boutiques, *foudoucks* (hôtelleries) et *kisserias* (bazars)»<sup>246</sup> alors que la Médina Extension héberge une population plus modeste.

Des deux quartiers formant la nouvelle médina, seul le quartier des Habous peut être considéré, par le soin apporté à sa conception, comme une cité-jardin. Le quartier des Habous est plus proche de la conception howardienne de la cité-jardin que ne le sont les autres cités-jardins construites au Maroc. En effet, comme l'explique Jean Dethier, «le premier noyau de cette 'ville indigène' sera le 'quartier des Habous' conçu comme une entité autonome dans la grande ville»<sup>247</sup>. Cette autonomie est due à l'éloignement et surtout le manque de connexion du quartier avec le reste de la ville. Elle entraîne la mise en place de plusieurs services et infrastructures.

*His aim [Laprade] was to endow the new native town with all the customary urban facilities, as well as spaces integral to Muslim tradition and*

---

244 Albert Laprade, *Une ville créée spécialement pour les Indigènes à Casablanca*, dans Jean Royer, *L'urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux. Communications et rapports du congrès international de l'urbanisme aux colonies et dans les pays de latitude intertropicale*, t. I, Paris, 1932, p. 99.

245 *Ibid.*, p. 98.

246 *Ibid.*, p. 99.

247 Jean Dethier, *60 ans d'urbanisme au Maroc*, art. cit., p. 16.

*religion: mosques, Moorish baths, squares, inns, a market, bazaars, and roughly 150 shop booths, both freestanding and grouped in a **kissaria**.*<sup>248</sup>

L'architecte Albert Laprade porte une attention toute particulière à l'architecture des maisons lors de la construction du quartier des Habous. Il s'inspira pour cela des maisons traditionnelles marocaines telles qu'on les trouve dans la médina, tout en y introduisant des éléments de confort moderne, comme le décrit Jean Dethier:

Fortement inspiré de l'image organique de la médina traditionnelle marocaine, le plan du quartier [Habous] associe une série impressionnante d'effets visuels et plastiques néo-traditionnels aux "bienfaits techniques de la ville moderne" (voirie automobile partielle, adduction d'eau et d'électricité, égouts).<sup>249</sup>

Ceci se traduit par un habitat plutôt traditionnel d'un point de vue architectural, comme le montre l'illustration suivante<sup>250</sup>

---

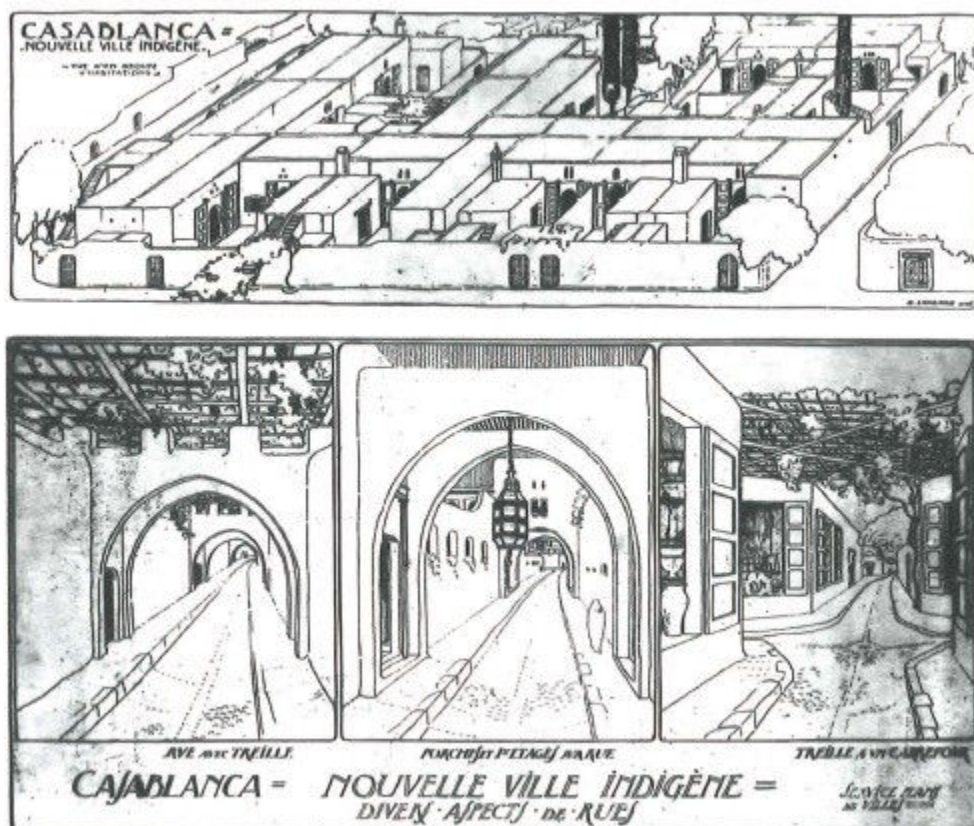
248 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 220.

Son intension [à Laprade] était de doter la nouvelle ville indigène avec tous les services urbains habituels aussi bien que des espaces correspondant à la tradition et la religion musulmane: mosquée, bains maures, places, auberges, un marchés, bazars, et pas loin de 150 échoppes, soit seules, soit regroupées dans la kissaria.

249 Jean Dethier, *60 ans d'urbanisme au Maroc*, art. cit., p. 18.

250 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 220.





En plus de l'attention particulière portée à l'architecture des maisons, A. Laprade porte – respectant les idées de Forestier et Prost – une grande attention à la végétation au sein de la nouvelle médina, comme il le relate lui-même: « Partout où nous le pouvions, nous avons planté des arbres, surtout des figuiers ou des eucalyptus. Par-dessus les rues, nous avons jeté par endroit des treilles. »<sup>251</sup>

La construction de la Nouvelle Médina est présentée par la propagande coloniale comme *une œuvre sociale de grande envergure [qui] fait très honneur à la France*<sup>252</sup> et « comme étant l'exemple parfait de l'urbanisme à généraliser dans les colonies pour les

<sup>251</sup> Albert Laprade, *Une ville créée spécialement pour les Indigènes à Casablanca*, dans Jean Royer, *L'urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux*. op. cit., p. 97.

<sup>252</sup> Archives Nationales d'Outre-Mer à Aix en Provence, Fonds AGENOM 607, Procès-verbal de la 3<sup>e</sup> séance de la sous-commission des projets d'aménagements (15 novembre 1943), p. 3.



'autochtones' »<sup>253</sup>. Bien que prônée comme un modèle à multiplier, elle demeura une des rares opérations en faveur des populations musulmanes modestes jusqu'à la Deuxième Guerre mondiale.

j) Des cités-jardins aux jardins-cités

On assiste petit à petit au Maroc à une fusion du concept de la cité-jardin avec celui du Familistère puisque les cités-jardins horizontales prennent de la hauteur, laissant la place aux jardins-cités verticales, comme on peut le voir à l'image de la cité-jardin de Bourgogne, destinée à la population européenne de Casablanca, construite par l'Office Chérifien de l'Habitat à partir de 1946. L'OCH souhaite alors « construire le maximum d'appartements dans le minimum de temps et d'aboutir à une conception architecturale rationnelle et économique »<sup>254</sup>. Pour cela, les architectes de la cité Bourgogne vont délaisser la construction horizontale d'avant-guerre au profit d'une construction verticale, obligeant les dirigeants de l'OCH à demander une modification du « plan d'aménagement de la ville de CASABLANCA puisque les terrains où est projeté la construction de ces immeubles sont situés dans un quartier dit de villas »<sup>255</sup>, comme on peut le voir sur la carte suivante<sup>256</sup>:

---

253 Jean Dethier, *60 ans d'urbanisme au Maroc*, art. cit., p. 20.

254 *Ibid.*, p. 2.

255 *Ibid.*, p. 3.

256 Carte créée par S.M. tirée de *L'Oeuvre de Prost*.



Comme on peut le voir sur la photo suivante, la cité Bourgogne est constituée de plusieurs immeubles.



Photo de Flandrin<sup>257</sup>

La cité Bourgogne représente lors de sa construction, « *the largest public housing project conceived up until that point for the European population [in Morocco]* ». <sup>258</sup> Bien que destinée à une population moyenne, voire modeste, les appartements disposent de grands standards de confort comme le décrivent Jean-Louis Cohen et Monique Eleb:

*Each building contains only 4 or 5 stories, there are a limited number of apartments per landing; balconies and stairwells are washed with natural light; and screen walls were a requisite, even for those blocks built to a tight budget. In addition, zillij panels were used for the door surrounds to convey a modernized version of the neo-Moroccan theme that had lain dormant since the 1930s.* <sup>259</sup>

<sup>257</sup> <https://dafinat.net/forums/read.php?52,99348,page=6> date de consultation: 09.11.2015.

<sup>258</sup> Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 365.

Le plus grand projet de construction de logements sociaux conçu à cette date pour la population européenne [au Maroc].

<sup>259</sup> *Ibid.*, p. 367.

Chaque immeuble comprenait 4 ou 5 étages, il y avait un nombre limité d'appartements par paliers; les balcons et les cages d'escaliers étaient baignés par la lumière naturelle, et des écrans muraux étaient requis, même pour ces immeubles construits avec un budget restreint. Enfin, des pans de zillij (mosaïque) étaient

Les logements disposent alors d'un confort alors bien supérieur à la plupart des immeubles métropolitains tels que des installations sanitaires, l'eau courante et l'électricité dans le logement<sup>260</sup>. Ces éléments sont perçus comme des éléments de confort minimums par les architectes. Les seuls éléments de confort pour lesquels ils demandent la confirmation à l'OCH avant leur planification sont l'eau chaude et le chauffage<sup>261</sup>.

Malgré une construction en hauteur, la question des jardins et des plantations a elle aussi une grande importance dans la conception du quartier comme on peut le lire dans cette lettre de l'architecte Bousquet au directeur de l'OCH datant 1947:

Dans mon esprit, l'ensemble du triangle Joffre-Jouffrey-Sauvane devait constituer un îlot. L'ensemble des jardins de cet îlot réservé, en principe, aux seuls habitants et leurs invités éventuels, étant le complément de l'habitation. [...] Je crois que ces jardins ne doivent être réservés, en principe, aux seuls habitants de l'îlot. Dans le cas contraire, ils seront fréquentés par tous les pouilleux indésirables et deviendront dangereux pour les habitants. Ceci m'avait amené à conclure que l'îlot devait être clos.<sup>262</sup>

Par l'importance accordée à la présence de végétation au sein des immeubles de logements, les architectes restent fidèles à la conception de la cité-jardin à la française, d'où le nom de jardin-cité pour décrire ces cités de logements en hauteur avant qu'elles ne se voient attribuer du fait de leur taille de plus en plus importante le nom de Grands ensembles. Les jardins-cités développées par les architectes modernes allient les concepts de la cité-jardin à la française – attrait de la nature, besoin de lumière – du Familistère de Godin – logement collectif, confort pour tous, ville dans la ville par la présence de commerces aux abords des cités. C'est cette notion de cité-jardin – ou plutôt de jardin-cité – qui développée au Maroc, est transférée en France métropolitaine après la Deuxième Guerre mondiale sous la forme des Grands ensembles. Une telle évolution du concept de

---

utilisés pour le contour des portes pour évoquer une version moderne du thème néo-marocain qui n'avait pas été utilisé depuis les années 1930.

260 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 673, Lettre du 25 mars 1949 du directeur de l'Office au chef de région de Casablanca.

261 *Ibid.*, Rapport des travaux Gagneraud, p. 2.

262 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 673, Lettre du 14 juin 1947 de l'architecte Bousquet au directeur de l'office chérifien de l'habitat.

cité-jardin n'aurait sûrement par été possible sans le développement de l'architecture moderne pendant l'entre-deux-guerres.

## B. Le développement de l'architecture moderne pendant l'entre-deux-guerres

### B.1. Le mouvement moderne français et l'influence de l'architecture traditionnelle musulmane

De nos jours, l'urbanisme et l'architecture sont considérées comme deux sciences distinctes. Elles furent cependant longtemps perçues comme une seule et même science puisqu'elles ont toutes les deux le même objet d'étude: la ville. Ceci explique que pour de nombreux architectes, « architecture et urbanisme sont indissociables »<sup>263</sup>. Cette conception est particulièrement importante dans le développement du courant architectural moderne, dont le théoricien le plus célèbre est l'architecte-urbaniste suisse Charles-Édouard Jeanneret, plus connu sous le nom de Le Corbusier. L'architecture moderne se penche très tôt sur les problèmes de salubrité de l'habitat urbain et a par-là une très grande influence sur la conception des logements sociaux. Ceci explique qu'on ne puisse aborder le thème des logements sociaux sans évoquer le mouvement moderne en architecture. Ce courant idéologique naît au début du XX e siècle. Jusqu'à la Deuxième guerre mondiale, il ne connaît qu'une résonance modérée en métropole et se développe principalement dans les colonies et plus particulièrement au Maroc où Casablanca devient la figure de proue de ce mouvement comme le soulignent Jean-Louis Cohen et Monique Eleb:

*If Casablanca was featured in literature and screenplays, it resounded no less forcibly in the chronicle of modern urban planning and architecture, where it was portrayed as an exceptional testing ground for new building practices and innovative landscapes. Until 1960 the city was praised effusively in treatises on urbanism and applauded in architectural magazines.*<sup>264</sup>

---

263 Françoise Choay, *L'urbanisme, utopies et réalités*, op. cit., p. 233

264 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca*, op. cit., p. 11.

Si Casablanca a été mise en valeur en littérature et au cinéma, elle connaît un écho non moins plus important en urbanisme moderne et en architecture, où elle est décrite comme un exceptionnel terrain d'essai pour les nouvelles méthodes de construction et les aménagements innovateurs. Jusqu'à 1960, la ville était encensée essentiellement dans les traités d'urbanisme et applaudie dans les magazines d'architecture.

L'architecture moderne est présentée comme un courant innovateur et son chef de file – Le Corbusier – comme un visionnaire, comme le souligne Brian Brace Taylor : « Quant à la place de Le Corbusier dans l'histoire de l'architecture moderne du XX<sup>e</sup> siècle, il ne peut y avoir de doute: par son invention créatrice, de tous les architectes de sa génération, il est celui qui a le plus marqué »<sup>265</sup>. Les membres du mouvement moderne se retrouvent régulièrement lors de Congrès internationaux d'Architecture moderne (CIAM) (11 entre 1928 et 1959) pour échanger leurs idées. En 1933, lors du quatrième CIAM, ils décident de regrouper leurs idées en 95 points dans une Charte, connue sous le nom de Charte d'Athènes. Les principes qu'elle décrit seront largement suivis par les architectes et urbanistes modernes. Pourtant, malgré son influence et sa réputation, le mouvement moderne et sa Charte n'apportent à proprement parler aucune idée ou conception nouvelle dans le domaine de l'architecture et de l'urbanisme, comme l'indique Michel Ragon.

Pour qui a étudié l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme au XIX<sup>e</sup> siècle, la Charte d'Athènes ne contient en réalité pas une seule idée neuve. C'est un brillant résumé de toute la pensée urbanistique utopique du XIX<sup>e</sup> siècle qui se codifie à Athènes et tend à devenir une réalité.<sup>266</sup>

Même Le Corbusier qui « a proposé l'image la plus radicale et la plus élaborée »<sup>267</sup> de l'architecture moderne et dont les conceptions allaient servir de modèles à de nombreux architectes, fut profondément influencé dans ses conceptions par d'autres mouvements architecturaux, notamment l'architecture traditionnelle musulmane. Comme de nombreux étudiants en architecture de son époque, Le Corbusier effectue en 1911 un voyage d'étude « *die ihn von Prag ausgehend über den Balkan in die Türkei, Griechenland und dann nach Italien führte* »<sup>268</sup>. De ce voyage, il publia l'ouvrage *voyage d'Orient*. Comme l'explique Alex Gerber, ce voyage éveilla son intérêt pour la culture

---

265 Brian Brace Taylor, *Le Corbusier et Pessac 1914 – 1928*, Bourges, 1972, p. 6.

266 Michel Ragon, *Histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme moderne*, op. cit., p. 143.

267 Françoise Choay, *L'urbanisme, utopies et réalités*, op. cit., p. 49.

268 Steffen Krämer, « Le Corbusier und sein "Voyage d'Orient" 1911. Einflüsse islamischer Baukunst auf das Werk des Architekten in der Zeit der klassischen Moderne ». Schriftenreihe der Winckelmann Akademie für Kunstgeschichte München, texte n° 12, décembre 2013, p. 1.

qui le conduit de Prague à la Turquie en passant par les Balkans, puis la Grèce et l'Italie.

orientale et musulmane: « Il était retourné en Suisse, après avoir visité la Turquie et la Grèce en 1911, mais déjà l'année d'après, il décida de poursuivre ses contacts avec l'Orient en Espagne et au Maroc, un vœu qui commença à se réaliser en 1930 et 1931. »<sup>269</sup> Lors de ces voyages, il découvre une architecture dont il reprend un grand nombre d'éléments, lesquels se reflètent dans ses projets architecturaux comme l'indique Steffen Kramer:

*Auch wenn es zunächst absurd klingen mag; aber diese berühmte Villa Corbusiers [Villa Savoye 1928 – 29], die eine Inkunabel des Klassischen Moderne darstellt, berührt in ihrer puristischen und stereometrisch einfachen Gesamterscheinung zu einem nicht unwesentlichen Teil auf jenen Eindrücken, die der Architekt während seine Orientreise fast zwanzig Jahre zuvor erhalten hatten. Persönliche Überlegungen bei der Betrachtung osmanischer Moscheen sind gewissermaßen als theoretisches Extrakt in die architektonische Gestaltungsweise seiner Bauprojekte der 1920er Jahre eingeflossen.*<sup>270</sup>

Certains de ces éléments sont constitutifs de la conception architecturale de Le Corbusier. Le premier élément est la façade blanche des habitations, caractéristique traditionnelle des villes musulmanes. Cette vision est renforcée par une conception idéalisée de la part de Le Corbusier de l'Orient rencontrée « *through literature, travel accounts, and paintings* ». <sup>271</sup>

Ce n'est pas seulement par contraste avec cette ville européenne que la Casbah a pu paraître si blanche à Le Corbusier, mais cette 'blancheur étincelante' est avant tout imaginaire, faisant partie d'un rêve d'Orient

---

269 Alex Gerber, *L'Algérie de Le Corbusier. Les voyages de 1931*, Thèse d'architecture, Lausanne, 1993, p. 25.

270 Steffen Krämer, « Le Corbusier und sein "Voyage d'Orient" 1911 », art. cit., p. 14.

Même si cela peut paraître à première vue absurde, cette célèbre villa du Corbusier (Villa Savoye 1928 – 29) qui représente un incunable du classicisme moderne, repose dans son apparence générale puriste et stéréométrique pour une part non négligeable sur des impressions que l'architecte a reçu lors de son voyage en Orient près de vingt ans auparavant. Des réflexions personnelles lors de l'observation des mosquées ottomanes ont contribué dans une certaine mesure aux théories pour la conception de son projet architectural dans les années 1920.

271 Zeynep Celik, « Le Corbusier, Orientalism, Colonialism. », *Assemblage*, n° 17, avril 1992, p. 60

à travers la littérature, les récits de voyage et les peintures.

transmis du père au fils qui notait en 1911: 'je veux une ville toute blanche...' <sup>272</sup>

Le second élément est l'utilisation d'éléments géométriques pour structurer la ville et ses habitations. Il est influencé par la conception architecturale fonctionnaliste de l'architecte américain Louis Sullivan où *form follows function* (la forme suit la fonction). Ceci se traduit pas un rejet des ornements superflus comme le soulignent Coustet et Saboya: « La rigueur fonctionnaliste dépouille les façades de tout ornement » <sup>273</sup> ; et par une prédilection pour les formes géométriques aussi bien en ce qui concerne la structure des villes que la construction des habitations.

La géométrie qui ordonne le modèle progressiste est très élémentaire. Elle consiste essentiellement à disposer des éléments cubiques ou parallélépipédiques selon les lignes droites qui se coupent à angle droit. L'orthogénisme est la règle d'or qui détermine les rapports des édifices entre eux et avec les voies de circulation. <sup>274</sup>

Le Corbusier justifie sa prédilection pour la ligne droite comme suit:

Une ville moderne vit de droite, pratiquement, construction des immeubles, des égouts, des canalisations, des chaussées, des trottoirs, etc. La circulation exige la droite. La droite est aussi à l'âme des villes. La courbe est ruineuse, difficile et dangereuse: elle paralyse. <sup>275</sup>

Beaucoup de chercheurs affirment que cette influence provient du mouvement Stijl <sup>276</sup> dont les architectes « n'acceptaient pour forme que le cube et le parallélépipède rectangle ». <sup>277</sup> Il ne fait aucun doute que Le Corbusier connaît le mouvement Stijl auquel il emprunta le concept des habitations sur pilotis. Mais réduire l'utilisation des formes cubiques à l'influence du mouvement Stijl serait méconnaître l'influence de l'architecture musulmane sur la conception de Le Corbusier et par conséquent sur l'architecture

---

272 Alex Gerber, *L'Algérie de Le Corbusier*, op. cit., p. 76.

273 Robert Coustet, Marc Saboya, *Bordeaux*, op. cit., p. 214.

274 Françoise Choay, *L'urbanisme, utopies et réalités*, op. cit., p. 38.

275 Le Corbusier dans Françoise Choay, *L'urbanisme, utopies et réalités*, op. cit., p. 239.

276 Mouvement artistique fondé aux Pays-bas en 1917 par Theo van Doesburg. L'objectif est de créer un nouveau langage artistique purifié, basé sur la géométrie et les couleurs primaires, (par opposition à l'architecture baroque) afin d'atteindre une harmonie universelle.

277 Michel Ragon, *Histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme moderne*, op. cit., p. 26.



moderne. Le Corbusier entra en contact avec cette architecture pour la première fois à Istanbul. Comme le souligne Zeynep Celik:

*Even in the early stages on his career, for Le Corbusier good urbanism meant formal unity. [...] The integrity of the urban form depended, therefore, on the cubic elements, making Istanbul a masterpiece of urbanism, because Le Corbusier stated, "great architecture is cubic".*<sup>278</sup>

D'un point de vue décoratif, l'utilisation des formes géométriques, associées aux façades blanches des habitations va donner naissance à l'Art Déco – mouvement artistique qui connut son apogée à la fin des années 1920.

*The encounter between Moroccan decorative arts and art deco layout gave rise to original-looking facades in which stark white surfaces were adorned with elements such as geometric colored tiling, finely worked cedar balconies, and clearly defined friezes and panels.*<sup>279</sup>

A Casablanca, le mouvement Art Déco est adapté aux matériaux de construction disponibles comme l'indique Bréon:

Les façades de ces immeubles se placent dans la mouvance du style Art Déco, dont les formes géométriques se marient avec les motifs et les zelliges traditionnels utilisés à la place des carreaux de céramiques qui recouvrent les bâtiments de la même époque en Europe.<sup>280</sup>

Le troisième élément, sans aucun doute un de ceux qui a le plus influencé la conception architecturale de Le Corbusier qui en fera un de ses cinq points d'architecture – est le toit-terrasse. Ce dernier est « *such a natural feature of Moroccan building practices that the rare pitched roof immediately catches the eye* »<sup>281</sup>. Le toit-terrasse est

---

278 Zeynep Celik, « Le Corbusier, Orientalism, Colonialism. », art. cit., p. 62.

Même au tout début de sa carrière, pour Le Corbusier, un bon urbanisme signifiait une unité des formes. [...] L'intégrité de la forme urbaine dépendait donc de l'élément cubique, faisant d'Istanbul un chef d'oeuvre d'urbanisme, car Le Corbusier déclarait: la grande architecture est cubique.

279 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 161.

La rencontre entre l'Art décoratif marocain et les motifs d'art déco donne lieu à des façades originales où les surfaces blanches étaient parées d'éléments comme des carreaux géométriques colorés, des balcons en cèdre finement travaillés et des frises et panneaux clairement définis.

280 Philippe Breon, Philippe Rivoirard, 1925. *Quand l'Art déco séduit le monde*, Paris, 2013, p. 214.

281 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 197.

un important espace de vie au Maghreb comme l'expliquent Jean-Louis Cohen et Monique Eleb:

*The roof terraces therefore fulfilled four distinct but compatible functions. First, it was a place for socializing, which meant that it was fitted out with furniture, bars, fountains, and pergolas; it could even be divided up into separate spaces, depending on how large it was. Second, it tied in with physical exercise and wellbeing, which as many eyewitness accounts confirm, was widely practiced among the European of Casablanca; in particular, it enabled residents to breathe in fresh air while remaining at home and allowed their "lungs to eliminate all the firm of the city". Third, it was also a domestic space, since drying clothes in the sun is supposed to purify the house, ridding it of its germs; this practice has long been part of Moroccan culture, just as it is customary to use the terrace as a second kitchen in summer. And finally, in several neighborhoods, the roof terrace was used in specific religious days.*<sup>282</sup>

Le Corbusier y voit la possibilité de gagner de l'espace sur le bâti. A Pessac, il souhaite les transformer en jardin. Dans sa *Cité Radieuse* construite à Marseille entre 1947 et 1952, des installations sportives et scolaires sont construites sur le toit-terrasse. Cette volonté de gagner de l'espace sur le terrain bâti est une des plus grandes obsessions de Le Corbusier.

Tout comme les utopistes du XIX<sup>e</sup> siècle, il cherche à développer une ville saine et salubre. Pour cela, il développe en 1929, date à partir de laquelle il se penche sur la planification des villes en tant que telle, quatre principes qu'il conçoit comme la clef de tout urbanisme:

---

un élément tellement naturel dans la construction marocaine que les rares toits pointus attirent tout de suite l'attention.

282 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 200.

Le toit-terrasse remplit donc quatre fonctions distinctes mais compatibles. Tout d'abord, il est une place de socialisation, ce qui signifie qu'il était agrémenté de meubles, de bars, de fontaines et de pergolas: il pouvait même être séparés en espaces distincts en fonction de sa largeur. Ensuite il est lié à l'exercice physique et au bien-être, ce qui comme le confirme de nombreux témoins, était largement pratiqué par les européens de Casablanca, il permettait en particulier aux habitants de respirer l'air frais en restant à la maison et permettait à leurs « poumons d'éliminer les méfaits de la ville ». Troisièmement, il était aussi un espace domestique, puisque le fait de faire sécher le linge au soleil était censé purifier la maison, la débarrasser des microbes; cette pratique est depuis longtemps intégrée dans la culture marocaine, tout comme le fait d'utiliser la terrasse comme une deuxième cuisine en été. Enfin, dans de nombreux voisinages, le toit-terrasse est utilisé lors de certaines pratiques religieuses.

*The basic principles we must follow are these:*

- *We must de-congest the centers of our cities.*
- *We must augment their density.*
- *We must increase the means for getting about.*
- *We must increase parks and open spaces.*<sup>283</sup>

Le Corbusier souhaite créer une ville rationnelle et voit dans la rue son plus grand ennemi, car pour lui, elle « symbolise à notre époque le désordre circulatoire »<sup>284</sup>. Selon lui, « Le nombre des rues actuelles *doit être diminué des deux tiers*. Le nombre des croisements de rues est fonction directe du nombre des rues ; c'est une aggravation considérable du nombre des rues. *Le croisement de rue est l'ennemie de la circulation.* »<sup>285</sup> Il souhaite remplacer la rue par des parcs et des espaces verts.

Au lieu de tracer des villes en massifs quadrangulaires avec l'étroite rigole des rues cantonnées par les sept étages d'immeubles à pic sur la chaussée et encerclant des cours malsaines, sentines sans air et sans soleil, on tracerait, en occupant les mêmes superficies, et avec la même densité de population, des massifs de maisons à redents successifs serpentant le long d'avenues axiales. Plus de cours, mais des appartements ouvrant sur toutes les faces à l'air et à la lumière, et donnant non pas sur les arbres malingres des boulevards actuels, mais sur des pelouses, des terrains de jeux et des plantations abondantes.<sup>286</sup>

Le Corbusier se rapproche d'Ebenezer Howard mais aussi des membres du Musée Social sur la place à accorder à la nature au sein de la ville.

*Die Natur spielt eine wesentliche Rolle in der Funktion Wohnen. Sie ist ebenfalls gegenwärtig in der Funktion arbeiten und spielt eine besondere Rolle in der Funktion Körper- und Geisterpflege. Durch Stadtplanung und Architektur können schön gelegene Punkte und Landschaften in die Stadt*

---

283 Le Corbusier, *The city of To-morrow and its planning*, New-York, 1987, p. 170.

les principes de bases que nous devons suivre sont les suivants: nous devons décongestionner les centres de nos villes, nous devons augmenter leur densité, nous devons augmenter les moyens de se déplacer, nous devons augmenter le nombre de parcs et d'espaces ouverts.

284 Françoise Choay, *L'urbanisme, utopies et réalités*, op. cit., p. 36.

285 Le Corbusier, dans Françoise Choay, *L'urbanisme, utopies et réalités*, op. cit., p. 241.

286 Le Corbusier, dans Françoise Choay, *L'urbanisme, utopies et réalités*, op. cit., p. 242 & 243.

*einbezogen werden oder ein entscheidendes plastisches Element der Stadt konstituieren.*<sup>287</sup>

Parallèlement, sa volonté de densifier les villes l'entraîne à concevoir une construction en hauteur de plus en plus importante faisant évoluer la notion de cité-jardin à celle de jardin-cité.

L'influence de l'architecture traditionnelle musulmane sur les concepts développés par les architectes modernes – bien que souvent omise – est incontestable. Elle explique pourquoi l'architecture moderne connut un accueil beaucoup plus favorable au Maroc pendant l'entre-deux-guerres que ce ne fut le cas en France métropolitaine, comme nous allons le voir plus en détail à l'exemple de Bordeaux et Casablanca. Une des raisons de ces différences d'accueil est que les concepts architecturaux développés sont plus familiers à la population vivant au Maroc qu'ils ne le sont à la population métropolitaine.

## B.2. Bordeaux ou le rejet de l'architecture moderne en métropole

L'architecture moderne ne connaît qu'un accueil pondéré pendant l'entre-deux-guerres en France métropolitaine. Les rares commandes qu'obtiennent les architectes modernes sont le fait de commanditaires privées. C'est par ce biais que l'architecture moderne débarque à Bordeaux. L'industriel Henri Frugès fait appel à Le Corbusier pour que ce dernier bâtit des logements ouvriers dans la banlieue bordelaise. Ce chantier est pour Le Corbusier l'occasion de mettre en pratique des principes développés jusque-là uniquement sur papier concernant l'habitat social. La cité Frugès n'est en effet pas le premier projet de cité ouvrière réalisée par Le Corbusier mais le projet précédent, situé à Saint-Nicolas d'Aliérmon, qui lui fut confié en 1917 par l'usine Bayard périclita avant que Le Corbusier n'ait eu le temps de construire plus qu'une seule maison à titre d'essai.

---

<sup>287</sup> Le Corbusier, *Vom Sinn und Unsinn der Städte. Gedanken zur Städteplanung*, Cologne, 1974, p. 94.

La nature joue un rôle important dans la fonction d'habiter. Elle est aussi présente dans la fonction travailler et joue un rôle particulier dans la fonction soin du corps et de l'esprit. Grâce à l'urbanisme et l'architecture, des points et paysage existants peuvent être intégrés dans la ville ou constituer un élément plastique particulier de la ville.

La cité-jardin de Pessac est souvent citée dans les ouvrages traitant de l'architecture moderne car elle « fut la première occasion pour Le Corbusier de réaliser ses propositions d'habitation bon marché »<sup>288</sup>. Cependant les informations données sont souvent fausses ou en partie erronées, comme on peut l'observer dans la description donnée par l'historien d'art Michel Ragon:

Pour cette réalisation, Le Corbusier s'inspire sans aucun doute des esquisses de la cité industrielle de Tony Garnier et des maisons d'une absolue nudité d'Adolf Loos. Dans l'esprit de Le Corbusier, il s'agit, en construisant ces 70 maisons polychromées sur pilotis et avec toits-terrasses de démontrer la validité de la construction industrielle. La rapidité avec laquelle se construisent les maisons grâce à l'emploi du canon à ciment, inquiète les artisans locaux qui réunissent à convaincre la municipalité de ne pas faire d'adduction d'eau. Sans eau, les maisons sont inhabitables, ce qui permet à la presse de dire que l'opération a échoué<sup>289</sup>.

La collaboration entre Le Corbusier et la famille Frugès est née de la volonté de l'industriel Pierre Baronnet-Frugès de sédentariser ses ouvriers de la fabrique de caisse pour l'emballage du sucre qu'il possède à Lège près du bassin d'Arcachon. En effet, comme l'indiquent Marc Saboya et Robert Coustet, « il éprouvait de grandes difficultés à fixer ses ouvriers qui, chaque année délaissaient l'usine pour aller gemmer les pins [récolte de la résine de pins] »<sup>290</sup>. Une sédentarisation des ouvriers dans un habitat proche de l'usine permettait d'assurer leur disponibilité constante à l'usine. Cette conception est, comme nous l'avons vu, partagée par de nombreux autres entrepreneurs de son époque. Il va laisser la direction de ce projet à son fils Henry (1879 - 1974).

Ce dernier s'intéresse depuis longtemps à l'architecture, art avec lequel il est en contact depuis sa plus tendre enfance grâce à ces deux oncles, eux-mêmes architectes. Ses notions d'architecture sont telles qu'elles lui permettent de modifier lui-même certains plans des logements prévus à Lège. Quand son père lui confie ce projet au début des années 1920, il s'intéresse alors grandement aux théories nouvelles de Le Corbusier. En novembre 1923, après avoir lu *Vers une architecture*, Henry Frugès décide de faire appel à ce dernier et son cousin Pierre Jeanneret pour la construction d'une cité ouvrière à

---

288 Brian Brace Taylor, *Le Corbusier et Pessac 1914 – 1918*, op. cit., p. 27.

289 Michel Ragon, *Histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme modernes*, op. cit., p. 91.

290 Robert Coustet, Marc Saboya, *Bordeaux*, op. cit., p. 131.

Lège-Cap-Ferret et d'une cité-jardin à Pessac. La construction commence avec la cité ouvrière de Lège qui comprend six maisons avec jardin individuel, un réfectoire et un dortoir pour célibataires. Ces bâtiments sont construits autour d'une placette sur laquelle fut élevé un fronton de pelote basque. Ce projet aura une grande influence sur la conception de Pessac, « tant pour la conception des plans des logements qu'en ce qui concerne les techniques employées sur le chantier »<sup>291</sup>.

Les habitations de la cité-jardin de Pessac, aussi dénommée Quartiers Modernes Frugès, ne sont pas, à la différence de la cité ouvrière de Lège, directement destinées aux ouvriers de Frugès, ce dernier ne possédant aucune usine à Pessac. Dans un discours tenu en 1966 lors du quarantième anniversaire de la cité-jardin, M. Frugès, qui découvre alors pour la première fois la cité entièrement finie<sup>292</sup>, présente ce projet de construction comme un geste de bienfaisance envers les plus nécessiteux:

Possédant le matériel – fort coûteux d'ailleurs – (canon à ciment, compresseur, broyeurs, mélangeurs achetés à la compagnie Ingersoll-Rand) – et désirant contribuer à un devoir national d'aide à nos compatriotes sans abri, je décidais d'édifier une cité-jardin de plus grande envergure, 150 à 200 villas. Je choisis Pessac dont l'air pur des pins avait grand renom.<sup>293</sup>

Le terrain acheté par Henry Frugès pour la construction de la cité-jardin, se situe sur la commune de Pessac, et plus particulièrement sur la zone rurale de la commune dénommée Le Monteil. Le terrain fait 38.882 m<sup>2</sup> et « est formé de trois parcelles : une de terre en bois et taillis, deux de prairies »<sup>294</sup>. Le fait que le terrain ne soit pas d'un seul tenant a une grande importance dans le développement de la cité-jardin.

---

291 Marylène Ferrand, Jean-Pierre Feugas, Bernard Le Roy, Jean-Luc Veyret, *Le Corbusier: Les Quartiers Modernes Frugès*, Paris, 1998, p. 62.

292 Après sa faillite financière en 1929, Henry Frugès fait une dépression nerveuse et part en convalescence sur conseil de ces médecins, en Algérie. Il ne rentrera en France qu'au moment de la guerre d'Algérie (1954 - 1962).

293 Philippe Boudon, *Pessac de Le Corbusier. Etude socio-architecturale 1929/1985*, Paris, 1985, p. 8. Discours tenu par Henry Frugès en 1966, lors du quarantième anniversaire de la cité Frugès.

294 Marylène Ferrand, Jean-Pierre Feugas, Bernard Le Roy, Jean-Luc Veyret, *Le Corbusier: Les Quartiers Modernes Frugès, op. cit.*, p. 75.

L'intérêt qu'Henry Frugès porte aux théories de Le Corbusier est visible dans cette lettre adressée à Le Corbusier, mainte fois reprise dans la littérature secondaire mais aussi et surtout par Le Corbusier lui-même, où H. Frugès lui donne carte blanche pour l'application de ses principes architecturaux à Pessac:

Je vous autorise à réaliser dans la pratique vos théories, jusque dans leurs conséquences les plus extrêmes ; je désire atteindre à des résultats vraiment concluants dans la réforme de l'habitation à bon marché : Pessac doit être un laboratoire. Je vous autorise pleinement à rompre avec toutes les conventions, à abandonner les méthodes traditionnelles. En un mot clair, je vous demande de poser le problème du plan de la maison, d'en trouver la standardisation, de faire emploi de murs, de planchers, de toitures conformes à la plus rigoureuse solidité et efficacité, se prêtant à une véritable taylorisation par l'emploi des machines que je vous autorise à acheter. Vous munirez ces maisons d'un équipement intérieur et de dispositifs qui en rendent l'habitation facile et agréable. Et quant à l'esthétique qui pourra résulter de vos innovations, elle ne sera plus celle des maisons traditionnelles, coûteuses à construire et coûteuses à entretenir, mais celle de l'époque contemporaine. La pureté des proportions en sera la véritable éloquence.<sup>295</sup>

Cette lettre peut être perçue comme une preuve du soutien inconditionnel de Frugès aux théories architecturales de Le Corbusier. Mais comme l'indique Brian Brace Taylor, et comme on peut le lire entre les lignes de cette lettre, ce dernier est guidé dans ce projet par une pensée artistique mais aussi et surtout capitaliste: « Comme le suggèrent les premières lettres de M. Frugès, les principales raisons de l'intérêt qu'il porta aux idées de Le Corbusier sur la construction furent la rapidité et l'économie. ».<sup>296</sup>

Lorsqu'il obtient le projet de la cité-ouvrière de Lège et de la cité-jardin de Pessac, cela fait plusieurs années que Le Corbusier réfléchit à un concept d'habitation ouvrières comme il l'indique lui-même:

En 1914, j'avais créé les maisons TYPE DOM-INO (standardisation, Taylorisation, plan libre, façade libre, toit jardin) et c'est en 1929 (Loi Loucheur), que j'arrive seulement à mettre en exécution ces principes clairement entrevus quinze années auparavant.<sup>297</sup>

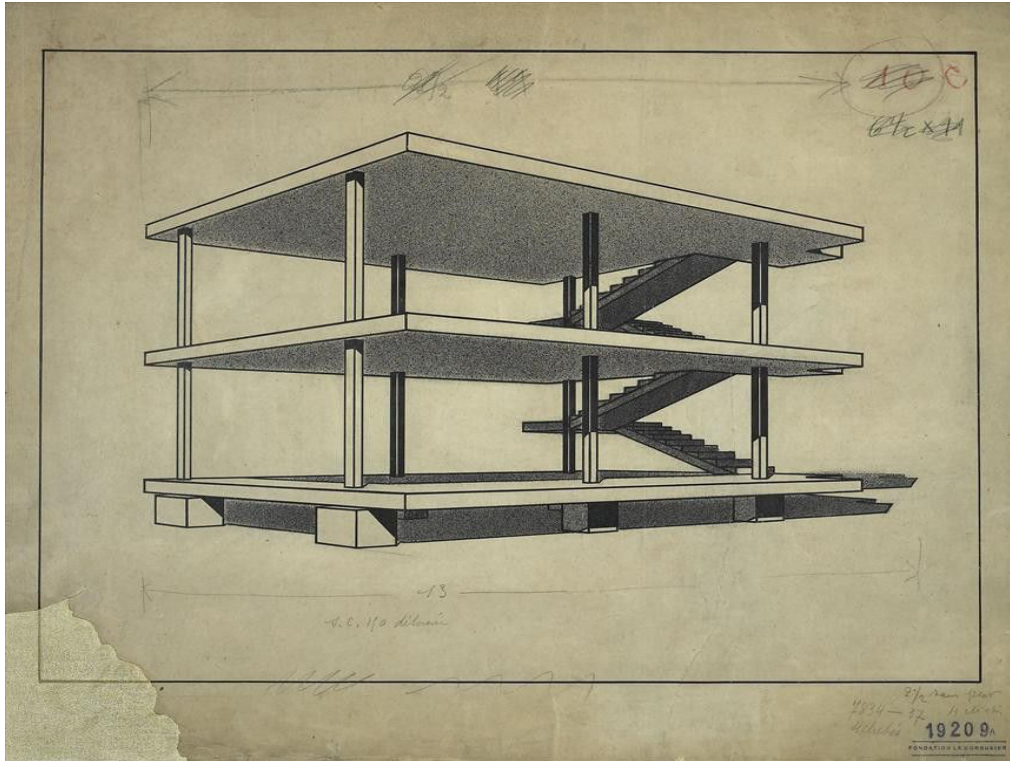
---

295 <http://www.fondationlecorbusier.fr> date de consultation 19.11.2014.

296 Brian Brace Taylor, *Le Corbusier et Pessac 1914 – 1918, op. cit.*, p. 27.

297 Le Corbusier, « 1929, Défense de l'Architecture », *L'Architecture d'Aujourd'hui* n°10, 1933, dans Catalogue d'exposition *Le Corbusier, l'Habitat bon Marché 1914 – 1928*, Bordeaux, 1987, p. 22.

Les maisons DOM-INO comportent une structure standardisée constituée de planchers et d'escaliers indépendants des fonctions de la maison, comme on peut le voir sur le croquis suivant<sup>298</sup> :



Le Corbusier tente de mettre en application plusieurs de ses théories à Pessac. La plus importante est celle de la standardisation qui marque profondément son architecture. Comme de nombreux architectes modernes, il soutient l'opinion qu'une rationalisation de la construction est rendue possible grâce à la science. Ils prônent une standardisation des méthodes et des matériaux de construction qui permettrait d'abaisser le temps et les coûts de construction rendant ainsi des logements confortables accessibles aux bourses les plus faibles. Ce principe se traduit à l'apogée du mouvement architectural par une standardisation complète de la construction allant des matériaux de construction au produit fini, à savoir le logement et les bâtiments. A Pessac, le principe de la standardisation, bien que perçu par Le Corbusier comme « l'aspect le plus fondamental

298 <http://www.fondationlecorbusier.fr> date de consultation: 08.09.2018



de la conception des Quartiers Modernes Frugès »<sup>299</sup>, n'est pas appliqué de façon généralisée. Il ne concerne que les éléments de construction comme le souligne Tim Benton:

*At Pessac, he used standard, prefabricated metal windows, standard roller blinds, standard doors, standard staircases inside and out, standard fittings (window and door handles, locks, etc.) an innovator chemical septic tank (the "perfection", manufactured by Stupfel), Odelin-Nettey-Bourdon's range of Robur combined kitchen stove and hot air heating system and, notionally at least, a standard plan and the use of the famous cement cannon manufactured by Ingersoll-Rand.*<sup>300</sup>

Un début de standardisation est également perceptible dans la conception des logements, où Le Corbusier expérimente avec le système de cellules. En effet, bien que les maisons soient visuellement très différentes les unes des autres, leurs plans ont tous pour base le principe de la cellule modulaire: « cette cellule de base (quasiment archétypique) permettra, après manipulation et combinaisons géométriques et volumétriques, d'élaborer les différentes variations et de les associer pour composer l'ensemble. »<sup>301</sup> Le développement de ces plans-types fait aussi partie du processus de standardisation de la construction puisque ces plans sont conçus « de telle façon que n'importe quel contremaître ou entrepreneur puisse en assurer l'exécution facile »<sup>302</sup>. Malgré de bonnes intentions, la standardisation de la construction à Pessac et à Lège n'apporte pas les résultats espérés. Au contraire, la construction est plus onéreuse et plus longue qu'initialement prévue.

---

299 Philippe Boudon, *Pessac de Le Corbusier*, op. cit., p. 94.

300 Tim Benton, « Pessac and Lège revisited : standards, dimension and failures », *Massilia*, 2004, p. 87.

A Pessac, il utilisa des fenêtres standardisées, préfabriquées en métal, des volets roulants standardisés, des portes standardisés, des escaliers intérieurs et extérieurs standardisés, des fixations standardisées (poignées de fenêtres et de portes, serrures, etc.), une fosse septique chimique innovatrice (la « perfection », construite par Stupel), le combiné cuisinière et système d'air chaud d'Odelin-Nettey-Bourdon et fictivement en dernier, a plan standardisés et l'utilisation du fameux canon à ciment construit par Ingersoll-Rand.

301 Marylène Ferrand, Jean-Pierre Feugas, Bernard Le Roy, Jean-Luc Veyret, *Le Corbusier: Les Quartiers Modernes Frugès*, op. cit., p. 108.

302 *Ibid.*, p. 108.

a) Une construction onéreuse

Ceci provient d'une part à l'instabilité financière du pays. En effet, entre 1925 et 1927, le franc connaît de nombreuses dévaluations. Il n'est stabilisé qu'en 1927 après avoir perdu 80% de sa valeur. Ceci entraîne naturellement une augmentation importante du coût des matériaux de construction. Il provient d'autre part à l'utilisation de techniques de construction onéreuse. En effet, Le Corbusier fait acheter à Frugès de nombreuses nouvelles machines pour la construction des maisons, notamment le canon à ciment à la compagnie américaine Ingersoll-Rand. Or ceci s'avère être une entreprise onéreuse et mal guidée. En effet, la technique du ciment projeté est alors peu connue. Elle n'est alors ni maîtrisée par le chef de chantier, Monsieur Poncet, ni par son équipe. Ceci entraîne de graves problèmes de construction:

En janvier 1925, les fondations de la partie sur de la cantine [à Lège] s'effondrent et doivent être reconstruites, dans la même année, une structure porteuse complémentaire doit être réalisée [à Pessac] pour soutenir les planchers bétons d'origine qui menacent de s'écrouler.<sup>303</sup>

Le Corbusier rejette la responsabilité de cet échec sur M. Poncet et met tout en œuvre pour le faire remplacer. En mai 1925, après l'échec d'Henry Frugès à trouver un compromis pour réconcilier les deux hommes, la décision est prise de faire appel à l'entrepreneur parisien Georges Summer, entraînant par la même occasion une augmentation des dépenses.<sup>304</sup> Comme l'indique Tim Benton: « *Frugès was obliged to employ a foreman and eight skilled craftsmen from Georges Summer's Parisian firm, whose wages and expenses he had to meet for the next eight months* »<sup>305</sup>. Cependant, malgré le changement d'équipe de construction, la technique du canon à béton fut abandonnée au profit d'une construction en parpaings creux cimentés à la main. A partir de ce moment, les travaux avancent assez régulièrement même s'ils sont « retardés

---

303 *Ibid.*, p. 60.

304 Tim Benton, « Pessac and Lège revisited: standards, dimension and failures », art. cit., p. 81.

305 *Ibid.*, p. 81.

Frugès était obligé d'employer un contremaître et huit ouvriers spécialisés de l'entreprise parisienne de Georges Summer, dont il devait supporter le salaires et les dépenses pour les huit prochains mois.

toutefois par des mises au point de plans un peu tardives, des retards dans la livraison des menuiseries et des problèmes administratifs importants ».<sup>306</sup>

Le coût de construction des logements est aussi élevé du fait de la présence de nombreux éléments de confort alors peu habituel pour des logements destinés à une population modeste.

Écoulement des eaux de pluies par l'intérieur. Chauffage central par le fourneau de cuisine que je fournissais dans le prix de la villa ainsi que la distribution d'eau chaude et froide. Électricité. Douche à changement instantané de température de mon invention. Fosse chimique.<sup>307</sup>

La présence de ces éléments de confort provient de la pensée hygiéniste et familistérienne de Le Corbusier, qui souhaite apporter aux travailleurs des éléments de confort que l'on ne retrouve alors que dans les maisons bourgeoises comme le souligne cette interview recueillie par Philippe Boudon en 1969: « H2 - Une fois qu'on était rentré, on était même ahuri de trouver ce confort que l'on trouvait !... A ce moment-là, en 1930, il n'y avait guère que les maisons bourgeoises qui pouvaient avoir ce confort. »<sup>308</sup> Tous ces éléments vont avoir une grande conséquence sur le prix de revient des habitations comme l'indique Taylor: « Quand les maisons des Quartiers Modernes Frugès furent terminées, le prix de revient moyen s'éleva à 40.000 francs. [...] En conséquence, les maisons de Le Corbusier ne correspondaient plus du tout au marché pour lequel elles avaient initialement été prévues. »<sup>309</sup> Ceci aura de grandes conséquences sur la vente des maisons. Pour comparaison, l'OPHBM de la Gironde vend, à partir de 1928, les maisons de la cité ouvrière de Floirac, « à un prix égal de revient augmenté d'une part des frais généraux de l'office »<sup>310</sup> entre 21.000 et 27.000 francs en fonction de la taille des maisons.

---

306 Marylène Ferrand, Jean-Pierre Feugas, Bernard Le Roy, Jean-Luc Veyret, *Le Corbusier: Les Quartiers Modernes Frugès*, op. cit., p. 108.

307 Philippe Boudon, *Pessac de Le Corbusier*, op. cit., p. 9. Discours tenu par Henry Frugès en 1966 lors du quarantième anniversaire de la cité Frugès.

308 *Ibid.*, p. 83.

309 Brian Brace Taylor, *Le Corbusier et Pessac 1914 – 1918*, op. cit., p. 40.

310 Archives Départementales de la Gironde à Bordeaux, Fond 3 x 175, extrait du registre des procès-verbaux des Délibérations du Conseil d'Administration, séance du 23 octobre 1928.

Le Corbusier développe le concept de l'unité d'habitation dans le cadre de ses recherches pour créer un logement répondant aux besoins humains. En effet, les architectes modernes souhaitent développer une architecture fonctionnelle répondant aux besoins de tous. Comme l'explique Paul-Henri Chombart de Lauwe :

La « fonction » ne peut donc plus être comprise comme la réponse à des besoins particuliers, mais comme la réponse à des besoins humains universels et c'est dans la mesure où ces besoins sont d'abord universels qu'ils peuvent en outre répondre aux besoins particuliers des individus.<sup>311</sup>

Le Corbusier pousse cette conception à l'extrême. Il affirme que les besoins humains « sont peu nombreux, ils sont très identiques entre tous les Hommes, les Hommes étant tous faits sur le même moule depuis les époques les plus lointaines que nous connaissons »<sup>312</sup>. Cette standardisation extrême des besoins humains – conception pour laquelle « Le Corbusier reprend la théorie de 'l'Homme-machine', chère à Descartes et aux philosophes du 'Siècle des Lumières' »<sup>313</sup> – le conduit à développer une conception fortement standardisée de l'habitation: la machine à habiter, qu'il décrit comme tel: « Une maison est une machine à habiter. Bains, soleil, eau chaude, eau froide, température à volonté, conservation des mets, hygiène, beauté, par proportion. »<sup>314</sup> Il pousse la standardisation jusqu'à développer « l'unité d'habitation » dont la reprise mécanique par de nombreux architectes après la Deuxième Guerre mondiale irait à l'encontre des intentions de Le Corbusier: « *if we didn't insert into every house a benevolent intention, we would be nothing more than jerrybuilders ('ferions du coron'), and the series, the standard, would indeed fail because the dwelling would be uninhabitable.* »<sup>315</sup>

---

311 Paul-Henri Chombart de Lauwe, *Famille et Habitation*, t. II, *op. cit.*, p. 144.

312 Le Corbusier, dans Françoise Choay, *L'urbanisme, utopies et réalités*, *op. cit.*, p. 235 & 236.

313 Michel Ragon, *Histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme modernes*, *op. cit.*, p. 137.

314 Le Corbusier, dans Françoise Choay, *L'urbanisme, utopies et réalités*, *op. cit.*, p. 237.

315 Le Corbusier, « Almanach d'Architecture Moderne », cit, pp 114-115, dans Tim Benton, « Pessac et Lège revisited: standards, dimension and failures », art. Cit., note 82, p. 88.

Si nous n'insérons pas dans chaque maison une intention bienveillante, nous ne ferions rien d'autre que des constructions à la va-vite (« ferions du coron »), et les series, la standardisation, échouerait car les logements seraient inhabitables.

En 1927, il développe la théorie des 5 points d'architecture devant former la base de tout projet architectural:

- Les pilotis<sup>316</sup>
- Les toit-terrasses
- Le plan libre<sup>317</sup>
- La fenêtre en longueur
- La façade libre<sup>318</sup>

Bien que construite entre 1924 et 1926, on retrouve tous ces principes à Pessac. Certains chercheurs, comme l'architecte Philippe Boudon, affirment « que les théories urbanistiques séparatrices de fonctions énoncées par Le Corbusier n'ont pas trouvé place dans son architecture, notamment à Pessac »<sup>319</sup>. Une telle affirmation peut cependant être nuancée. Il est vrai qu'à aucun moment, Le Corbusier n'a appliqué son principe de la séparation des fonctions de façon aussi stricte qu'il ne le prône, cependant les prémices de cette théorie sont déjà perceptibles dans la conception des maisons de Pessac, où les pièces de services sont nettement séparées des pièces de vie. La meilleure illustration de cette séparation des fonctions à l'intérieur de l'habitat à Pessac est la maison isolée, aussi appelée maison Vrinat, où les pièces de service sont au rez-de-chaussée et les pièces de vie à l'étage.<sup>320</sup>

---

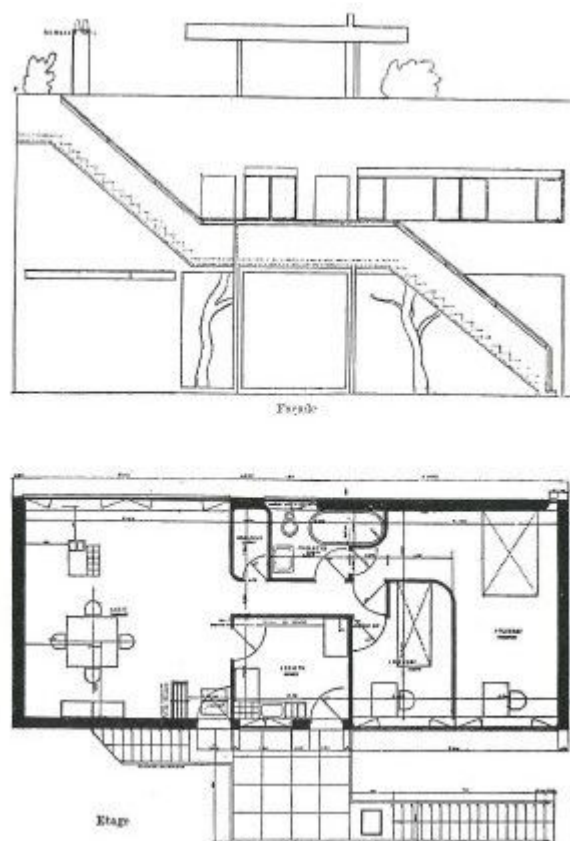
316 Le rez-de-chaussée est transformé en un espace dégagé, destiné à la circulation et au jardin, les pièces se trouvent à l'étage.

317 Les murs porteurs sont remplacés par des poteaux-dalles en acier ou béton armé, permettant de libérer de l'espace et découper les pièces indépendamment de la structure de la maison.

318 La façade est indépendante de la structure de la maison. Elle ne constitue plus les éléments porteurs indispensable de la maison. Ceci permet l'utilisation de poteaux en retrait des façades, de plancher en porte-à-faux, etc.

319 Philippe Boudon, *Pessac de Le Corbusier*, *op.cit.*, p. 29.

320 *Ibid.*, p. 43.



Bien que méconnue par de nombreux chercheurs, l'influence de l'architecture musulmane traditionnelle est perceptible à Pessac. Cette influence n'échappe pas aux habitants de Pessac qui donna au quartier les surnoms suivants:

- Quartier marocain
- Quartier du Sultan

Certains chercheurs comme Philippe Bourdon rattachent cette dénomination au « besoin éprouvé par les gens de rattacher nécessairement à un pays ou à une région une architecture qu'ils voulaient étrangère parce qu'elle leur semblait étrange »<sup>321</sup>. Cette influence est pourtant particulièrement visible dans la présence des toits-terrasses et la forme cubique des maisons qui devaient initialement être blanche, telle la vision des maisons orientales présentes en Europe. De nos jours, toutes les maisons de la cité Frugès sont peintes mais cette polychromie fut plus imposée à Le Corbusier que volontairement

---

<sup>321</sup> *Ibid.*, p. 79.

voulue. Le Corbusier présente l'utilisation de la polychromie à Pessac comme une technique « absolument neuve, elle est rationnelle, fondamentalement. Elle apporte à la symphonie architecturale des éléments d'une extrême puissance physiologique »<sup>322</sup>. Henry Frugès affirme dans son discours prononcé à Pessac pour les quarante ans d'existence de la cité que cette idée ne provient pas de Le Corbusier mais de lui-même: « Elle [la Muse de la Peinture] m'a donné l'idée de peindre les faces des villas de couleurs variées, bien étudiées, soigneusement choisies pour qu'elles s'harmonisent entre elles, et, selon les distances seront vues à travers les verdure futures, grandies. »<sup>323</sup>

Cependant certains chercheurs, comme Brian Brace Taylor, affirment que le choix pour la polychromie fut plus imposé suite aux critiques des autorités locales que réellement voulue:

Bien que l'utilisation de la polychromie n'ait pas été entrevue au départ, la construction de fait des premières maisons suscita une critique officielle de la part des autorités locales, sur les volumes oppressifs des constructions; aussi Le Corbusier tenta-t-il de camoufler ces maisons.<sup>324</sup>

Le Corbusier argumenta par la suite que le choix de la polychromie à Pessac a été fait pour aérer la vision d'ensemble de la cité: « Le lotissement de Pessac est très serré. Les maisons grises en ciment faisaient un insupportable amas compressé, sans air. »<sup>325</sup> Mais les couleurs choisies pour les maisons, ainsi que les mots choisis par Le Corbusier pour justifier ce choix viennent soutenir la thèse de Brian Brace Taylor sur la tentative de camouflage des maisons:

Voici comment nous avons établi des points fixes: certaines façades, peintes en terre de sienne brûlée pure. Nous avons fait fuir les lignées des maisons: bleu outremer clair. Nous avons confondu certains secteurs avec le feuillage des jardins et de la forêt: façades vert pâle.<sup>326</sup>

---

322 <http://www.fondationlecorbusier.fr> date de consultation: 19.11.2014.

323 Philippe Boudon, *Pessac de Le Corbusier*, op.cit., p. 9. Discours tenu par Henry Frugès en 1966 lors du quarantième anniversaire de la cité Frugès.

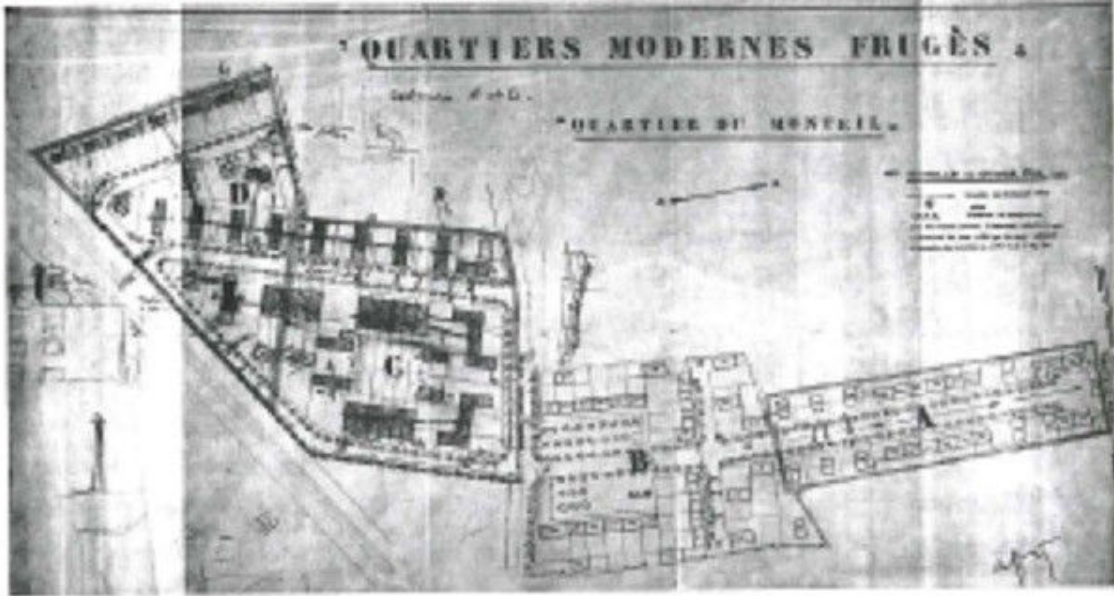
324 Brian Brace Taylor, *Le Corbusier et Pessac 1914 – 1918*, op. cit., p. 35.

325 <http://www.fondationlecorbusier.fr> date de consultation: 19.11.2014.

326 <http://www.fondationlecorbusier.fr> date de consultation: 19.11.2014

b) Un quartier déséquilibré

Le projet initial comporte 124 maisons, des commerces disposés autour d'espaces collectifs, des rues et une place interne, comme on peut le voir sur le plan suivant<sup>327</sup>



Seules les parties C et D du lotissement, soit 53 maisons furent finalement construites, entraînant un déséquilibre dans la conception de la cité. La partie A devait marquer le commencement de la cité. Son entrée devait être symbolisée par un immeuble à *alvéoles* place de Monteil. Il s'agit d'« un immeuble formant porche, de six étages, signe monumental, superposition de maisons individuelles, possédant chacune leur jardin suspendu »<sup>328</sup>, comme le montre l'illustration suivante<sup>329</sup>.

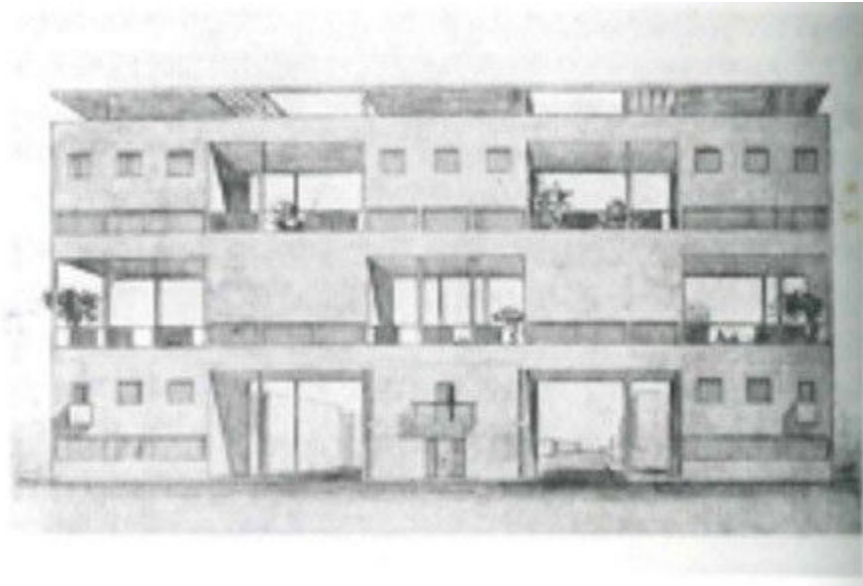
---

327 Marylène Ferrand, Jean-Pierre Feugas, Bernard Le Roy, Jean-Luc Veyret, *Le Corbusier: Les Quartiers Modernes Frugès*, op. cit., p. 77.

328 *Ibid.*, p. 28.

329 *Ibid.*, p. 29.





Quant à la partie B, elle aurait dû servir de liaison entre les deux terrains constituant la cité. De nombreux commerces, dont un café, et un fronton de pelote basque y étaient prévus. Cette partie devait devenir le coeur du lotissement avec le café et le fronton de pelote basque comme lieux de rencontre et de socialisation. Les commerces devaient pallier à l'éloignement relatif du quartier par rapport au centre-ville de Pessac et lui accorder une certaine autonomie. Leur non-construction déséquilibre le quartier du point de vue des infrastructures, ce qui se ressent sur le quotidien des habitants et contribue à son image négative comme nous allons le voir plus en détail.

Comme nous l'avons évoqué plus haut, la standardisation des logements s'applique aux éléments de construction et non à l'aspect extérieur des habitations. Ceci explique l'existence de six modèles d'habitation différents parmi les maisons construites. Des modèles supplémentaires étaient prévus pour les parties A et B. Parmi les modèles construits se trouvent principalement des maisons individuelles. Ceci peut étonner quand on connaît la volonté de Le Corbusier de densifier l'habitat par la construction en hauteur. Cette situation qui peut paraître paradoxale est née de la volonté de Frugès, comme il l'explique lui-même:

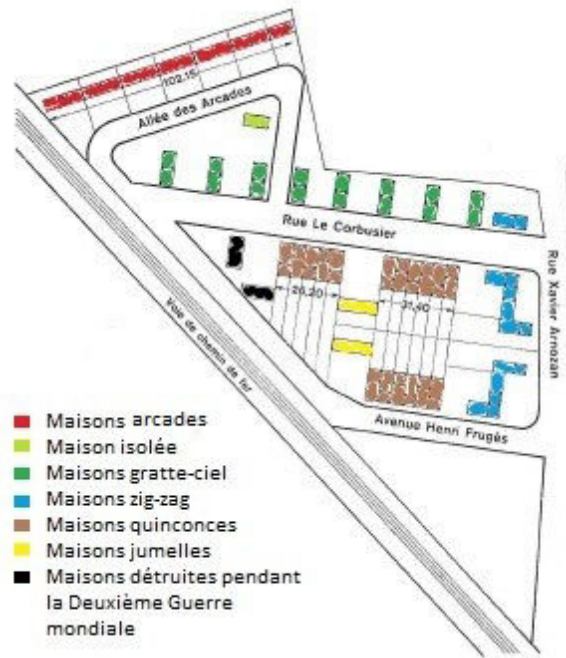
Une divergence de vues nous sépara un moment sur le genre des maisons. Le Corbusier voyait déjà grand et rêvait à des « gratte-ciel ». Je voulais, moi, offrir au public future propriétaire, une villa à chaque famille.

On finit par se mettre d'accord sur le principe d'une partie des villes pour une seule famille, et l'autre disposée pour deux familles.<sup>330</sup>

Les modèles de maisons construits sont les suivants:

- Arcades
- Quinconce
- Jumelle
- Zig-zag
- Gratte-ciel
- Isolée

ils sont disposés dans la partie construite de la cité comme on peut le voir sur le plan de droite<sup>331</sup>



330 Philippe Boudon, *Pessac de Le Corbusier*, op.cit., p. 8 et 9. Discours tenu par Henry Frugès en 1966 lors du quarantième anniversaire de la cité Frugès

331 *Ibid.*, p. 39. Plan de la cité. Couleurs et légende ajoutées par S.M..

### Maisons arcades<sup>332</sup>



Les maisons arcades sont composées de quatre pièces et ont une superficie de 85 m<sup>2</sup>. Au rez-de-chaussée se trouvent la terrasse, l'entrée, le séjour et la cuisine. A l'étage se trouvent les chambres et la salle de bain.

Les maisons arcades sont liées les unes aux autres.

### Maisons quinconces<sup>333</sup>



Les maisons quinconces disposent d'une superficie de 75m<sup>2</sup> et comptent trois pièces principales. Ces maisons, au nombre de dix-sept sont construites en bande de six logements inversés les uns par rapport aux autres. Cette alternance permet un réel sentiment d'isolement physique et une isolation sonore vis-à-vis des voisins. Chaque

maison dispose d'un jardinet sur le devant de la maison et d'un jardin principal à l'arrière. Du fait de la mitoyenneté des deux côtés des maisons, la lumière n'entre que par les façades avant et arrière. Au rez-de-chaussée se trouvent le chai et la pièce à vivre et à l'étage la salle de bain, les deux chambres et la terrasse.

---

332 Photo personnelle prise à la cité Frugès à l'été 2012.

333 Photo personnelle prise à la cité Frugès à l'été 2012.

### Maisons jumelles<sup>334</sup>



Les maisons jumelles sont deux maisons disposées en face à face avec un long pan parallèle à la voirie. D'une dimension de 95m<sup>2</sup>, elles disposent de cinq pièces principales. Elles possèdent un grand jardin à l'avant et un jardinet à l'arrière. La symétrie par rapport à leur axe mitoyen n'est pas respectée, c'est pourquoi on parle de « fausses

jumelles ». Au rez-de-chaussée se trouvent le garage et deux des cinq pièces principales. À l'étage se trouve les trois autres pièces et la terrasse ainsi qu'un escalier permettant l'accès au toit-terrasse.

### Maisons zig-zag<sup>335</sup>



Les maisons zig-zag sont des maisons quinconces de 80m<sup>2</sup> avec trois pièces principales. Leur nom provient de leur disposition en S. Au rez-de-chaussée se trouvent la cuisine, le chai, et le séjour. À l'étage se trouvent les chambres, la salle de bain et la terrasse.

---

334 <http://astudejaoublie.blogspot.de/2014/01/pessac-cite-fruges-part2-le-corbusier.html> date de consultation: 19.11.2014.

335 Photo personnelle prise à la cité Frugès à l'été 2012.



### Maisons gratte-ciel<sup>336</sup>



Les maisons gratte-ciel sont les plus hautes réalisations de la cité. Elles sont emblématiques de la cité-jardin. Elles sont composées de deux logements de 75m<sup>2</sup> avec trois pièces principales, construits dos-à-dos sur quatre niveaux. Au rez-de-chaussée se trouvent le chai et le garage. Au premier étage se trouvent la cuisine, le séjour et un

cabinet/fumoir. Au deuxième étage se trouvent deux chambres et la salle de bain. L'accès au toit-terrasse se fait depuis le deuxième étage par un escalier extérieur.

### Maison isolée<sup>337</sup>



La maison isolée, aussi appelée maison Vrinat du nom de son premier propriétaire, a été commandée par Henry Frugès pour le successeur de M. Poncet. D'une dimension de 70m<sup>2</sup>, elle comporte quatre pièces principales. Au rez-de-chaussée se trouve le garage et le chai. Un escalier extérieur permet d'accéder aux pièces à vivre situées au

premier étage ainsi qu'au toit-terrasse.

Le Corbusie utilise le chantier de Pessac pour mettre en application ses principes sur la densité de l'habitat. Ne pouvant construire en hauteur du fait de la volonté d'Henry Frugès de construire des maisons individuelles, il densifie la construction en réduisant la

---

336 Photo personnelle prise à la cité Frugès à l'été 2012.

337 Photo personnelle prise à la cité Frugès à l'été 2012.

dimension des terrains. La seule maison à disposer d'un grand jardin est la maison Vrinat, qui est isolée, mais ceci résulte plus d'un changement des plans du lotissement qu'à une décision intentionnelle. L'étroitesse des jardins est fortement critiquée en septembre 1925 dans le rapport des agents-voyers de la Préfecture de la Gironde, M. Bouny et M. Ballan :

*Bouny's report, as well as criticising the plan and the state of the roads ; insisted on the widening of the road between gratteciels 24 and 25, and noted: « D'une façon générale, les terrains occupés par les constructions paraissent présenter une surface trop importante par rapport à l'ensemble du lotissement, surtout si l'on considère que le Quartier Frugès se trouve à 8 kilomètres du centre de Bordeaux ». M. Ballan backed this up, also noting that it was regrettable to build a « cité ouvrière » with lots of 80-100 m<sup>2</sup>, when it would be expected, on this location, to provide much bigger gardens.*<sup>338</sup>

Si l'étroitesse des jardins est alors si fortement critiquée, c'est qu'elle va à l'encontre « des classements de construction en zone rurale et zone urbaine, définissant des caractères propres aux deux zones qui doivent être conservés ».<sup>339</sup> En effet, Pessac se trouvant en zone rurale, les jardins auraient dû être plus grands et la densité de l'habitat au sein de la cité-jardin par conséquent moins importante pour répondre aux caractéristiques de construction des zones classées rurales.

Pour répondre à ces critiques, Frugès décide de renoncer à la construction des trois gratte-ciel initialement prévus à l'endroit où se trouve actuellement la maison isolée:

*But on 1 October [1925] Frugès sent Le Corbusier three very critical expert reports commissioned by the Municipality. Frugès noted that the North most gratteciel was found to conflict with the pavement of the route vicinale, and he suggested that this gratteciel be suppressed (eventually to be replaced by House n° 35, which is a copy of the Zigzag houses). He suggested cutting houses 55 and 67, taking account the agent voyeur's [sic] views about density.*<sup>340</sup>

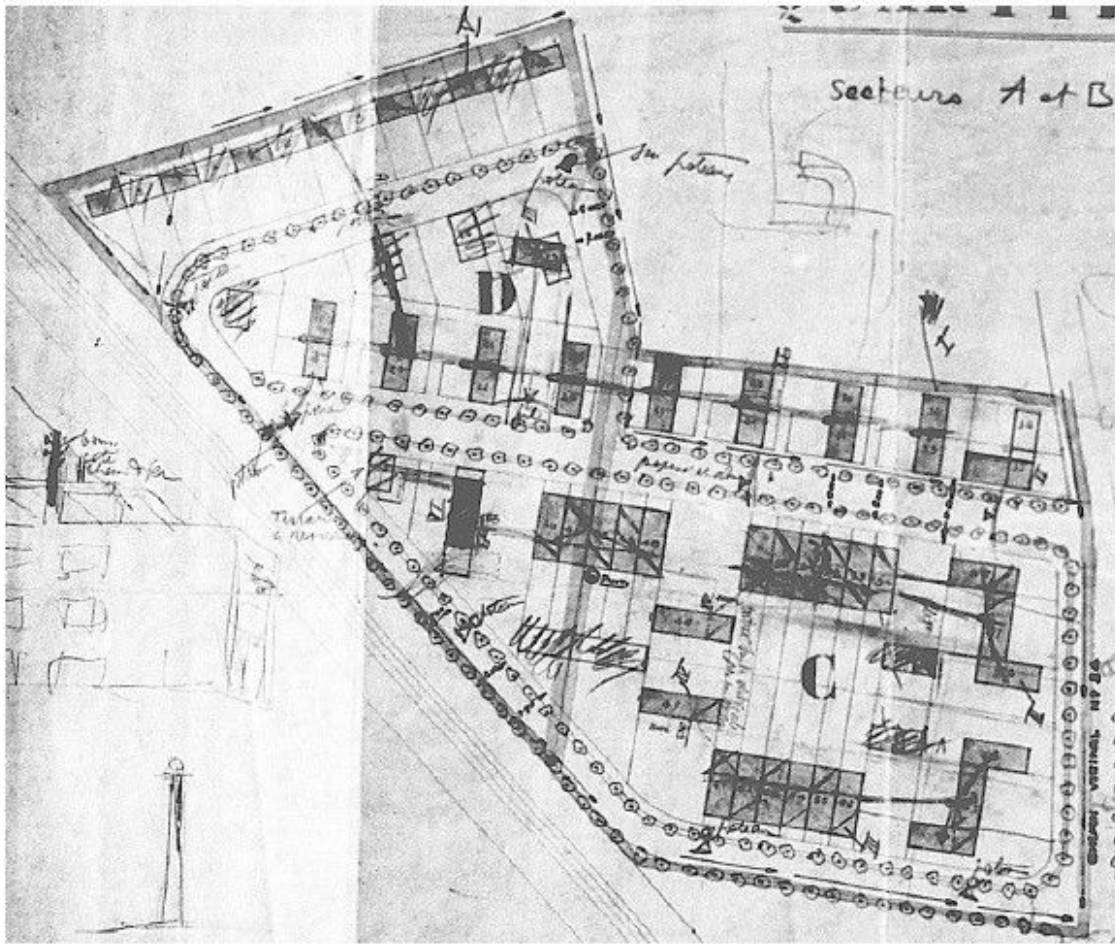
---

338 Tim Benton, « Pessac and Lège revisited: standards, dimension and failures », art. cit., note 55, p. 83.

Le rapport de Bouny, critiquant aussi bien le plan que l'état des routes, insistait sur l'élargissement de la route entre les grattes-ciels 24 et 25 et notait: « D'une façon générale, les terrains occupés par les constructions paraissent présenter une surface trop importante par rapport à l'ensemble du lotissement, surtout si l'on considère que le Quartier Frugès se trouve à 8 kilomètres du centre de Bordeaux ». M. Ballan soutient cette vision et note qu'il était regrettable de construire une « cité ouvrière » avec des terrains de 80-100m<sup>2</sup>, quand on attend, à cet endroit, des jardins beaucoup plus grands.

339 Marylène Ferrand, Jean-Pierre Feugas, Bernard Le Roy, Jean-Luc Veyret, *Le Corbusier: Les Quartiers Modernes Frugès*, op. cit., p. 76.

Le Corbusier utilise l'espace disponible pour construire la maison isolée comme on peut le voir sur le plan suivant<sup>341</sup>



La cité fut inaugurée le 13 juin 1926 par le ministre des Travaux Publics, Anatole de Monzie. La cité est alors encore en chantier. Comme l'indique Henry Frugès, « la plupart des villas étaient à divers stades d'avancement des travaux: cinq seulement étaient

340 Tim Benton, « Pessac and Lège revisited: standards, dimension and failures », art. cit., p. 82.

Mais le 1 octobre [1925] Frugès envoie à Le Corbusier trois rapports très critiques des experts commandités par la municipalité. Frugès indiquait que le gratte-ciel le plus au nord est en conflit avec la chaussée de la route vicinale et il suggérait que ce gratte-ciel soit supprimés (eventuellement pour être remplacé par la maison n° 35, qui est une copie des maisons zig-zag). Il suggérait de réduire les maisons 55 et 67, pour tenir compte de l'opinion des agents-voyers vis-à-vis de la densité.

341 *Ibid.*, p. 84

terminées, dont deux complètement meublées ».<sup>342</sup> Cette inauguration ministérielle est souvent évoquée pour mettre en avant le caractère exceptionnel des Quartiers Modernes Frugès. Or comme l'indiquent Marylène Ferrand et ses co-auteurs<sup>343</sup>, Monsieur de Monzie n'est pas venu à Bordeaux uniquement pour l'inauguration de la cité-jardin de Pessac. Les Quartiers Modernes Frugès ne sont que l'un des divers lotissements que le ministre inaugure ce jour-là. Ce fait, rarement évoqué, permet de relativiser l'importance de la cité-jardin de Pessac aux yeux de l'administration, qui ne la traite que comme un lotissement parmi d'autres.

Sur les 53 maisons des parties C et D<sup>344</sup>, seules 36 sont habitées en 1930. Cette mévente provient de deux problèmes:

- Les difficultés administratives qui retardèrent la vente des maisons
- L'accueil négatif de l'architecture moderne par la population.

Bien qu'achevées en 1926, la plupart des maisons des parties C et D demeurent inhabitables jusqu'en 1928 car elles ne sont pas reliées aux différents réseaux d'alimentation (eau, gaz, électricité). Selon Le Corbusier, ces retards de raccordements sont dus à une volonté de l'administration de nuire à un projet par simple jalousie provinciale à l'égard d'un entrepreneur parisien.

Un Homme généreux veut montrer à son pays qu'on peut résoudre la question du logement. L'opinion s'émeut, les jalousies s'éveillent, les corporations du bâtiment, depuis le petit entrepreneur local jusqu'aux architectes, s'inquiètent de nouvelles méthodes qui pourraient bouleverser les situations acquises. Alors, petit à petit une atmosphère d'hostilité se crée. Le village de Pessac a été construit en moins d'une année par une entreprise parisienne qui a remplacé des équipes locales défaillantes. Mais, en 1926, déjà, à la terminaison des travaux, une sourde opposition naissait dans les services administratifs qui devaient acheminer les dossiers vers l'acceptation de la voirie et par conséquent commander l'installation de l'eau dans le

---

342 Philippe Boudon, *Pessac de Le Corbusier*, op.cit., p.11, Discours tenu par Henry Frugès en 1966 lors du quarantième anniversaire de la cité Frugès.

343 Marylène Ferrand, Jean-Pierre Feugas, Bernard Le Roy, Jean-Luc Veyret, *Le Corbusier: Les Quartiers Modernes Frugès*, op. cit., p. 70.

344 Deux maisons furent détruites pendant la Deuxième Guerre mondiale, c'est pourquoi il n'en reste que 51 aujourd'hui.



village. Alors seulement l'autorisation de louer ou de vendre pouvait être accordée.<sup>345</sup>

Le Corbusier attribue ce problème à l'hostilité au projet du maire de Pessac: « Deux ministres intervinrent énergiquement, M.A. de Monze d'abord ; M. Loucheur ensuite. Ils firent le voyage. Mais un maire de village est plus fort que deux ministres »<sup>346</sup>. Or, comme le démontrent Brian Brace Taylor et Marylène Ferrand, ce problème de raccordement est lié à de nombreux facteurs, autre qu'une simple malveillance de la part de l'administration. Il est tout d'abord lié à un non-respect de la part de Le Corbusier de la procédure administrative à suivre dans le cadre de la construction de la cité-jardin de Pessac.

Contrairement à ce que Le Corbusier rapporta plus tard sur ce qui se déroulait à Pessac, les complications administratives qui bloquèrent l'alimentation d'eau et donc la vente immédiate des maisons terminées survinrent, parce que la législation française existante, définissant les procédures pour l'obtention des accords officiels en vue de la construction de lotissements n'avait pas été respectée au départ et deuxièmement parce que la réalisation des routes, drainages et installations avaient, en fait, été créés avant qu'un dossier complet n'ait été déposé à la Mairie et qu'un permis de construire n'ait été obtenu.<sup>347</sup>

A cela s'ajoute des difficultés financières de la commune de Pessac pour réaliser les voiries nécessaires pour relier la cité au village. Comme l'explique Marylène Ferrand, ce problème n'est pas unique à la cité Frugès: « Dans presque tous ces lotissements se posent, comme pour les Quartiers Modernes, des problèmes économiques et juridiques de voirie et d'assainissement ».<sup>348</sup>

Quant aux problèmes de raccordement aux réseaux eux-mêmes, ils proviennent de l'inexistence de ces réseaux sur la plus grande partie de la commune. Dès 1926, Le Corbusier et Frugès furent informés des délais que la construction de ces réseaux prendrait.

---

<sup>345</sup> <http://www.fondationlecorbusier.fr/> date de consultation: 19.11.2014.

<sup>346</sup> Le Corbusier, *Quand les cathédrales étaient blanches*, op. cit., p. 20-21.

<sup>347</sup> Brian Brace Taylor, *Le Corbusier et Pessac 1914 – 1918*, op. cit., p. 37.

<sup>348</sup> Marylène Ferrand, Jean-Pierre Feugas, Bernard Le Roy, Jean-Luc Veyret, *Le Corbusier: Les Quartiers Modernes Frugès*, op. cit., p. 75.

En mars 1926, la préfecture fait savoir que compte tenu de l'état de viabilisation du quartier, elle ne pourra délivrer l'autorisation de vendre avant trois ou quatre mois, dans le même temps, la Lyonnaise des Eaux, concessionnaire de la commune informe qu'elle ne fournira l'eau au Monteil que dans un an et demi.<sup>349</sup>

Mais la mévente des maisons n'est pas due uniquement à ces problèmes administratifs comme le prouvent les difficultés rencontrées, même une fois les raccordements faits, pour trouver preneurs ; et ce malgré les mesures de commercialisation mises en place pour la vente, très moderne pour l'époque. Comme l'indique Marylène Ferrand, « la commercialisation est alors confiée à un cabinet spécialisé, une maison témoin, du type quinconce (n° 62) entièrement équipée et meublée est présentée aux futurs acquéreurs ».<sup>350</sup>

Aucune vente n'est effectuée lors de la première année. Cela provient d'une part de l'éloignement du lotissement par rapport au centre de Pessac, et surtout de Bordeaux, dont elle est située à plus de 8 km, et d'autre part à leur coût trop élevé pour une population ouvrière comme nous l'avons déjà évoqué. Ceci explique que les premiers acquéreurs soient « des membres de la bourgeoisie de Bordeaux désirant acquérir une résidence secondaire à la campagne »<sup>351</sup>. Il faut un aménagement de la loi Loucheur en 1928 pour que les maisons trouvent définitivement acquéreurs.<sup>352</sup> Le fait que la loi Loucheur fut comme l'indique Philippe Boudon « expressément modifiée dans ce but »<sup>353</sup> permet de remettre en question l'affirmation future de Le Corbusier que ses projets ne furent jamais soutenus par le gouvernement français. La modification de la loi Loucheur permet à des gens de faible condition sociale d'acquérir les maisons. Ceci entraîne une dégradation de l'image du quartier comme le montre ce témoignage recueilli par Philippe Boudon « F3 – on était des pestiférés... Comment ! Vous habitez le quartier marocain ! [...] C'était vilain... j'avais l'impression d'entrer en prison ! »<sup>354</sup>

---

<sup>349</sup> *Ibid.*, p. 108.

<sup>350</sup> *Ibid.*

<sup>351</sup> Brian Brace Taylor, *Le Corbusier et Pessac 1914 – 1918*, *op. cit.*, p. 41.

<sup>352</sup> Robert Coustet, Marc, *Bordeaux*, *op. cit.*, p. 136.

<sup>353</sup> Philippe Boudon, *Pessac de Le Corbusier*, *op.cit.*, p. 14.

<sup>354</sup> *Ibid.*, p. 78.

c) Le rejet de l'architecture moderne par la population bordelaise

Le deuxième élément expliquant le manque d'attrait de la cité Frugès auprès du public est son architecture. Ce rejet de l'architecture moderne n'est pas dû à une attitude provinciale à l'égard de l'architecture moderne malgré les affirmations de Le Corbusier à ce sujet: « On monta l'opinion ; l'opinion peut se laisser monter à un diapason inconcevable. Si Pessac avait été construit aux abords de Paris, jamais tout ceci ne serait arrivé, car les Parisiens ne se laissent pas si naïvement mettre en boîte. »<sup>355</sup> En effet, l'architecture moderne est déjà connue à Bordeaux bien avant la construction de la cité Frugès.

Les doctrines de l'art moderne sont connues en 1924, lorsque commence le chantier des Quartiers Modernes Frugès. Certains architectes bordelais (DPLG ou non) réalisent de petite maisons privées, d'autres travaillent avec l'office d'HBM ou conseillent l'administration.<sup>356</sup>

Ce rejet correspond plus à une attitude générale dans toute la métropole à l'égard de ce mouvement architectural. Cette attitude est perceptible dès l'inauguration du chantier comme le relate Henry Frugès quarante ans plus tard:

Je crois néanmoins ne pas être trop éloigné de la vérité par les échos que j'ai perçus et les sondages auxquels je me suis livré, en dressant la liste suivante des réactions diverses du public:

Admirateurs enthousiastes .....1%  
Sympathisants .....2%  
Hésitants .....2%  
Stupéfaits et ahuris .....40%  
Convaincus que j'étais devenu fou .....55%<sup>357</sup>

Les maisons construites par Henry Frugès et Le Corbusier vont à l'encontre du modèle traditionnel bordelais de l'échoppe. Les critiques portent sur l'aspect extérieur des maisons, comme on peut le lire dans cette interview recueillie par Philippe Boudon

---

355 Le Corbusier, *Quand les cathédrales étaient blanches*, op. cit., p. 20-21.

356 Marylène Ferrand, Jean-Pierre Feugas, Bernard Le Roy, Jean-Luc Veyret, *Le Corbusier: Les Quartiers Modernes Frugès*, op. cit., p. 67.

357 Philippe Boudon, *Pessac de Le Corbusier*, op.cit., p. 11, Discours tenu par Henry Frugès en 1966 lors du quarantième anniversaire de la cité Frugès.

en 1969: « H2 – Extérieurement... je vous dis les gens étaient choqués par ce genre de construction... »<sup>358</sup>.

Mais l'agencement intérieur des maisons est aussi fortement critiqué comme le relate Tim Benton<sup>359</sup>:

*On 20 June 1928, Frugès commented on the observation of visitors to a group of houses recently furnished. The narrowness of the stairs made it almost impossible to bring in furniture; there were insufficient cupboard ('and housewives like to have a lots of these in a home'); kitchens were badly arranged and too small, windows and doors were unprotected from rain and sun, causing unsightly stains; blockage of the terrace drains caused flooding.*

Le rejet de l'architecture moderne telle qu'elle est proposée par Le Corbusier à Pessac est visible aux nombreuses modifications apportées par les habitants aux logements et qui transformèrent profondément l'aspect de la cité, comme le montre la description que fait Philippe Boudon lors de sa première visite en 1969.

Non seulement les couleurs ont disparu de la quasi-totalité des cas, mais les « fenêtres en longueur » ont été raccourcies, les patios ont été refermés, nombre de terrasses ont été recouvertes de toits, les espaces vides laissés, sous les pilotis ont été remplis et la floraison des cabanes, ajoutée à la dégradation des surfaces, contribuent à donner à l'ensemble un aspect des plus délabrés. Au point qu'on est tenté d'y voir, au-delà des vicissitudes dues à un vieillissement normal, un véritable conflit entre les intentions de l'architecte et les réactions de l'habitant.<sup>360</sup>

Philippe Boudon attribue ces modifications au principe même de la fonction d'habiter tel que l'explique Henry Lefebvre: « Au lieu de s'introduire dans ce réceptacle, de s'y adapter passivement, ils ont habité activement, dans une certaine mesure. Ils ont montré

---

358 *Ibid.*, P 83.

359 Tim Benton, « Pessac and Lège revisited: standards, dimension and failures », art. Cit., p. 88. Lettres de Frugès à Le Corbusier. H1-19-309 et H1-17-237.

Le 20 juin 1928, Frugès commenta les observations des visiteurs d'un groupe de maisons récemment meublées. L'étroitesse de l'escalier rend quasiment impossible d'apporter des meubles; il n'y avait pas suffisamment de placards (et les femmes de maison aiment en avoir beaucoup dans une maison), les cuisines étaient mal organisées et trop petits, les fenêtres et les portes n'étaient pas protégées de la pluie et du soleil, causant des tâches inesthétiques; l'engorgement des gouttières de la terrasse causant des inondations.

360 Philippe Boudon, *Pessac de Le Corbusier*, op.cit., p. 1.

en quoi consiste l'habiter: en une activité. Ils ont œuvré, modifié, ajouté à ce qui leur était offert. »<sup>361</sup>

Philippe Boudon voit dans ces transformations la grandeur de l'architecture de Le Corbusier qui permet à chacun d'adapter le logement à ses besoins. Il affirme que « les modifications apportées à l'architecture représentent, en un sens, une suite finalement plus ou moins, de la conception architecturale d'origine ». <sup>362</sup> Cependant la réaction de Le Corbusier lui-même face aux changements apportés aux habitations permet de remettre en cause la théorie de Boudon, comme on peut le lire dans une lettre de Le Corbusier adressée à M. Vrinat le 16 juin 1931:

Tout ceci [les transformations des maisons] est si lamentable, même si le visiteur que je suis est bien décidé à faire intervenir M. Loucheur qui a tout fait pour sauver Pessac et qui sera furieux de savoir qu'on laisse tout aller à vau l'eau par une manie bien regrettable. <sup>363</sup>

Le plan suivant<sup>364</sup>, visible dans la maison gratte-ciel achetée par la municipalité de Pessac et où se trouve une exposition permanente sur la cité-jardin, met en lumière la multitude de modifications et expansions apportées par les habitants aux maisons.

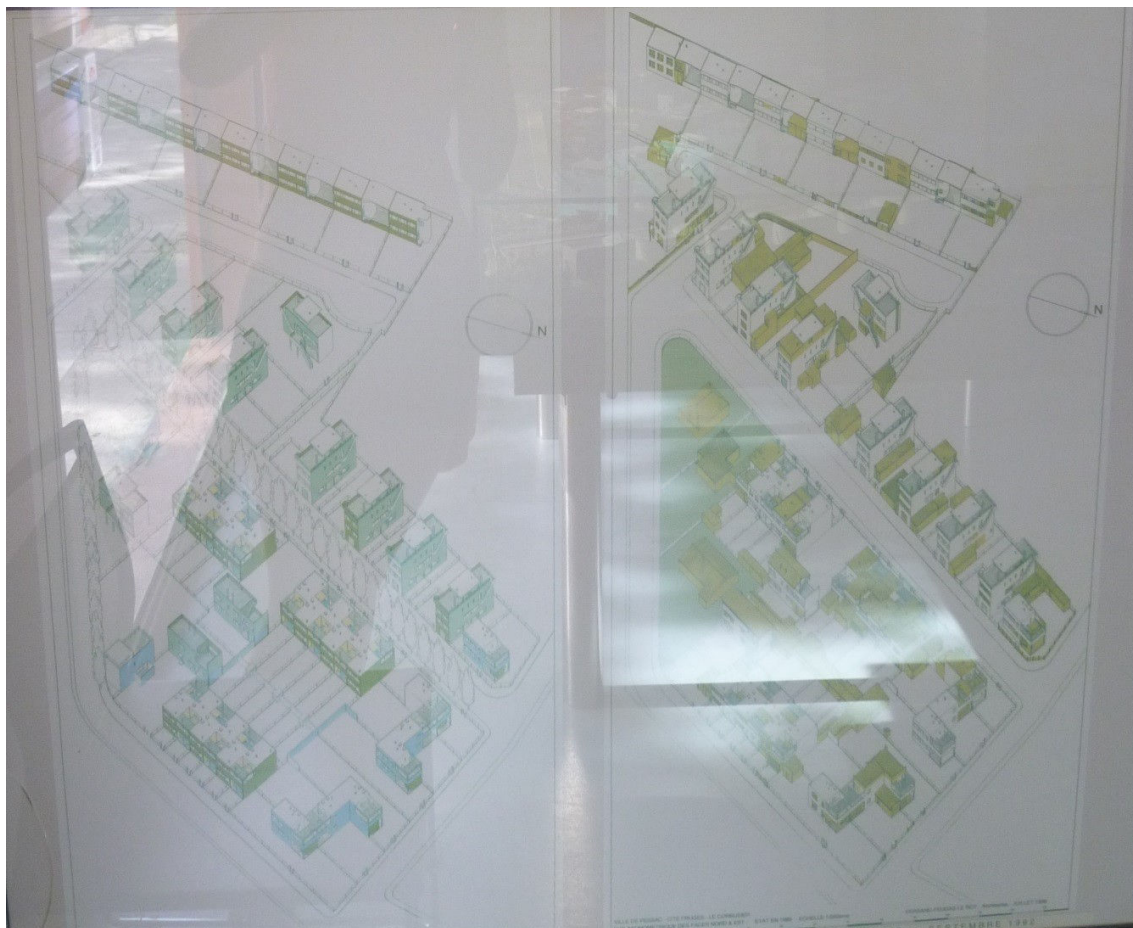
---

361 Henri Lefebvre, *Introduction*, dans Philippe Boudon, *Pessac de Le Corbusier*, *op.cit.*, p. IX.

362 Philippe Boudon, *Pessac de Le Corbusier*, *op.cit.*, p. 141.

363 Marylène Ferrand, Jean-Pierre Feugas, Bernard Le Roy, Jean-Luc Veyret, *Le Corbusier: Les Quartiers Modernes Frugès*, *op. cit.*, p. 112.

364 Photo personnelle prise à la cité Frugès à l'été 2012. Les parties plus foncées sur la partie de droite du plan représente les ajouts ou modifications entreprises par les habitants sur les habitations originales représentées sur la partie gauche du plan.



La plupart des transformations sont effectuées dans le but de faire ressembler les logements à l'idée que les habitants ont d'une maison. Parmi ces nombreuses transformations on retrouve la pose d'une charpente à deux versants sur les toits-terrasses, la transformation des fenêtres en longueur par des fenêtres verticales, la fermeture des espaces sur pilotis et la construction de dépendances et abris de jardin. Certaines modifications, comme le masquage des pilotis par des murs pour les transformer en pièces supplémentaire, ont pour objectif d'agrandir l'espace disponible. D'autres modifications ont pour objectif de rendre certains espaces plus faciles d'utilisation. C'est par exemple le cas des transformations apportées à la plupart des chais.

*Another notorious case were the semi-circular 'chais', which in their architecturally significant role as façades features marked one of the breakthroughs in the Pessac design, were nevertheless little more, than dark*

*broom-cupboards inside. Many tenants introduced little windows or demolished parts of the walls of these structures to make them more useful.*<sup>365</sup>

A cela, s'ajoute le fait que certaines parties de la maison sont difficilement aménageables par les habitants car les fonctions attribuées par Le Corbusier à ces pièces ne correspondent pas aux besoins des habitants. C'est par exemple le cas du fumoir – ou selon les plans, bibliothèque – dans les maisons gratte-ciel, comme l'explique Tim Benton:

*In the gratte-ciel, the parlour was renamed 'cabinet' and became a redundant cul de sac half enclosed by the staircase. On an interesting sketch by Le Corbusier showing alternative options for the plan, the cabinet space has a bibliothèque in it, revealing his penchant for libraries.*<sup>366</sup>

Ce changement de dénomination prouve que Le Corbusier lui-même n'était pas sûr de la réelle fonction à donner à certaines pièces et prouve aussi sa méconnaissance de la population pour qui il construit les logements. Il est en effet rare à l'époque qu'un ouvrier même s'il sait lire, possède une bibliothèque. Le même phénomène est visible à l'exemple des garages, présent dans de nombreuses maisons, alors que les ouvriers ne possèdent pas encore de voitures, celle-ci étant alors un objet de luxe dans les années 1920. L'existence même de ces pièces est liée à la conception de Le Corbusier, partagée par Henry Frugès, quant aux activités dont doivent disposer les habitants. « Le temps libre doit permettre l'épanouissement qui passe par la musique, le théâtre, l'art ou d'autres activités libres, non définies et non limitées à un groupe social. »<sup>367</sup> Ceci ne correspond cependant pas aux besoins réels des futurs habitants. Ce problème de divergence entre la conception des

---

365 Tim Benton, « Pessac and Lège revisited: standards, dimension and failures », art. cit., p. 80.

un autre cas notoire était les chais semi-circulaires qui par leur rôle important architecturalement de façade, marquaient une des innovations dans le design de Pessac, n'étaient en fin de compte rien de plus que des placard à balais petits et sombres. De nombreux propriétaires y introduirent de petites fenêtres ou démolirent une partie des murs pour les rendre plus praticables.

366 *Ibid.*

Dans le gratte-ciel, le salon est renommé "cabinet" et devient un cul-de-sac inutile à moitié inséré sous l'escalier. Sur un plan intéressant de Le Corbusier montrant plusieurs alternatives pour le plan, l'espace du cabinet comporte une bibliothèque, révélant son penchant pour les bibliothèques.

367 Marylène Ferrand, Jean-Pierre Feugas, Bernard Le Roy, Jean-Luc Veyret, *Le Corbusier: Les Quartiers Modernes Frugès*, op. cit., p. 73.

logements et les besoins réels de leurs habitants perdure tout au long de la période étudiée comme nous le verrons plus en détail par la suite.

Cependant malgré les nombreux problèmes d'adaptation aux logements rencontrés par les habitants et l'existence de nombreuses critiques à cet égard, la réputation – on pourrait presque parler de sainteté – de Le Corbusier est si grande qu'il est rare que les critiques se dirigent directement contre lui, comme le montre l'enquête réalisée en 1969 par Philippe Boudon: « De nombreux détours pour finalement exprimer qu'il y a des choses qui – à *mon avis* – ne sont pas ... bien ! et commencer un long réquisitoire contre 'les gens qui ont dessinés ces maisons', tout en ménageant 'Monsieur Le Corbusier'. »<sup>368</sup> Cette déférence à l'égard de Le Corbusier provient sans aucun doute du fait qu'il est toujours considéré comme un homme important dans le domaine de l'architecture, alors même que la plupart de ses théories furent remises en cause avec le rejet de l'architecture moderne. Le Corbusier est certes pour son époque un avant-gardiste, mais il a surtout su se mettre en scène pour cultiver cette aura, et ce même après sa mort grâce à la Fondation Le Corbusier qu'il créa en 1960. Cette dernière, à laquelle il légua toutes ses archives, a pour mission d'« assurer la transmission de son oeuvre artistique et intellectuelle [...] [et de] favoriser la reconnaissance et la diffusion de l'oeuvre plastique de Le Corbusier »<sup>369</sup>.

A ces transformations volontaires de la part des habitants s'ajoutent d'autres dégradations dues à un manque d'entretien des maisons. Certains attribuent ces dégradations à la classe sociale des habitants

Dans la logique de ce raisonnement, on peut expliquer le manque d'entretien (dès le premier jour) des maisons de la Cité Frugès par le fait qu'elles avaient été « acquises sans l'effort de l'épargne, par des familles à faibles revenus par des travailleurs non qualifiés ». Ce n'est pas l'architecture qui est mise en cause mais le mode de vente de 1928, la loi Loucheur ayant permis d'acquérir des maisons sans disposer des qualités morales que confère l'épargne, qui attachent à une propriété et la font considérer comme un capital à entretenir et à valoriser.<sup>370</sup>

---

368 Philippe Boudon, *Pessac de Le Corbusier*, op.cit., p. 49.

369 <http://www.fondationlecorbusier.fr/> date de consultation: 08.09.2018

370 Marylène Ferrand, Jean-Pierre Feugas, Bernard Le Roy, Jean-Luc Veyret, *Le Corbusier: Les Quartiers Modernes Frugès*, op. cit., p. 71 et 72.



Mais certaines dégradations eurent lieu avant même l'aménagement des habitants du fait que les maisons sont restées vides pendant plus de deux ans. A cela s'ajoute la mauvaise adaptation des logements aux conditions climatiques de la région girondine, notamment au vent et à la pluie:

F15 – [...] Par exemple, ceci sous la pluie, se trouve entièrement inondé [la fenêtre] et rien ne le préserve, il n'y a même pas un auvent autour des fenêtres, on n'a même pas pensé à mettre un petit rebord de béton, une proéminence, ce qui aurait été bien parce que l'eau aurait été éjectée un petit peu plus loin, tandis que là, elle nivelle, constamment ça fait une érosion et c'est pourquoi les bâtiments sont abîmés ; par l'eau...c'est en plein vent...<sup>371</sup>

Ces dernières furent accentuées lors de la Deuxième Guerre mondiale. « Le bombardement de la voie ferrée détruit deux maisons et brise la plupart des vitrages, leur remplacement va entraîner bien souvent, un changement des menuiseries et le rebouchage des façades, le bois prenant la place des profilés métalliques des grandes baies. »<sup>372</sup>

A ces différents problèmes s'ajoute un déséquilibre fonctionnel du quartier. En effet, suite à la mévente des secteurs C et D et à la faillite d'Henry Frugès en 1929, la construction des zones A et B fut abandonnée malgré les nombreuses recherches de Le Corbusier sur la mise en place d'un système de maisons préfabriquées « à sec » en usine afin de réduire les coûts de construction. Le reste des terrains non lotis seront revendus au coup par coup, empêchant un aménagement d'ensemble de la cité. Comme l'explique Marylène Ferrand, « le quartier est alors privé, non seulement des commerces, de la place et de la population prévue, mais aussi d'un axe de communication important »<sup>373</sup>. A cela s'ajoute une mauvaise desserte du quartier par les transports en commun, « l'engagement de créer un arrêt de tramways place du Monteil ayant été remis en question »<sup>374</sup> après l'arrêt de la construction de la cité-jardin, de même qu'une absence d'éclairage public, des services de nettoyage peu fréquents ainsi qu'un mauvais état de la chaussée entre le

---

371 Philippe Boudon, *Pessac de Le Corbusier*, op.cit., p. 89.

372 Marylène Ferrand, Jean-Pierre Feugas, Bernard Le Roy, Jean-Luc Veyret, *Le Corbusier: Les Quartiers Modernes Frugès*, op. cit., p. 113.

373 *Ibid.*, p. 110.

374 *Ibid.*

cours Xavier Arnozan et la route d’Arcachon. Ceci va contribuer à renforcer la mauvaise image du quartier et renforcer le sentiment d’exclusion des habitants.

Ce n’est qu’à la fin des années 1970 après la restauration de la maison n°3 rue des Arcades et son classement au patrimoine des monuments historiques le 18 décembre 1980 que l’image du quartier commença petit à petit à changer et qu’un mouvement de préservation de l’architecture du quartier débuta. Le classement de la maison rue des Arcades au patrimoine des monuments historique s’accompagne de la mise en place d’un périmètre de protection de 500m autour du monument classé. Ceci a pour conséquence que l’intégralité de la cité se trouve de facto classé. Suite à ce classement est instauré une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et du Paysage. Elle a pour objectif de définir un cadre cohérent pour la restauration extérieure des maisons. Depuis un important travail de réhabilitation fut effectué afin de redonner aux maisons leur aspect originel. Ce travail est actuellement toujours en cours. Ces efforts furent récompensés en juillet 1926 avec le classement de la cité Frugès au patrimoine mondiale de l’UNESCO. La volonté de Frugès de destiner ces habitations à des personnes économiquement faibles, fut relancée quand Aquitanis, l’office public de l’habitat de la communauté Urbaine de Bordeaux, acquies plusieurs logements dans les années 1990 pour les restaurer et les louer.

La construction de la cité-jardin fut, selon un mot souvent associé au nom de Pessac, un véritable échec. Même si certains chercheurs comme Philippe Boudon remettent en cause cet échec, on ne peut nier son existence. Philippe Boudon remet en cause la notion d’échec car « considérer Pessac comme un échec reviendrait à affirmer que certains besoins de l’habitat n’ont pas été satisfaits »<sup>375</sup>. Pessac ne fut certes pas un échec dans le domaine de l’habitat puisque les maisons sont encore occupées aujourd’hui mais ne voir que cet aspect, c’est nier tous les autres domaines où le projet fut un véritable échec.

---

375 Philippe Boudon, *Pessac de Le Corbusier*, op.cit., p. 141.

- Échec financier: mévente des maisons construites et coût de construction beaucoup plus important que prévu, ce qui entraîne l'arrêt de la construction et est en grande partie responsable de la faillite que connaîtra Henry Frugès en 1929.
- Échec technique: échec de la technique du canon à ciment,
- Échec architecturale: rejet de l'architecture proposée et profondes transformations par les habitants pour adapter les logements à leurs besoins.

L'échec de la cité-jardin de Pessac illustre bien le refus de l'architecture moderne par la population métropolitaine pendant l'Entre-deux-guerres. Néanmoins, ce projet a une grande importance dans le développement des conceptions architecturales de Le Corbusier en particulier et de l'architecture moderne en général. Il s'agit en effet – avec le plan directeur de la ville de Chandigarh en Inde que Le Corbusier obtint dans les années 1950 – de la seule réalisation où ce dernier put concrétiser ses théories urbanistiques<sup>376</sup>. Ses autres propositions, comme le plan d'Alger ou le plan Obus pour la ville de Paris, furent toutes rejetées. La cité-jardin de Pessac montre aussi les prémisses, avec la construction des immeubles « gratte-ciel », de la jardin-cité verticale, laquelle se développe par la suite au Maroc avant de revenir en France métropolitaine sous la forme des Grands ensembles. Si les principes de l'architecture moderne peuvent se développer au Maroc pendant l'entre-deux-guerres alors qu'ils sont rejetés à la même époque en France métropolitaine, c'est que – plus proche de l'architecture traditionnelle – ils y rencontrent un accueil plus favorable.

### B.3. Casablanca, terre de développement de l'architecture moderne

Alors que l'architecture moderne connaît un accueil mitigé en métropole, elle rencontre un plus grand engouement au Maroc, en particulier à Casablanca. Pour décrire la relation entre Casablanca et l'architecture moderne, l'architecte Jean-Louis Cohen n'hésite pas à évoquer l'image d'un laboratoire: « *Yet the remarkable teams of architects*

---

<sup>376</sup> Michel Ragon, *Histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme modernes*, op. cit., p. 135.

*and planners, whose clients were eager for innovation and modernization, also made Casablanca a laboratory for legislative, technological, and cultural experimentation.* »<sup>377</sup>.

Quelques années plus tard, il reviendra sur cette image pour la nuancer:

*Some methodological precautions must also be taken. The first consists in taking care to avoid abusing the metaphor of “laboratory”, something to which I myself have sometimes succumbed. Often fruitful, this metaphor discerns in projects undertaken in the colonies an experimental moment whose results only find their sense if exported again, this time back into the colonial powers’ own countries. But this figure speech can also obscure the reality of the process. An innovative undertaking is not inevitably an experimental one. It is only experimental if an explicit protocol exists for observing the activity and the re-evaluating its premises. It is therefore advisable to demonstrate the existence of such procedures rigorously.*<sup>378</sup>

Si le terme de laboratoire pris en son sens strict n’est pas tout à fait approprié, il ne fait aucun doute que Casablanca vit le développement de nombreux concepts architecturaux modernes avant qu’un grand nombre d’entre-eux ne soient transférés par la suite en métropole. Pour cette raison, il est possible d’affirmer que les villes marocaines – avec à leur tête Casablanca – furent un important terrain d’expérimentation dans le domaine de l’architecture moderne.

Le développement de l’architecture moderne au Maroc et du mouvement Art Déco qui l’accompagne fut facilité par le fait qu’incorporant de nombreux principes de l’architecture traditionnelle musulmane, elle présente des éléments architecturaux connus

---

377 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 12.

Mais les remarquables équipes d’architectes et d’urbanistes, dont les clients étaient avides d’innovation et de modernisation, firent de Casablanca un laboratoire pour les expériences législatives, technologiques et culturelles.

378 Jean-Louis Cohen, « Architectural History and the Colonial Question: Casablanca, Algiers and Beyond ». *Art. Cit.*, p. 355.

Quelques précautions méthodologiques doivent être prises. La première consiste à faire attention de ne pas abuser de la métaphore du “laboratoire”, tentation à laquelle j’ai parfois succombé moi-même. Souvent utile, cette métaphore perçoit les projets réalisés dans les colonies comme un moment expérimental dont les résultats n’ont de sens que s’ils sont retransférés, cette fois dans la métropole. Mais cette figure de langage peut dissimuler la réalité de la procédure. Une démarche innovante n’est pas forcément une démarche expérimentale. C’est expérimental s’il existe un véritable protocole relatif à l’observation des activités et une réévaluation de ces postulats. Il est donc conseillé de démontrer rigoureusement l’existence de tels procédés.

et appréciés du public – la population coloniale s’étant approprié dans un mouvement d’acculturation au contact du pays musulman un grand nombre des habitudes et coutumes locales.

*These motifs, which grew more widespread due to the impact of the Exposition des Arts Décoratifs of 1925, were readily taken up in Morocco; this was facilitated in large part by the fact that use of geometric forms and the insertion of decorative patterns of large blank surfaces were already a familiar feature of local architectural tradition.*<sup>379</sup>

Elle permet aux colons et aux autorités coloniales de se mettre en scène. Elle permet de présenter les bienfaits de la civilisation – la mission civilisatrice à la française jouant un grand rôle dans l’idéologie coloniale à la française, souvent présentée comme une volonté d’« apporter partout dans le monde les lumières de la raison, les bienfaits de l’enseignement, de l’hygiène et de la science »<sup>380</sup>, et ainsi moderniser des sociétés perçues comme reculées – tout en démontrant la supériorité culturelle de la société colonisatrice.

*In the eyes of most Westerners, colonial settings pointed up both sides of an inherent cultural dichotomy : the voluptuously ornamented temples and primitive housing conditions evoked a foreign way of life, fascinating yet far beneath their own, while the straight, tree lined streets and new building in European districts exemplified the benefits of “civilization”.*<sup>381</sup>

L’architecture moderne va devenir un instrument de propagande coloniale important car de par sa nature, elle « *provided ways of materializing, as well as visualizing the distinction [between ‘modernity’ and ‘traditional’] in real, concrete*

---

379 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 161.

Ces motifs, qui se répandirent grâce à l’impact de l’exposition des Art Décoratifs de 1925, furent promptement adopté au Maroc; ceci fut en grande partie facilité par le fait que l’usage de formes géométrique et leur insertion dans des motifs décoratifs sur de grandes surfaces blanches était déjà un élément familier de l’architecture local traditionnelle.

380 Michel Mourre, *Dictionnaire Encyclopédique de l’histoire du monde, op. cit.*, art. « Colonies ».

381 Gwendolyn Wright, *The politics of design in French colonial urbanism, op. cit.*, p. 1.

Dans les yeux de beaucoup d’occidentaux, les décors coloniaux soulignaient les deux cotés d’une dichotomie culturelle fondamentale: les temples richement ornés et les conditions de logement primitives évoquaient une manière de vivre étrangère, fascinante mais en dessous de la leur, pendant que les routes droites ornées d’arbres et les nouveaux bâtiments dans le quartier européen démontraient les bénéfices de la “civilisation”.

*terms* »<sup>382</sup> aussi bien dans les colonies qu'en métropole, « *where design played a major role in promoting and justifying colonialism.* ».<sup>383</sup>

Cette dimension psychologique explique l'attrait que l'architecture moderne rencontra chez les colons – les investisseurs privés jouant un rôle encore plus important que les autorités coloniales dans le développement de l'architecture moderne à Casablanca. Comme l'indiquent Jean-Louis Cohen et Monique Eleb, Casablanca « *enjoyed the twofold advantage of having larger building plots than Paris and wealthier clients who were eager to prove that they had a modern outlook.* ».<sup>384</sup>

L'intérêt de la population bourgeoise casablancaise pour « *innovation and 'moderne' amenities* »<sup>385</sup> est tel que Casablanca se voit rapidement attribuer « *the status of an avant-garde metropolis* »<sup>386</sup>. Elle acquiert une renommée internationale, loin de l'image négative qu'elle porte de nos jours.

*Until 1960 the city [Casablanca] was praised effusively in treatises on urbanism and applauded in architectural magazines. By contrast, today's tourist guidebook treat Casablanca as a place of no particular note, for this product of the twentieth century does not fit into their romantic models of classical and medieval Morocco.*<sup>387</sup>

---

382 Anthony D. King, *Space of Global Cultures*, op. cit., p. 71.

elle permettait de matérialiser, aussi bien que de visualiser la distinction [entre « modernité » et « tradition »] dans des termes concrets et réels.

383 Gwendolyn Wright, *The politics of design in French colonial urbanism*, op. cit., p. 1.

étaient destinées à jouer un rôle important dans la promotion et la justification du colonialisme.

384 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca*, op. cit., p. 180.

profite des deux avantages d'avoir de plus larges terrains disponibles à la construction que Paris et des clients plus riches, avide de prouver qu'ils ont des goûts modernes.

385 *Ibid.*, p. 93.

l'innovation et les aménagements « modernes »

386 *Ibid.*

le status de métropole avant-gardiste

387 *Ibid.*, p. 11.

Cet avant-gardisme apparaît dès la fin de la Première Guerre mondiale et se traduit dans le domaine de l'architecture par d'importantes innovations techniques aussi bien en ce qui concerne les méthodes de construction que le confort des habitations même si celles-ci ne sont destinées dans un premier temps qu'à la population européenne.

Une des caractéristiques importantes de l'architecture moderne est la construction en hauteur. Alors que comme nous venons de le voir, Le Corbusier peine à faire accepter le principe de ses logements « gratte-ciel » de deux étages à Bordeaux, la construction en hauteur devient un élément caractéristique de l'architecture casablancaise. Cette dernière est même imposée dans un grand nombre de rues par l'ordonnance architecturale du fait du principe des servitudes de hauteur en fonction de la largeur des voies<sup>388</sup>. Ainsi, comme on peut le lire dans le rapport pour le congrès international de l'urbanisme aux colonies de 1931<sup>389</sup> : « Le long de certaines voies (Boulevard du Chayla et de Forbin) il a même été imposé de ne construire que des fondations pouvant supporter six étages au minimum »<sup>390</sup>. La construction en hauteur est vue par les autorités coloniales comme une possibilité de lutter contre l'expansion incontrôlée de la ville et d'améliorer la circulation urbaine. Le secrétaire général Eirik Labonne va créer en 1930 un plan d'aménagement comprenant de nombreux gratte-ciel. Ce dernier va rester sans suite du fait d'une opposition d'une partie de la population casablancaise jugeant ce plan trop moderne.

Même si les immeubles dépassant les six étages restent encore rares pendant l'Entre-deux-guerres, tels que l'immeuble Assayag construit entre 1930 et 1932 comportant huit étages ou l'immeuble Moretti-milone construit entre 1934 et 1935 comportant onze étages, ils préfigurent la prolifération des immeubles de

---

Jusqu'à 1960, la ville [Casablanca] était encensée dans les traités d'urbanisme et applaudit dans les magazines d'architecture. A l'opposé, de nos jours, les guides touristiques évoquent Casablanca comme un lieu sans attrait, ce produit du vingtième siècle de correspondant pas à leurs modèles du Maroc classique et médiéval.

388 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 830, Articles 15 à 21 du Règlement de voirie-type du 3 juillet 1916.

389 Ce dernier a lieu à Paris pendant l'exposition coloniale internationale de 1931 (6 mai – 15 novembre 1931)

390 Archives Nationales du Maroc, Fonds A 1369, Rapport pour le congrès internationale de l'urbanisme aux colonies, p. 5.

plus de quinze étages à Casablanca après la Deuxième Guerre mondiale, tel que l'immeuble de la B.M.C.I de quinze étages construits entre 1947 et 1950 ou l'immeuble Liberté de dix-sept étages construit entre 1949 et 1950, ainsi que le développement des Grands Ensembles.

Cette construction en hauteur est rendue possible par une standardisation de plus en plus importante de la construction et l'utilisation de nouveaux matériaux de construction. Comme l'indique Urban, « *two innovations were particularly consequential: steel frames and reinforced concrete.* ». <sup>391</sup> Casablanca voit ainsi la généralisation du béton armé pour la construction, technique introduite au Maroc par les Frères Perrets dès 1913 et qui va rapidement se généraliser alors qu'elle est peu maîtrisée en métropole comme nous l'avons vus à l'exemple de Pessac.

a) La démocratisation des éléments de confort

Le développement de la construction en hauteur s'accompagne de celui de nouveaux éléments de confort tel que l'ascenseur. Cette invention n'est pas uniquement destinée aux classes aisées. On la retrouve dans les bâtiments administratifs tels que le nouvel hôtel de ville où il fut construit en 1936 <sup>392</sup> et se démocratise dans les années 1930 comme l'indiquent Jean-Louis Cohen et Monique Eleb:

*Simultaneously [From the 1930s on], less affluent social groups likewise began to call for more modern comforts, which gave rise to up-to-the-minute, design solutions for low-income housing. [...] Given that average building height had increased dramatically, each scheme always incorporated elevators and also often comprised freight elevators.* <sup>393</sup>

---

<sup>391</sup> Florian Urban, *Tower and Slab*, op. cit., p. 9.

Deux innovations sont particulièrement importantes: les armatures en acier et le béton armé.

<sup>392</sup> Archives Nationales du Maroc, Fonds A 1600, Compte-rendu de la séance plénière du 31 mars 1936 de la commission municipale de Casablanca, p. 16.

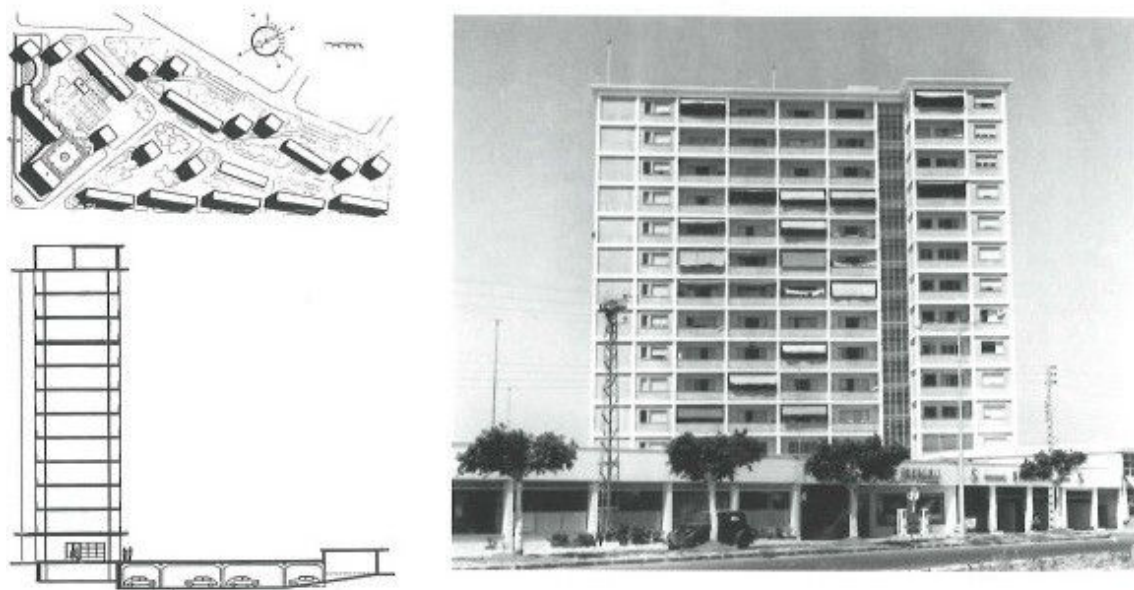
<sup>393</sup> Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca*, op. cit., p. 171.

Simultanément [à partir des années 1930] les groupes sociaux moins influents commencent à réclamer plus de confort moderne ce qui engendre des solutions designs et tendances pour les logements sociaux. [...] A partir de là, la taille moyenne des immeubles a augmenté très fortement, chaque projet comprenant toujours



Pour comparaison, l'ascenseur – obligatoire à partir du moment où un immeuble dépasse cinq étages – ne fera son apparition à Bordeaux qu'après la construction des bâtiments I et II de dix étages à la Benaige en 1955 et ne se généralisera qu'à partir du milieu des années 1960.

Une autre avancée technique présente à Casablanca est la généralisation de la construction souterraine qu'il s'agisse d'installation publique, tel que des lavabos – projet pour lequel l'administration colonial s'inspire d'une installation existante à Toulon<sup>394</sup> – ou de garages, comme on peut le voir à l'exemple de l'immeuble Romandie construit en 1952<sup>395</sup> :



La généralisation des parkings souterrains est visible dans cette note du 2 mars 1948 adressée au directeur de l'OCH:

aussi, les services de police locaux signalent-ils l'intérêt qu'il y aurait à faire construire (ou à donner toutes facilités pour leur exécution) des

---

un ascenseur et souvent un monte-charge.

394 Archives Nationales du Maroc, Fonds A 1613, Lettre du 21 septembre 1928 d'U. Blanc au Maire de Toulon.

395 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 388.

garages à étages multiples si le sous-sol de Casablanca ne permet pas l'aménagement de garages souterrains<sup>396</sup>.

L'existence de ces parkings correspond à une généralisation beaucoup plus importante de la voiture à Casablanca qu'en métropole. Comme l'indiquent Jean-Louis Cohen et Monique Eleb, « *by 1914, some five hundred cars were registered in Casablanca, i.e., one for every ninety inhabitants* »<sup>397</sup>. Alors qu'à Pessac les garages conçus par Le Corbusier sont transformés car les habitants n'en ont pas l'usage, ils deviennent un élément de confort standardisé à Casablanca, comme l'illustre le concours organisé par le Protectorat en 1928 pour le développement d'un « *low-cost salubrious housing prototype* »<sup>398</sup>. Comme le constatent Jean-Louis Cohen et Monique Eleb: « *All the entrants proposed small houses with two to four rooms, complete with bathroom, garage, and ancillary domestic quarters; extensions could be added in some cases if required.* »<sup>399</sup>

La généralisation du garage dans les projets de construction pour les populations ouvrières correspond à la volonté des architectes modernes de démocratiser les éléments de confort. Cette volonté, associée aux efforts des autorités coloniales pour assainir la ville de Casablanca se traduit par une grande diffusion des installations sanitaires et autres éléments de confort tels que l'eau courante et l'électricité, même dans les habitations à destination des classes populaires comme on peut le voir sur les deux plans suivants<sup>400</sup>:

---

396 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 699, Note du 2 mars 1949 pour le Directeur de l'Office chérifien de l'habitat.

397 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 79.

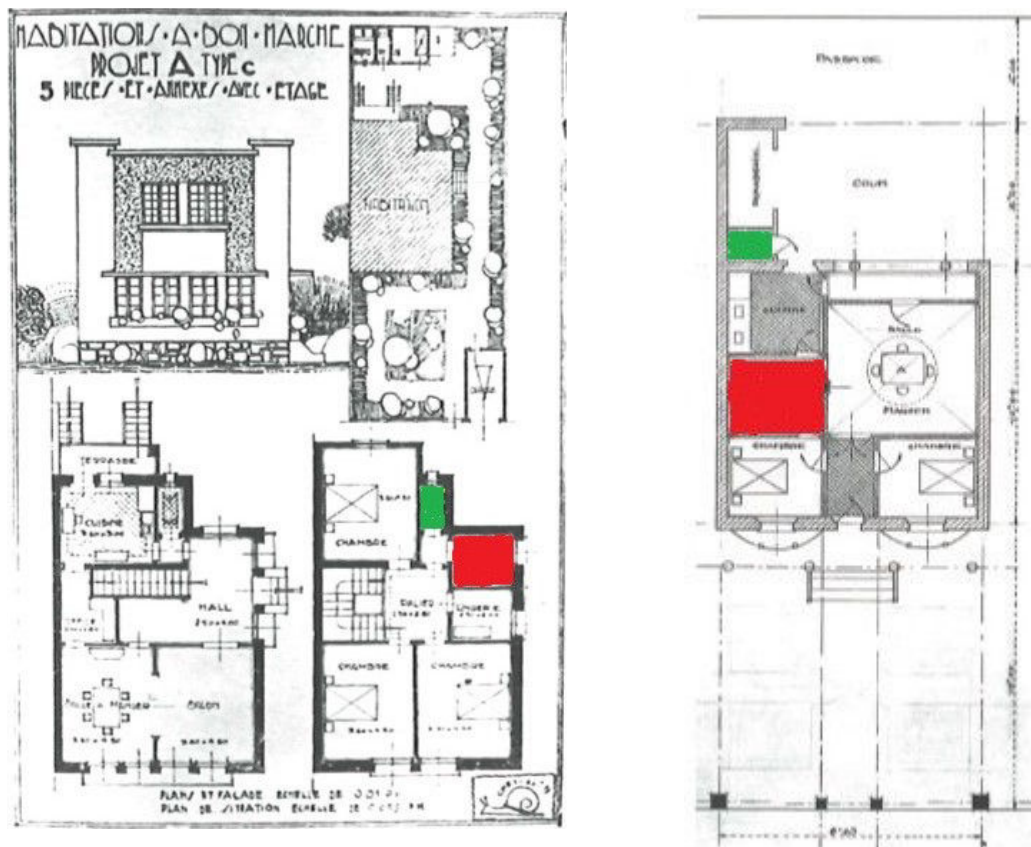
en 1914, environ cinq cents voitures étaient enregistrées à Casablanca, soit une pour quatre-vingt-dix habitants.

398 *Ibid.*, p. 230.

prototype de logement social sain

399 *Ibid.*

Tous les candidats proposèrent de petites maisons avec deux à quatre pièces, dotés d'une salle de bain, d'un garage et de quartiers domestiques complémentaires, des extensions étaient possibles dans certains cas si nécessaire.



De par la généralisation de ces éléments de confort, Casablanca se démarque des autres villes marocaines mais aussi des villes métropolitaines comme le souligne André Adam à l'exemple des installations sanitaires:

61% des logements n'ont pas même un lavabo, 33% ont « hammam, baignoire ou douche » (24% en milieu urbain) ; Casablanca est donc beaucoup mieux pourvue à cet égard que la moyenne des villes marocaines. Elle l'est beaucoup mieux que la plupart des villes de France, où la proportion des logements ayant baignoire ou douche, dans les villes de plus de 100.000 habitants, n'était en 1954 que de 16,6% (à Nice : 32,4%, à Lille 11,6%).<sup>401</sup>

Cette différence de standing entre la métropole et le Maroc perdure pendant tout la période coloniale et entraîne quelques conflits lors de l'application au Maroc des normes de logements imposées par le MRU (Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme) après la Deuxième guerre mondiale. Si l'application de ces normes est en métropole une

<sup>400</sup> Ibid., p. 230 & 232. En rouge sont indiqués les salles de bains et en vert, les WC séparés.

<sup>401</sup> André Adam, *Casablanca, op. cit.*, p. 133.

avancée permettant une amélioration du standing minimum pour de nombreuses familles métropolitaines, au Maroc elles sont alors inférieures aux normes en usage pour la construction de logements destinés aux populations européennes au Maroc.

*The inhabitants of Casablanca demand a greater level of comfort than their counterparts in France, which resulted in large floor areas for units in such projects as the Beaulieu development, then under construction. In fact, the dwellings were so large in comparison to French public housing developments that, in 1953, Girard was compelled to remind architects of the standard floor areas prescribed by the Ministry for Reconstruction and Urban Planning.*<sup>402</sup>

b) Le logement musulman: de l'individuel au collectif

Les logements construits selon les principes de l'architecture moderne restent pendant longtemps l'apanage des Européens. Ceci provient d'une part de la politique de préservation des médina de Lyautey – avec un refus permanent du Service des Beaux-Arts d'autoriser la modernisation des habitations en Médina – mais aussi au fait que les habitations en hauteur ne sont pas considérées comme adaptées aux mœurs musulmanes. Ce respect des habitudes de vie musulmane est visible dans la conception des logements du quartier Habous de la Nouvelle Médina qui « respectent la disposition traditionnelle de la maison citadine marocaine, qui est aveugle sur l'extérieur et qui reçoit air et lumière d'une cour intérieure »<sup>403</sup>. Cette conception – profondément critiquée par la suite – correspond alors aux besoins des habitants comme le souligne André Adam

En 1917, la population musulmane du Maroc, même bourgeoise, n'était pas prête, ni disposée à vivre en appartement au 6<sup>ème</sup> étage d'un immeuble, ni même dans une villa de type européen. Elle ne bouda pas le Derb El-Haboûs, bien au contraire: il devint pour plusieurs années, la résidence préférée de la grande bourgeoisie, au moins celle d'origine fassie,

---

<sup>402</sup> Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 370.

Les habitants de Casablanca demandent un plus grand niveau de confort que leur homologues métropolitains, ce qui donne lieu à de grandes superficies de logements dans des projets tel que celui de Beaulieu alors en construction. En fait, ces logements étaient si grands en comparaison des réalisations du logement public français que en 1953, Girard est obligé de rappeler aux architectes les superficies standards prescrites par le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme.

<sup>403</sup> André Adam, *Casablanca, op. cit.*, p. 71.

les vieux casablancais restant fidèles, pour quelques temps encore, à leurs maisons familiales de l'ancienne médina<sup>404</sup>.

Malgré la propagande coloniale au sujet de l'architecture moderne selon laquelle « *these modernist symbols of universal beauty would serve the indigenous people of Morocco, bringing them into modern society* »<sup>405</sup>, la conception des logements construits par les autorités coloniales à destination des populations musulmanes évolue peu comme on peut le voir à l'image de la cité Aïn Chock, construite à partir de 1944. Cette cité reste d'une conception très traditionnelle même si, pour la première fois, elle allie les principes de l'architecture moderne, comme le souligne Jean Dethier:

Si la référence à la tradition architecturale reste évidente [à Aïn Chock] (patio, façades aveugles, maisons à deux niveaux groupées en îlots compacts), l'influence moderniste du cubisme et du "Bauhaus" est cependant marquante. L'interprétation de l'ancienne « médina » est beaucoup moins littérale, plus ouverte. Il s'agit plus d'une combinaison de principes occidentaux et musulmans que d'une simple modernisation de l'idée de "médina"; par exemple, toutes les voies, même secondaires, sont accessibles à des voitures<sup>406</sup>.

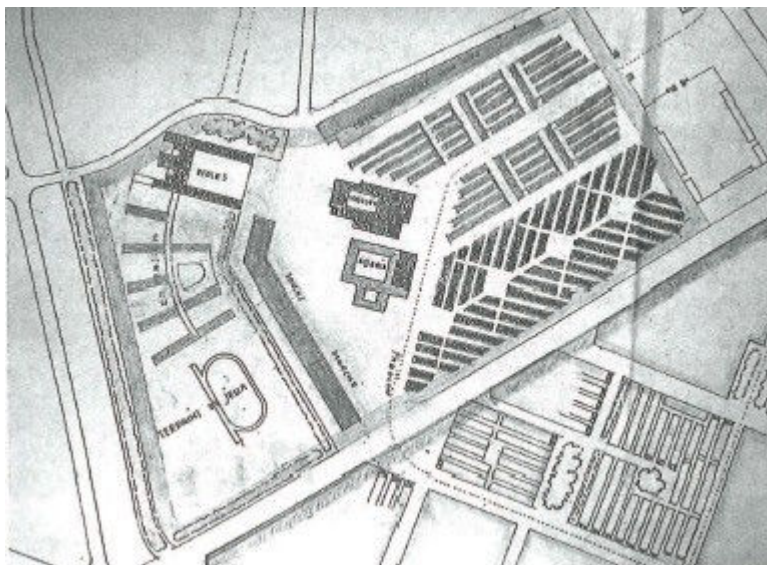
---

404 *Ibid.*

405 Gwendolyn Wright, *The politics of design in French colonial urbanism*, *op. cit.*, p. 138.

Ces symboles modernes de beauté universelles va servir à la population indigène du Maroc en les faisant entrer dans la société moderne

406 Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc », *art. cit.*, p. 28.



Plan initial de la cité Ain Chock, conçu par Antoine Marchisio.<sup>407</sup>

Ces maisons, destinées en grande partie à reloger les populations des bidonvilles, notamment celles du derb Baschko, disposent d'un confort plus élémentaire que les logements à destination des populations européennes au Maroc. Les logements sont raccordés en eau mais même dans les maisons à destinations des familles nombreuses, les installations sanitaires restent minimales puisque les maisons ne comptent qu'un WC et toilette<sup>408</sup>. D'un point de vue architectural, la cité Ain Chock marque le début de l'habitat semi-collectif pour les populations musulmanes

*In essence, the project translates into semicollective housing, with single-family dwellings stacked on top of one another, each with its own outdoor space, a private entrance for the first-floor unites and entries along the access walkways for those units on the second floor.*<sup>409</sup>

<sup>407</sup> Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 294.

<sup>408</sup> Archives Nationales du Maroc, Fonds E 682, Cité indigène D'Ain Chock. Note explicative sur l'avant-projet de construction de maisons pour familles nombreuses et boutiques à édifier près de la mosquée.

<sup>409</sup> Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 294.

Pour l'essentiel, le projet se traduit par des logement semi-collectif, avec des maisons individuelles empilées sur le toit d'une autre, chaque avec son propre espace extérieur, son entrée privée pour les logements au rez-de-chaussée et une entrée le long d'une allée pour les logements au deuxième étage.

Après la Deuxième guerre mondiale, les demandes des populations musulmanes d'habiter des logements similaires à ceux destinés aux Européens sont de plus en plus importantes comme elles le font savoir par l'intermédiaire de leurs représentants au sein de la commission des logements:

[au sujet de cités à construire pour la résorption des derbs]

S.E. SI THAMI EL MOKRI<sup>410</sup> observe que c'est la formule marocaine des pièces toutes en longueur, formule à abandonner résolument d'après SI LYASID.

S.E. SI THAMI EL MOKRI ajoute qu'il ne faut pas en effet faire une règle de cette ancienne formule. Il faut penser aux gens qui sont allés en France, qui ont connu la vie européenne et qui voudraient mener un autre genre d'existence.

M. DELAROZIERE précise que toutes les solutions vont être étudiées. Il s'agit pour l'instant de l'habitation presque rurale pour les familles qui arrivent du bled et qui sont encore peu évoluées. Mais les solutions seront poussées jusqu'à l'immeuble type européen<sup>411</sup>.

A partir de ces réflexions se concrétise l'idée de loger la population musulmane dans des immeubles collectifs mais aussi et surtout celle de l'habitat évolutif que Michel Ecochard développe dans sa trame:

Il est important aussi et c'était là, la véritable difficulté, d'avoir un habitat évolutif, permettant de modifier rapidement le type des habitations suivant l'élévation du standard de vie, ou même de pouvoir simultanément construire différents types d'habitations correspondant à différents niveaux de vie<sup>412</sup>.

Nous verrons par la suite en quoi cette idée d'habitat évolutif va jouer un grand rôle dans l'histoire de l'architecture moderne.

---

410 Le Grand Vizir du Protectorat

411 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 823, Procès-Verbal de la réunion 19 juillet 1949 de la troisième sous-commission du Logement (section marocaine), p. 4.

412 Michel Ecochard, *Casablanca, op. cit.*, p. 103.

c) La recherche d'une construction à moindre coût

D'un point de vue technique, les architectes modernes cherchent – face à l'importante crise du logement qui sévit à Casablanca – comment construire plus vite à un moins coût. Cette recherche se fait dans un premier temps par la standardisation des méthodes de construction. C'est dans cette optique que les autorités coloniales passent commande à l'entreprise britannique Wates de 500 maisons préfabriquées qui en théorie devaient être achevées au bout de neuf mois<sup>413</sup>. Cette expérience fut un échec car les maisons préfabriquées ne pouvant être envoyées directement d'Angleterre au Maroc « due au fait que les licences d'importation n'ont pas encore été émises »<sup>414</sup>, elles durent être moulées et montées sur place où un manque de matériaux et de savoir-faire de la main-d'œuvre entraînèrent de nombreux retards.

Parallèlement à cette standardisation du processus de construction, la réduction des coûts de construction se fait par une densification du nombre de logements et une réduction des standards de confort comme on peut le lire dans la note de l'ingénieur Georges Delarue:

Il apparaît cependant que des réductions sensibles puissent être obtenues :

1° - en exécutant de grands ensembles qui permettraient:

- a. De bénéficier au maximum de la standardisation des divers éléments
- b. De combiner la construction de logements avec la réalisation d'organes de haut rendement tels que magasins, bureaux et garages.

2° - en simplifiant l'équipement particulièrement en ce qui concerne les équipements sanitaires (bloc eau comprenant un lavabo et une demi-baignoire).

Enfin, il semble que l'économie la plus importante pourrait être réalisée en modifiant la conception actuelle du logement par la recherche d'une utilisation maxima.<sup>415</sup>

---

413 Archives Nationales du Maroc, Fond E 686, Tableau d'avancement des travaux des maisons préfabriquées « Wates ».

414 *Ibid.*, Lettre du 18 janvier 1946 au directeur de l'office chérifien de l'Habitat Européen.

415 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 700, Note au sujet du type de logement: C.M. de Georges Delarue, p. 1.



Ces réflexions donnent naissance à différents types de logements comme le logement CM (Contenance Maxima) comprenant une grande salle commune servant de living-room dans la journée et se divisant en chambres pour la nuit grâce à une cloison amovible, ou le logement million conçus par Candilis et son équipe.

*These architects [Candilis and his team] also perfected prototypes of dwellings for Moroccans along the lines of the Trèfles (clover-leaf) minimum housing designs that were later built in France and Algeria. These designs subsequently served as a basis for the Candilis team's winning entry in the Opération Million competition, a program initiated by the French Ministry of Reconstruction and Urban Planning for low-cost mass housing that led to the construction of approximately 2,500 dwellings in Marseilles and greater Paris in the late 1950s.*<sup>416</sup>

L'architecture moderne développe un grand nombre de ses concepts pendant l'entre-deux-guerres au Maroc, notamment ceux de la construction en hauteur, de la généralisation du confort mais aussi et surtout de la standardisation de la construction afin de réduire les coûts de construction. Ces principes vont donner naissance aux Grands ensembles, perçus comme un moyen de lutter contre la crise du logement. Cette conception est dans un premier temps développée et affinée au Maroc avant d'être transférée en France métropolitaine après la Deuxième guerre mondiale.

---

<sup>416</sup> Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 339.

Ces architectes [Candilis et son équipe] perfectionnèrent des prototypes de logements pour les marocains le long de la ligne de Trèfles, habitat minimal qui furent plus tard construits en France et en Algérie. Ces plans servirent ultérieurement de base pour la candidature victorieuse de l'équipe de Candilis à la compétition de l'opération million, un programme initié par le Ministère français de la Reconstruction et de l'Urbanisme pour les logements sociaux en masse qui mena à la construction d'environ 2.500 logements à Marseilles et dans le Grand Paris à la fin des années 1950.

C. De l'acceptation à la remise en cause de l'architecture moderne après la Deuxième uerre mondiale

C.1. Le développement des Grands ensembles, moyen de lutte contre la crise du logement

a) Le développement des Grands ensembles à Casablanca

Casablanca connaît pendant toute la période analysée une forte crise du logement causée principalement par un fort exode rural. Ainsi, à la veille de la Deuxième guerre mondiale, « *Casablanca's yearly immigration intake totaling roughly 5,000 Europeans and 20,000 Moroccans* »<sup>417</sup>. Cet exode rural va s'accroître après la Deuxième Guerre mondiale suite au « sinistre agricole de 1945, 'l'un des plus catastrophiques du siècle' »<sup>418</sup>. Ces nouveaux habitants ne trouvant à se loger – les logements existants étant le plus souvent surpeuplés – s'installent le plus souvent dans les bidonvilles. A son arrivée à Casablanca en 1946, Michel Ecochard estime que « plus de 120 000 habitant vivent ainsi [dans les bidonvilles] à Casablanca »<sup>419</sup>.

Pour résoudre ce problème, les architectes modernes développent comme nous l'avons vu dans le chapitre précédent une architecture de plus en plus standardisée afin de réduire les coûts de construction. Un autre moyen de les réduire est de construire un grand nombre de logements à un seul et même endroit, ainsi que le souligne Michel Ecochard:

Dans cette construction pour le plus grand nombre, il ne suffit pas pour construire bon marché, d'utiliser le matériau le moins cher ou la mise en œuvre la plus rapide. Le problème est plus complexe: une maison peut être moins chère qu'une autre, mais cela importe peu, il faut surtout savoir si l'ensemble d'un quartier réalisé, avec ce genre de construction sera le quartier le moins cher. Les économies devront donc porter sur la surface des voiries,

---

<sup>417</sup> *Ibid.*, p. 271.

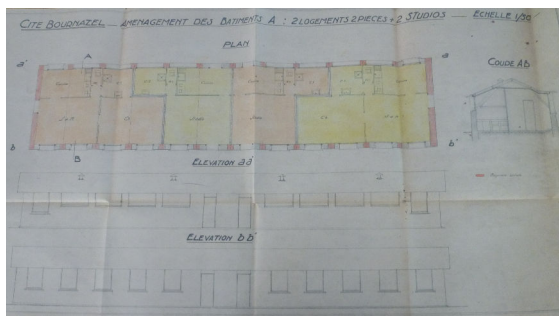
L'immigration à Casablanca compte tous les ans approximativement 5,000 Européens et 20,000 Marocains

<sup>418</sup> Charles-André Julien, *Le Maroc face aux impérialisme 1415 – 1956*, *op. cit.*, p. 131.

<sup>419</sup> Michel Ecochard, *Casablanca*, *op. cit.*, p. 28.

leur entretien, la longueur des égouts et des canalisations, et finalement la construction.<sup>420</sup>

Cette logique allait donner naissance aux lotissements comme l'indique David Hauws: « Durant la période 1950 – 1980, la forme urbanistique et architecturale des logements populaires à Casablanca converge vers un modèle quasi-exclusif du 'logement social': le lotissement. »<sup>421</sup>. L'architecture de ces lotissements s'inspire grandement de la conception de la trame de Michel Ecochard et prend en compte le degré d'urbanisation des futurs habitants. Ainsi pour les lotissements à destination des populations semi-rurales est privilégiée une architecture horizontale évolutive, comme c'est le cas du camp Bournazel<sup>422</sup>, alors que les lotissements à destinations de populations plus urbaines sont construits selon les principes de l'architecture verticale comme on la retrouve au lotissement El Hank.<sup>423</sup>



Camp Bournazel



El Hank

Ce principe est poursuivi par le gouvernement marocain après l'indépendance jusqu'au début des années 1980 comme le souligne David Hauws: « Sur d'immenses espaces vierges de la périphérie s'élevèrent jusqu'aux années 1980, des lotissements bâtis

---

420 *Ibid.*, p. 103.

421 David Hauws, *Les opérations de relogement en habitat collectif à Casablanca, de la vision des aménageurs aux pratiques des habitants*. *op. cit.*, p. 118.

422 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 685, Cité Bournazel - Plan d'aménagement des Bâtiments A.

423 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca*, *op. cit.*, p. 359.

sur un même modèle ».<sup>424</sup> Ces lotissements ont des dimensions très importantes comme l'indiquent Jean-Louis Cohen et Monique Eleb: « *The complexes were erected on vast tracts of cheap land on the city outskirts and contained around 1,000 units per scheme – a new scale for Morocco.* »<sup>425</sup>

Il n'existe aucune définition juridique officielle des Grands ensembles. « A partir de 1950, ce terme s'est répandu pour désigner des groupes de grandes dimensions d'immeubles locatifs, implantés dans des zones d'aménagement ou périmètre d'expansion urbaine spécialement délimités »<sup>426</sup>. Les cités de logements construits à Casablanca à partir des années 1950 répondent à cette définition, c'est pourquoi il est possible de les qualifier de Grands Ensembles. Même si les cités ne permettent pas de résoudre la crise du logement, la construction sous forme de Grands ensembles permet de construire un nombre considérable de logements dans un moindre temps. Fort de cette expérience, la notion de Grands ensembles est transférée en France métropolitaine lorsque l'architecture moderne y prend pied après la Deuxième Guerre mondiale. Ils seront utilisés pour tenter d'enrayer la crise du logement qui y sévit.

#### b) Le développement des Grands ensembles à Bordeaux

Ce principe de Grands ensembles sera transféré en métropole après la Deuxième guerre mondiale, dans l'objectif d'y résoudre – comme à Casablanca – la crise du logement qui y sévit. Comme l'indique Laure Perrot : « La crise est alors due à trois facteurs: la stagnation prolongée de l'industrie du bâtiment, l'exode rural et l'augmentation de la natalité après-guerre »<sup>427</sup>. Ceci se traduit par un surpeuplement important, comme le démontre Laure Perrot à l'exemple de Bordeaux: « En 1954, 13,1%

---

424 David Hauws, *Les opérations de relogement en habitat collectif à Casablanca, de la vision des aménageurs aux pratiques des habitants.* op. cit., p.32.

425 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca*, op. cit., p. 291.

ces complexes étaient érigés sur de larges terrains bon marché en périphérie de la ville et comptaient dans les 1,000 logements par projet – une nouvelle dimension pour le Maroc.

426 Pierre Merlin, Françoise Choay, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, op. cit., art. « Grands ensembles ».

des logements sont surpeuplés de façon critique et 12,2% sont en surpeuplement 'temporairement admissible' »<sup>428</sup>. Cette situation de surpeuplement est présente dans toute la France métropolitaine. A Bordeaux, la situation est aggravée par l'ancienneté et la vétusté des logements comme l'indique M. Benais lors de la conférence sur « le Problème du logement à Bordeaux »:

Il paraît utile de donner ici une image de cet habitat qui fait ressortir que sur les 41.721 immeubles, 90% ont près de 100 ans. Les 9/10<sup>e</sup> des immeubles de Bordeaux sont vétustes, leur ancienneté, leur mauvaise composition sont génératrices, cela se vérifie, d'inconfort, d'insalubrité, de maladies, sans parler, car il y a hélas des cas assez tragiques de délinquance juvénile, et pas davantage des îlots insalubres qui se créent autour de ces logements [sic].<sup>429</sup>

La vétusté des logements se traduit par un surpeuplement aigu et un manque grandissant de confort. Comme l'indique Laure Perrot: « au recensement de 1954, on constate que 70% des logements sont dépourvus d'installations sanitaires intérieures, 22% n'ont pas l'eau courante et 25% sont surpeuplés »<sup>430</sup>. Cette situation se reflète dans les enquêtes sociales réalisées lors de chaque demande d'attribution d'un logement social, comme par exemple celle de la famille Guinaud, datant du 18 janvier 1957, qui malgré un revenu mensuel de 85.000 francs, vit à quatre (père, mère, enfant et grand-mère) dans un logement de 20m<sup>2</sup> dont l'assistante sociale, Mme Dudon, fit le schéma suivant<sup>431</sup>:

---

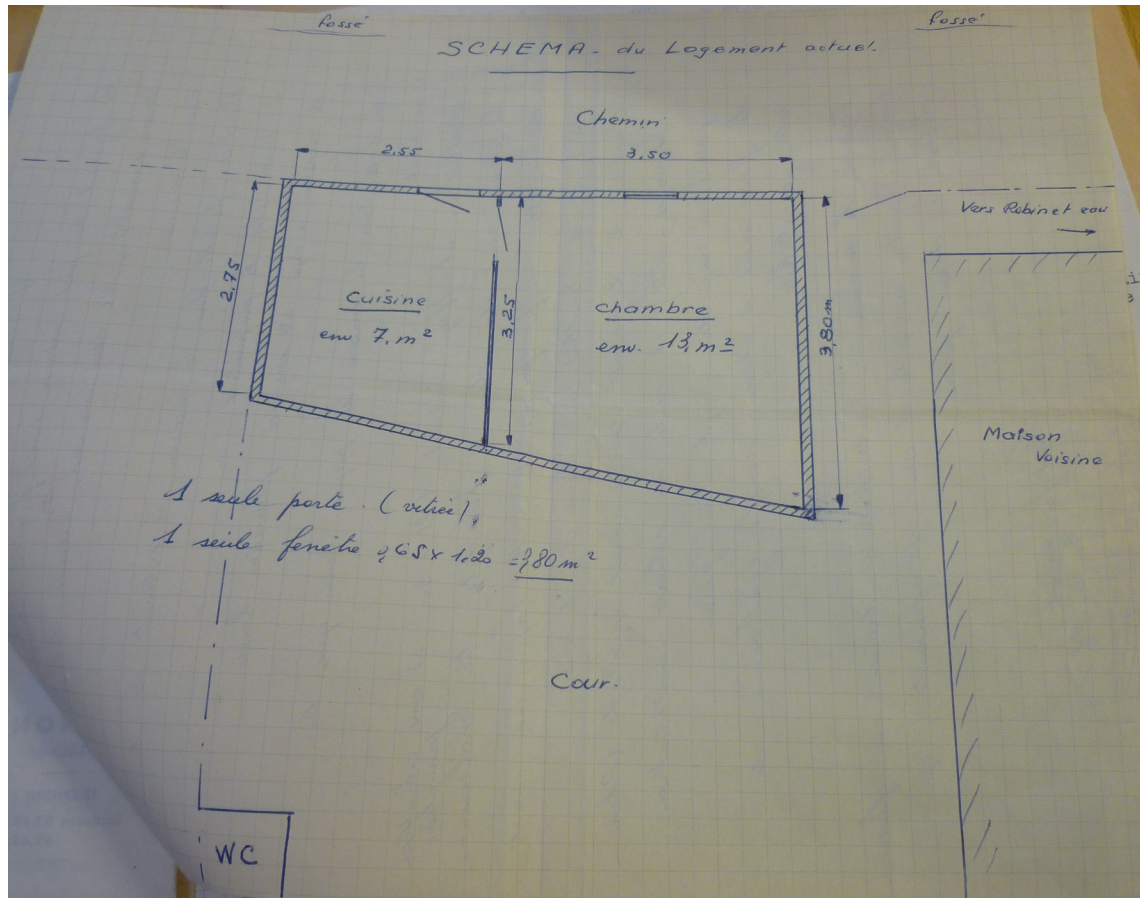
427 Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I, *op. cit.*, p. 81.

428 *Ibid.*, p. 237.

429 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1 W 60, Conférence de M. Benais adjoint au Maire sur « le problème du logement à Bordeaux ». P 2. Le discours ne comporte pas de date exacte mais des indications dans le texte « il y a un peu plus d'un an, début juin 1959 » laissent supposer qu'il date de 1960.

430 Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I, *op. cit.*, p. 190.

431 Archives Municipales de Bordeaux, Fond 10 W 15, Schéma du logement actuel joint à la lettre du 18 janvier 1957 adressée par l'assistance sociale Melle M. Dudon au Maire de Bordeaux.



Et en donne la description suivante:

Son logement est aussi inconfortable et insalubre que possible, les murs sont noircis d'humidité, la literie et même les vêtements dans les armoires portent des tâches de moisissures. [...] A cela, s'ajoute le fait que la maison ne comporte aucun aménagement de confort et d'hygiène. Il n'y a pas l'eau courante, pas de W.C. dans la maison. L'eau se trouve à 25 mètres, les W.C., qui sont une installation extrêmement rudimentaire, servant à quatre familles, se trouvent à une vingtaine de mètres de la maison. Le fossé longeant la maison, est infesté de rats.<sup>432</sup>

La situation s'aggrave encore plus avec le rapatriement des pieds-noirs du Maroc et plus tard d'Algérie, dont Bordeaux est un des principaux points d'arrivées puisqu'en 1956 y fut créé – tout comme à Toulouse, Marseille et Lyon – un bureau d'accueil et

<sup>432</sup> *Ibid.*, Lettre du 18 janvier 1957 adressée par l'assistance sociale Melle M. Dudon au Maire de Bordeaux, p. 2.

d'orientation, chargé du reclassement et du relogement des rapatriés<sup>433</sup>. Pour faciliter l'intégration des rapatriés en métropole, il fut demandé que leurs demandes d'attribution de logements soient traitées en priorité, comme on peut le lire dans cette lettre du Préfet de la Gironde adressée au Maire de Bordeaux, datant du 29 novembre 1956:

Je n'ignore pas qu'il y a à Bordeaux beaucoup de familles mal logées qui attendent avec impatience un appartement dans les groupes d'HLM. Je crois, cependant, devoir souligner la situation de ces Français du Maroc dont beaucoup ont tout perdu et qui n'ont absolument aucun toit.

Je vous serais vivement obligé de bien vouloir examiner la possibilité de leur faire réserver quelques logements lors des prochaines attributions.<sup>434</sup>

En attendant de se voir attribuer un logement, ces derniers logent soit à l'hôtel, comme c'est le cas de la famille San Juan, qui « couche à 8 dans une chambre d'Hôtel »<sup>435</sup>, ou sont hébergés par de la famille, entraînant un surpeuplement aiguë des logements, comme c'est le cas de la famille Perazzi.

Le jeune ménage PERAZZI est arrivé du Maroc au début de décembre 1956. La famille a été recueillie par un frère, 25 rue Rode, mais qui est lui-même hébergé par ses beaux-parents dans I pièce et demie aménagé dans un grenier. Ils ont déjà 11 personnes dans ce local. Il semble impossible d'ajouter une personne de plus.<sup>436</sup>

Le manque de définition juridique des Grands ensembles explique la grande variété architecturale des cités de logements. Comme nous l'avons évoqué, à Casablanca « les expériences d'habitat collectif vertical sont réservées aux classes moyennes »<sup>437</sup>, les cités

---

433 Archives Nationales d'Outre-Mer à Aix-en-Provence, Fonds FR ANOM 81 F 1035, Intervention de M. Veyron I.P.A.S. du 16 janvier 1959 sur la « situation des Français du Maroc et de Tunisie rapatriés en Métropole ». P 1.

434 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 10 W 15, Lettre du Préfet de la Gironde au Maire de Bordeaux du 29 novembre 1956 sur le logement des Français rapatriés du Maroc.

435 *Ibid.*, Bulletin d'enquête de l'OPHBM de la Ville de Bordeaux datant du 11 février 1957 sur Joseph San Juan, p. 2.

436 *Ibid.*, Bulletin d'enquête de l'OPHBM de la Ville de Bordeaux datant du 11 février 1957 sur Remi Perazzio, p. 2.

437 David Hauws, *Les opérations de relogement en habitat collectif à Casablanca, de la vision des aménageurs aux pratiques des habitants. op. cit.*, p. 119.



horizontales étant réservées aux populations les moins urbanisées. A Bordeaux, cette différence architecturale n'est pas due à une différence sociale des futurs habitants mais à une réticence des autorités à construire en hauteur. Les premiers immeubles bordelais de logements sociaux apparaissent en 1946 avec la construction de la cité Bouguereau/Parc des Sports. Cette cité est constituée de deux immeubles de cinq étages composés comme suit:

Les deux immeubles sont composés de 170 logements, six magasins et deux logements de gardiens qui se décomposent en : 44 logements (14 T2, 20 T3, 10 T4), deux magasins, un logement de gardien à Bouguereau et 126 logements (52 T2, 54 T3, 20 T4), quatre magasins, un logement de gardien au Parc des Sports<sup>438</sup>.



Parc des Sports<sup>439</sup>

---

438 Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I, *op. cit.*, p. 85.

439 Photo personnelle prise à l'été 2012.



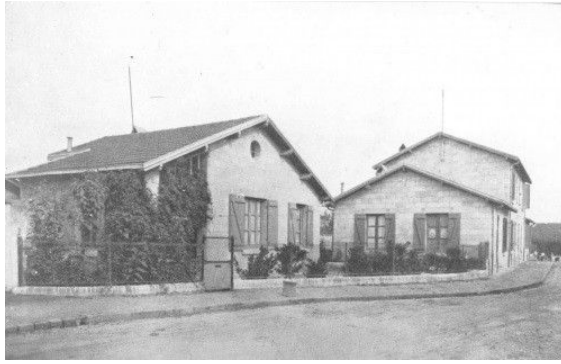
Cette cité est alors « la première cité commandée par la Ville de Bordeaux pour pallier la crise du logement suite au rapport de Paul Vollette en 1946 »<sup>440</sup>, qui chiffre à 10.000 le nombre de logements à construire. Malgré le besoin important en logements, jusqu'en 1960, rares sont les opérations de construction à dépasser les cinq étages à Bordeaux, et cela malgré les opérations pilotes de La Benaude et Lumineuse. Ce phénomène est souvent justifié par les chercheurs par des raisons techniques et économiques, tel le sociologue Paul Clerc: « Plus technique et économique est la coupure franche au-delà du 5ème étage qui semble refléter le seuil imposé aux constructeurs pour la mise en place obligatoire d'ascenseurs. D'où la grande fréquence des immeubles ne dépassant pas ce seuil »<sup>441</sup>. Une telle affirmation doit cependant être nuancée car comme nous l'avons vu dans le chapitre précédent, la technique de l'ascenseur est parfaitement maîtrisée au Maroc. La lente introduction de la construction verticale à Bordeaux est principalement due à la réticence des autorités municipales à construire en hauteur. Jusqu'aux années 1960, elles privilégient la construction en logements individuels, comme on peut le voir dans le cas des cités de relogements de Carreire Nouvelle (1951 – 1954) et Claveau (1953 – 1957). Ces cités « piochent en partie leurs références dans les cités-jardins d'avant-guerre »<sup>442</sup>. Ceci explique la ressemblance architecturale des cités de relogements avec les cités-jardins d'avant-guerre, comme on peut le voir sur les deux photos suivantes montrant la cité Galliéni construite à Bordeaux en 1929 et la cité Carreire Nouvelle.

---

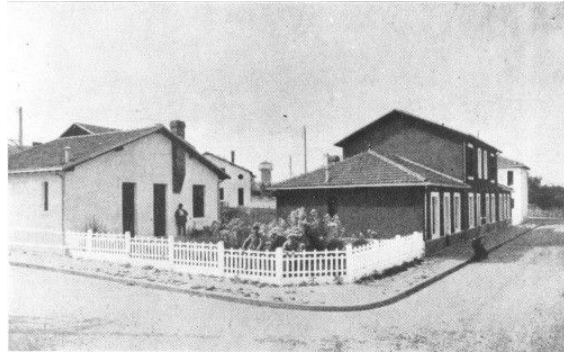
440 Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I, *op. cit.*, p. 84.

441 Paul Clerc, *Grands Ensembles*, *op.cit.*, p. 69-71.

442 Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I, *op. cit.*, p. 759.



Cité Galliéni<sup>443</sup>



Cité Carreire Nouvelle<sup>444</sup>

Ce n'est qu'à partir des années 1960 que ces petites cités de logements individuels laissent la place aux Grands ensembles. Cette évolution est plus ou moins directement imposée par le gouvernement, notamment par le biais des financements, comme le montre cet extrait de lettre entre l'architecte Jean Royer et l'adjoint au Maire de Bordeaux : « D'Welles a reconnu très sportivement, que malgré son désir de ne voir là [sur le terrain de la Palu] que de l'habitation individuelle, c'était la solution "en collectif" qu'il fallait adopter si nous désirions voir financer l'affaire par le Ministère »<sup>445</sup>. Certains chercheurs voient dans cette volonté du gouvernement français de favoriser la construction en hauteur sous forme de Grands Ensembles, un mouvement d'opposition au régime de Vichy:

Le passé dont on veut se débarrasser, c'est bien entendu les taudis des ruelles insalubres, les quartiers vétustes. Également le pétainisme et son refus agressif de la modernité: c'est en effet Vichy qui, sous l'égide du Musée des Arts et Traditions populaires, a poussé au développement des études folkloristes, destinées à glorifier les vertus rurales et ancestrales des formes traditionnelles de l'habitat et de l'architecture. Vanter la modernité des Grands Ensembles, c'est du coup enterrer les songes de Vichy.<sup>446</sup>

443 [www.aquitanis.fr](http://www.aquitanis.fr) date de consultation: 17 juin 2012.

444 [www.aquitanis.fr](http://www.aquitanis.fr) date de consultation: 17 juin 2012.

445 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 10 W 103, Lettre du 28 septembre 1949 de Jean Royer à M. Bricaut, secrétaire général adjoint de la Mairie de Bordeaux, p. 1.

446 François Tomas, Jean-Noël Blanc, Mario Bonilla, *Les Grands Ensembles*, op. cit., p. 76.

La véracité d'une telle affirmation peut-être remise en cause. D'une part, la construction verticale de logements collectifs s'est développée pendant l'entre-deux-guerres au Maroc, d'autre part le transfert même de l'architecture moderne en France métropolitaine fut indirectement favorisé par Vichy qui instaura de nombreuses institutions qui eurent une grande influence sur l'évolution urbanistique métropolitaine de l'après-guerre.

Tout comme à Casablanca, la politique volontariste de construction de logements du gouvernement français se traduit par la généralisation des Grands ensembles sur le sol métropolitain. Elle s'accompagne de l'introduction d'un statut administratif pour ces lotissements:

Au début, ils n'avaient pourtant pas de nom officiel et on les appelait « grands ensembles » (sous-entendu « de logements »). La seconde vague de ces grands ensembles (à partir de 1959) a été enfin dotée d'un statut administratif: ce furent les « zones à urbaniser par priorité » (ZUP).<sup>447</sup>

Les Grands ensembles sont de plus en plus souvent conçus comme une ville dans la ville ou comme les nomme Thibault Tellier « des villages reconstitués » :

Au final, au seuil des années 1970, le mythe du village reconstitué dans les grands ensembles persiste. Chacun d'entre eux doit pouvoir y trouver ce dont tout village (à l'époque) dispose – une mairie à part entière, une église, une place, un bureau de poste, un café-tabac, un square avec des platanes.<sup>448</sup>

Cette conception provient d'une part du nombre important d'habitants vivant au sein de ces cités, et d'autre part au relatif isolement géographique de ces quartiers construits le plus souvent en périphérie des villes et mal reliés au centre-ville. Cet isolement est renforcé par la disposition architecturale des bâtiments et de la voirie formant une frontière entre la cité et le reste de la ville. Un des meilleurs exemples bordelais de cette conception est la cité du Grand Parc, cité construite entre 1960 et 1978 et qui compte plus de 3.835 logements. L'autonomie et la viabilité de la cité est rendue possible grâce à l'instauration de nombreuses infrastructures, comme on peut le voir sur le plan du Grand Parc datant de 1962<sup>449</sup>.

---

<sup>447</sup> Pierre Merlin, *Des grands ensembles aux cités*, op. cit., p. 3.

<sup>448</sup> Thibault Tellier, *Le temps des HLM 1945 – 1975*, op. cit., p. 154.

<sup>449</sup> Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 9042 M 21, Plan 1962 « Quartier du Grand Parc ». Noms des infrastructures ajoutés par S.M..



Cependant, la richesse des infrastructures telle qu'on la trouve au sein de la cité du Grand Parc, bien que correspondant à la conception idéale des Grands Ensembles, est une exception. Dans la plupart des cas, les infrastructures originellement prévues ne sont jamais construites, ou seulement des années après l'arrivée des premiers habitants, comme on peut l'observer à l'image de la cité des Aubiers, construite à Bordeaux entre 1971 et 1972:

Dans un premier temps, seuls deux groupes scolaires sont réalisés aux Aubiers. Quelques années plus tard [1982-1983], on y ajoutera enfin des commerces, une bibliothèque, des équipements médico-sociaux (centre médico-social, centre de santé mentale infantile, mission locale, foyer pour personnes âgées), publics (annexe de mairie, poste, commissariat) et religieux (annexe de la paroisse du Grand Parc).<sup>450</sup>

Nous étudierons par la suite les conséquences que la présence ou l'absence de ces infrastructures eut sur le quotidien des habitants.

<sup>450</sup> Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I, *op. cit.*, p. 369.

Comme nous l'avons évoqué plus haut, la construction en hauteur fut imposée par le gouvernement français par le biais des financements. Néanmoins bien qu'imposées, ces constructions sont rapidement utilisées par les autorités locales comme un moyen de « prouver leur dynamisme et leur modernité »<sup>451</sup>. Cette volonté se reflète dans le bilan établi par Jacques Chaban-Delmas à Bordeaux, à la fin du deuxième plan municipal, qui présente les différentes cités construites comme d'importantes réalisations ayant contribué à la modernisation de la ville:

*nous avons rattrapé un retard considérable et entrepris sérieusement de rajeunir notre vieille et chère ville, de faire rayonner son nom, d'assurer à nos concitoyens des conditions d'existence meilleures, c'est-à-dire de préparer pour nos enfants une cité radieuse.*<sup>452</sup>

Dans le même rapport, il précise « qu'à l'issue du troisième plan quinquennal portant sur 6.200 logements, une famille sur 9 sera logée dans des immeubles modernes ».<sup>453</sup>

#### c) Des logements aux standards de confort très différents

Le manque de définition juridique des Grands Ensembles explique que les logements sociaux construits disposent de standards de confort différents. Au Maroc, ces standards de confort varient en grande partie en fonction des populations à qui les logements sont destinés, comme on peut le voir dans le tableau suivant à l'exemple des complexes de logements construits à Casablanca:

---

451 François Tomas, Jean-Noël Blanc, Mario Bonilla, *Les Grands Ensembles*, op. cit., p. 87.

452 Archives Municipales de Bordeaux, Fond 1 W 635, Compte rendu de mandat. Réalisation municipales 1953 – 1959, p. 2.

453 *Ibid.*, p. 3.

|                             |                                            |                           |                                                             |                                        |                                    |
|-----------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|
|                             | Nouvelle Médina (1917)                     | Cité Roches Noires (1929) | Bourgogne (1940's)                                          | Ain Chock (1945)                       | Bournazel (1946)                   |
| Population destinée         | musulmans                                  | Ouvriers européens        | Classes moyennes européens                                  | musulmanes                             | Personnel de police                |
| Eau courante                | √                                          | √                         | √                                                           | √                                      | √                                  |
| Ordures                     | égouts                                     | égouts                    | égouts                                                      | égouts                                 | égouts                             |
| Salle de bain               | - (hammam dans le quartier)                | baignoire                 | √                                                           | - (Hammam dans le quartier)            | Douche ou baignoire                |
| WC                          | -                                          | √                         | √                                                           | √                                      | √                                  |
| Électricité                 | √ (certaines heures de la journée)         | √                         | √                                                           | √                                      | √ (prise pour frigo et cuisinière) |
| Superficie 3 pièces (en m²) | 1 pièce, cuisine et patio                  | 60 (2 pièces)             | 100                                                         | 80 (4 pièces pour familles nombreuses) | 70                                 |
| Autre spécificité           | Architecture musulmanne aveugle sur la rue | Jardinet de 20 m²         | Living-room, salle à manger, buanderie et nombreux placards | 15 m² terrasse und 33 m² patio         |                                    |

Les populations des bidonvilles ne disposant que d'un faible pouvoir financier, la réduction des standards de confort (dimension des pièces, installations sanitaires, etc.) est un moyen pour les constructeurs de réduire les coûts de construction. Une évolution

similaire existe en France métropolitaine où les normes de confort évoluent en fonction des programmes de financement, comme on peut le voir dans le tableau suivant<sup>454</sup>.

|                                | HBM<br>(1922)                               | ILM<br>(Immeuble<br>à loyer<br>moyen)<br>(1928) | HBMA<br>(HBM<br>amélioré)<br>(1930) | HLM A<br>(1947)      | HLM B<br>(1947)      |
|--------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Eau chaude                     | -                                           | √                                               | √                                   | √                    | √                    |
| Chauffage                      | charbon                                     | gaz                                             | gaz                                 | Individuel           | central              |
| Ordures                        | Tremier<br>sur palier                       | Tremier<br>dans cuisine                         | Tremier dans<br>cuisine             | Vide ordure          | Vide ordure          |
| Lavage linge                   | Bac<br>lavage-<br>douche<br>dans<br>cuisine | Bac lavage                                      | Bac lavage                          | Bac lavage<br>douche | Bac lavage<br>douche |
| Salle d'eau                    |                                             | Baignoire<br>ou douche                          | Baignoire ou<br>douche              |                      |                      |
| WC                             | √                                           | √                                               | √                                   | √                    | √                    |
| Électricité                    | -                                           | √                                               | √                                   | √                    | √                    |
| Superficie 3<br>pièces (en m²) | 35 à 50                                     | 58                                              | 47                                  | 57                   | 59                   |

454 Tableau créé par S. M. d'après les données du Fond 1015Q2 des archives Municipales de Bordeaux et de Jean-Claude Croizé, *Politique et configuration du logement en France (1900 – 1980)*, *Sciences de l'Homme et Société*, Université de Nanterre – Paris X, 2009.

|                                | Logéco<br>(logements<br>économiques)<br>(1953) | Lopofa<br>(Logements<br>populaires et<br>familiaux)<br>(1953) | LEPN<br>(Logements de<br>premières<br>nécessité) (1954) | HLM (1963)      |
|--------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------|
| Eau chaude                     | √                                              | √                                                             | -                                                       | √               |
| Chauffage                      | individuel                                     | individuel                                                    | individuel                                              | central         |
| Ordures                        | individuel                                     | individuel                                                    | individuel                                              | Vide ordure     |
| Lavage linge                   | Bac lavage<br>douche                           | Bac lavage<br>douche                                          | Bac lavage<br>douche non<br>séparé                      | Machine à laver |
| Salle d'eau                    |                                                |                                                               |                                                         | Salle de bain   |
| WC                             | √                                              | √                                                             | √                                                       | √               |
| Électricité                    | √                                              | √                                                             | √                                                       | √               |
| Superficie 3<br>pièces (en m²) | 44 à 57                                        | 48                                                            | 38 (2 pièces)                                           | 55 à 63         |

Malgré une réduction des normes de confort avec la généralisation des Grands ensembles, ces derniers représentent souvent une amélioration des conditions de logements des habitants puisqu'ils disposent d'éléments de confort alors rares tel que l'eau courante et l'électricité et ce, aussi bien au Maroc qu'en France métropolitaine comme le décrit Pierre Merlin au sujet des HLM métropolitains

Tous les logements, respectant les normes HLM, disposaient de l'eau courante, d'une salle d'eau (bain ou douche) et 82% d'un chauffage central collectif. Ces trois éléments de confort étaient très rarement réunis dans les logements qu'ils avaient occupé jusque-là (2% du parc en 1945, rappelons-le).<sup>455</sup>

---

455 Pierre Merlin, *Des grands ensembles aux cités*, op. cit., p. 48.



Ils sont aussi plus spacieux que les logements dont disposaient les habitants jusque-là, comme l'indique Clerc: « comparés à ceux des autres locataires, les logements offerts par les grands ensembles sont plus grands ; 3,31 contre 2,67 pièces »<sup>456</sup>.

A Casablanca, la construction sous forme de Grands ensembles permet la construction de nombreux nouveaux logements. Cependant, ces derniers ne permettent pas de résoudre la crise du logement qui y sévit car ils sont insuffisants pour répondre aux demandes de logements du fait d'une forte immigration liée à un exode rural constant et d'un développement des bidonvilles plus rapide que la construction, ainsi que le souligne David Hauws:

Les politiques d'aménagement, y compris celles estampillées 'social' comme les opérations de relogement, se révèlent particulièrement inefficaces face au développement continu des quartiers insalubres et à la rémanence des situations d'extrême pauvreté à Casablanca.<sup>457</sup>

En France métropolitaine, la construction des Grands ensembles a permis de résoudre la crise du logement, tout du moins d'un point de vue quantitatif comme on peut le voir dans le tableau suivant<sup>458</sup>:

| Bilan                  | 1946        | 1973                 |
|------------------------|-------------|----------------------|
| Nombre logements       | 12 millions | 21 millions          |
| Eau courante           | 37%         | 98%                  |
| WC intérieur           | 25%         | 74%                  |
| Surpeuplement accentué | 12,8%       | 4,8%                 |
| Chauffage              |             | Un logement sur deux |

---

<sup>456</sup> Paul Clerc, *Grands Ensembles*, op. cit., p. 98.

<sup>457</sup> David Hauws, *Les opérations de relogement en habitat collectif à Casablanca, de la vision des aménageurs aux pratiques des habitants*. op. cit., p. 405.

<sup>458</sup> Tableau établi à partir des données de la Commission mixte nationale HLM & Habitants, *Histoires d'habitants*, op. cit., p. 48.

Cependant, malgré un bilan plutôt positif pour ce qui est de sa mission de résoudre la crise du logement, l'architecture moderne en général et les Grands ensembles en particulier connaissent à partir des années 1950, soit au moment même de son transfert vers la métropole, une importante remise en cause.

## C.2. Remise en cause théorique de l'architecture moderne à Casablanca

L'architecture moderne est dans un premier temps remise en cause d'un point de vue théorique. Cette critique se développe à partir du milieu des années 1950. Comme nous l'avons évoqué précédemment, les architectes modernes souhaitent élaborer une réponse universelle aux besoins humains dans le domaine de l'habitat. Or, c'est précisément cette volonté d'offrir une réponse universelle dans le domaine de l'habitat qui est à l'origine du mouvement de remise en cause. Ce principe d'universalité est remis en cause sur plusieurs points.

### a) La prise en compte des conditions climatiques

Le premier est celui de la non-observation des conditions climatiques lors de la construction des habitations. Comme nous l'avons évoqué à maintes reprises, le mouvement moderne prône une orientation vers le soleil, sans se préoccuper des conditions climatiques locales. Or comme l'indique Michel Ragon, « inonder les constructions de soleil, c'est oublier que certains Hommes aiment l'ombre. Ce point de vue de Nordiques devenait avec son application dans les pays chauds, une véritable calamité »<sup>459</sup>. Ceci est lié au fait que l'habitation n'a pas la même fonction dans tous les pays ; cette dernière est étroitement liée au climat local. Ainsi, dans les régions chaudes, « les maisons servent à maintenir leurs occupants au frais plutôt qu'au chaud »<sup>460</sup>. La méconnaissance de cette fonction et l'orientation des habitations vers le soleil, telle

---

459 Michel Ragon, *Histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme modernes*, op. cit., p. 143.

460 Archives Nationales d'Outre-Mer à Aix-en-Provence, Fonds FR ANOM 92 COL 270, « Bâtir sous les Tropiques » de G. Anthony Atkinson, Colonial Liaison Officer. Traduction du centre scientifique et technique du Bâtiment, p. 3.

qu'elle est prônée par les architectes modernes peut avoir des effets négatifs sur les conditions de vie des habitants, comme le montrent ces doléances des habitants de la cité Lumineuse de Bordeaux, demandant la pose de stores extérieurs sur la façade du bâtiment orientée vers le Sud.

La disposition de la bâtisse permet un échauffement rapide des pièces dès l'apparition du soleil. Résultat très heureux en hiver, mais préjudiciable dès les premières chaleurs, la température devenant insupportable, sans parler de la réverbération du fleuve.

Les rideaux intérieurs qui ont été placés par la quasi-totalité des locataires, et placés uniquement pour l'ornementation intérieure, n'atténuent que légèrement la température sans pour cela empêcher la détérioration des tissus, des tapisseries et des meubles.

Les locataires ont tout de suite demandé l'installation de stores extérieurs, mieux même certains sont passés aux actes.

« L'Arlequinade » présentée par les diverses couleurs de ces stores risque de s'amplifier, sans compter que certains locataires sont disposés à coller du papier sur les vitres...

Nous sommes persuadés que la Ville et l'Office HLM désirent conserver l'esthétique et l'harmonie de la Cité Lumineuse: en conséquence nous demandons la pose accélérée de stores extérieurs.<sup>461</sup>

Le *colonial liaison officer* britannique G. Anthony met en évidence dans son rapport « Recherche Bâtir sous les tropiques » du 18 avril 1950, la nécessité d'adapter les habitations aux conditions climatiques locales. Il décrit dans ce rapport les formes d'habitations existantes sous les différents climats:

Le type de maison qui convient à l'arabe comporte des murs épais avec de petites ouvertures pour le protéger contre la chaleur diurne et un toit plat sous lequel il peut dormir durant la nuit.

Cette demeure contraste avec celle qui convient sous les tropiques humides. La circulation de l'air est indispensable au confort, il est donc préférable de ménager, de larges ouvertures livrant passage à l'air durant la journée, les murs sont souvent construits en matériaux perméables à l'air tels que des nattes faites avec de l'herbe.<sup>462</sup>

---

461 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1 W 60, Doléances et vœux émis par le comité de la Cité Lumineuse le 13 mai 1960, p. 1 & 2.

462 Archives Nationales d'Outre-Mer à Aix-en-Provence, Fonds FR ANOM 92 COL 270, « Bâtir sous les Tropiques » de G. Anthony Atkinson, Colonial Liaison Officer. Traduction du centre scientifique et technique du Bâtiment, p. 7.

Ses observations l'amènent à la conclusion que dans un climat chaud et sec, comme on le trouve au Maroc ou dans la région girondine, l'orientation directe au soleil des habitations doit à tout prix être évitée afin de préserver la fraîcheur des habitations:

Les bâtiments doivent être orientés Nord-Sud pour que de larges surfaces de murs tournées vers l'Est et l'Ouest ne soient pas frappées par les rayons quasi-horizontaux du soleil. Les surfaces exposées au soleil doivent être aussi réduites que possible.<sup>463</sup>

Un autre moyen de préserver la fraîcheur prôné par G. Anthony est une construction dense « l'on tirera parti de l'ombre que les bâtiments peuvent mutuellement se donner »<sup>464</sup>. Les analyses de G. Anthony vont à l'inverse des principes prônés par les architectes modernes. Ce rapport qui met en lumière la corrélation entre forme d'habitat et climat vient soutenir les travaux de la Commission de l'urbanisme colonial. Cette institution, relevant du Service de l'inspection générale de l'urbanisme aux colonies fut créée par le ministère des colonies en 1943 dans l'objectif de créer une ordonnance qui « a pour but de fixer les grandes lignes d'une réglementation qui soit applicable à l'ensemble des territoires d'Outre-Mer relevant du Ministère des colonies »<sup>465</sup>. Pour cela, plusieurs commissions analysent entre 1943 et 1944, les différentes formes d'urbanisme présentes dans les colonies et réfléchissent à la possibilité de transposer les différents éléments dans les autres colonies ou en métropole. Cette commission est jumelée le 28 juin 1945 à un Comité de l'urbanisme et de l'Habitation aux Colonies au sein duquel siègent à partir de 1946 Le Corbusier et M. Laprade « en tant que personnalités qualifiées en matière d'urbanisme »<sup>466</sup>. Ceci n'empêche pas cette commission de remettre en question dès le 24 janvier 1944, le principe de l'universalité de l'habitat tant prônée par les architectes modernes comme on peut le lire dans cet extrait de procès-verbal de réunion du 24 janvier 1944:

---

<sup>463</sup> *Ibid.*, p. 16.

<sup>464</sup> *Ibid.*

<sup>465</sup> Archives Nationales d'Outre-Mer à Aix-en-Provence, Fonds FR ANOM 92 COL 175, Ministère des colonies. Projet d'ordonnance relative à l'urbanisme aux colonies du 27 octobre 1944, p. 1.

<sup>466</sup> Archives Nationales d'Outre-Mer à Aix-en-Provence, Fonds FR ANOM 92 COL 270, Arrêté du 28.02.1946 fixant la composition du Comité de l'Urbanisme aux Colonies, Art 1.

Si en France, pays de climat de transition, tous les éléments qui constituent les climats existent, ceux-ci sont, le plus souvent fortement atténués. Dans les Colonies, au contraire, certains éléments climatiques sont en permanence fortement accentués (la température au Sahara, le degré hygrométrique [sic] sur la basse côte) ces éléments devenant déterminants et, par leur caractère excessif [sic] conditionnent toute conception architecturale.

L'urbaniste le premier, doit par l'étude très approfondue [sic] des éléments climatiques, être conduit vers des solutions bien différentes de celles qu'il adopterait pour la Métropole.<sup>467</sup>

Mais il n'y a pas que dans les colonies qu'une prise en compte des conditions climatiques locales est nécessaire. Elle est aussi indispensable en métropole où le climat varie fortement d'une région à l'autre. Une orientation telle qu'elle est prônée par les architectes modernes n'est pas toujours possible, ni désirable comme l'indique Jacques d'Welles à l'exemple de la cité Claveau, construite à Bordeaux:

Au sujet de l'orientation, M. d'Welles expose qu'en dehors des orientations impératives pour climats excessifs, il existe:

- Une orientation d'agrément qui doit tenir compte des prospects les plus séduisants.
- Une orientation d'aspect qui doit varier les effets de lumières sur les façades
- Une orientation climatique qui à Bordeaux exige la protection de la façade ouest et de l'organisation de ses ouvertures

Et enfin:

- Une orientation d'ensoleillement en vertu de laquelle les systématiques orientent impitoyablement les blocs une longue façade au midi (sic)– comme si le soleil ne brillait qu'à midi !!! et que le midi ne portait jamais de nuages et que le midi n'était jamais trop brûlant... dans le Midi et le Sud-Ouest.

De cette manière, non moins impitoyablement, ils orientent une aussi longue façade de leurs blocs au Nord, et en conséquence, le bloc reçoit alors au total pour toute sa surface bien moins de soleil qu'un bloc placé dans l'orientation perpendiculaire au cours de l'année.<sup>468</sup>

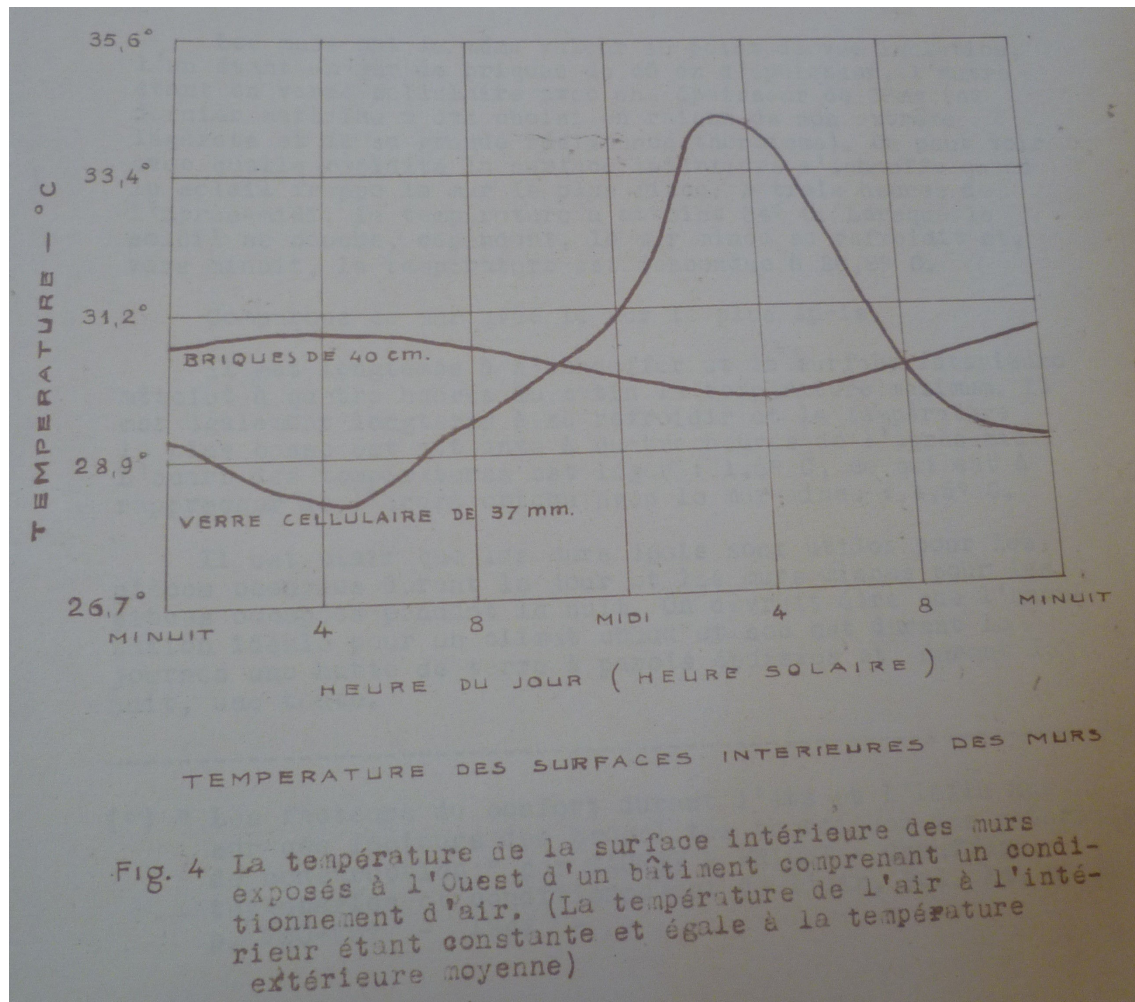
Comme nous venons de le voir, l'orientation des bâtiments joue un rôle important dans une construction adaptée aux conditions climatiques locales. Mais elle n'est pas le seul élément à prendre en compte. Les matériaux de construction jouent aussi un très

---

467 Archives Nationales d'Outre-Mer à Aix-en-Provence, Fonds FR ANOM 110 COL 607 – 817, Commission de l'urbanisme colonial. Rapport de M. Calsat. Séance du 24 janvier 1944, p. 22.

468 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 10 W 103, Décret du 4 décembre 1949. Annexe II - Cité Claveau.

grand rôle. Comme le montre G. Anthony dans son rapport, les matériaux de construction ne protègent pas tous de la même façon contre la chaleur, comme on peut l'observer dans le graphique suivant représentant l'évolution de la température des murs intérieurs dans le courant de la journée<sup>469</sup>.



Comme nous l'avons étudié précédemment le béton devient le matériel de construction privilégié des architectes modernes. Le développement des Grands Ensembles entraîne une propagation du béton à tel point qu'un amalgame se produit entre les deux comme le souligne Pierre Peillon:

<sup>469</sup> Archives Nationales d'Outre-Mer à Aix-en-Provence, Fonds FR ANOM 92 COL 270, « Bâtir sous les Tropiques » de G. Anthony Atkinson, Colonial Liaison Officer. Traduction du centre scientifique et technique du Bâtiment. Fig 4 – Température des surfaces intérieures des murs.

C'est un truisme de dire que le mode de construction dominant d'édification des grands ensembles a été le béton armé. Il ne s'agit d'ailleurs pas d'un hasard si, pour s'opposer à un mode d'urbanisation jugé déstructurant, a fleuri à la fin des années 1960 le slogan « non au béton », stigmatisant le matériau pour dénoncer les formes bâties et les processus opératoires: la métonymie ne manquait pas de justesse...<sup>470</sup>

L'utilisation du béton pour la construction des habitations peut avoir, notamment dans les régions chaudes comme à Casablanca et Bordeaux, l'effet inverse de celui recherché par les architectes, comme le démontre G. Anthony à l'exemple des ombrelles en béton, aussi appelées « brise-soleil », censées permettre d'obtenir de l'ombre et de la fraîcheur :

Une « ombrelle » épaisse d'un autre côté, emmagasine la chaleur et ne se refroidit que lentement. Par ailleurs, un dais épais produit son propre décalage dans le temps des variations de température, et sa surface inférieure commence à émettre de la chaleur vers le toit et les murs qu'il est supposé protéger longtemps après que ces derniers auraient commencé à se refroidir, dans le cas où il n'y aurait pas eu d' « ombrelle ».

Le dais chauffe aussi l'air froid de la nuit qui le traverse en allant vers le bâtiment. C'est ce qui se produit en fait avec certains bâtiments brésiliens qui ont été munis d' « ombrelles » ou de « brise-soleil » en béton de 5 à 7 cm d'épaisseur afin de protéger les fenêtres. Il aurait mieux valu que ces ombrelles fussent constituée d'un matériau léger et mince tel qu'une feuille de métal, du fibro-ciment, du bois ou en lamelles de bambou.<sup>471</sup>

A cela s'ajoute le fait que les matériaux de construction vieillissent différemment selon les climats auxquels ils sont exposés. Dans les régions de climat chaud, « ils sont davantage sujets à la détérioration, par les fortes insulations, les températures et degrés d'humidité élevés, les moisissures, les insectes, etc... »<sup>472</sup> L'utilisation de matériaux de construction non adaptés aux conditions climatiques locales a de profondes conséquences sur le vieillissement des habitations et les conditions de vie des habitants comme nous le verrons plus en détail au chapitre suivant.

---

470 Pierre Peillon, *Utopie et désordres urbains. Essai sur les grands ensembles d'habitations*, Paris, 2001, p. 60.

471 Archives Nationales d'Outre-Mer à Aix-en-Provence, Fonds FR ANOM 92 COL 270, « Bâtir sous les Tropiques » de G. Anthony Atkinson, Colonial Liaison Officer. Traduction du centre scientifique et technique du Bâtiment, p. 12.

472 *Ibid.*, p. 2.

b) La prise en compte des spécificités culturelles

Le deuxième point de critique contre le principe de l'universalité privilégié par les architectes modernes est la méconnaissance des spécificités culturelles. En effet, l'architecture moderne entend répondre aux besoins humains en développant une architecture standardisée. Cette uniformisation est renforcée par la standardisation des méthodes de construction, au détriment des spécificités régionales comme l'indique Laure Perrot: « La standardisation massive des éléments de construction et la nécessité de construire rapidement rendent difficile le maintien des particularités régionales, et les mêmes formules architecturales se répandent alors à travers toute la France. »<sup>473</sup> Cette standardisation de la construction entraîne peu de critiques en métropole même si les logements construits ne correspondent pas toujours aux besoins de leurs habitants comme nous le verrons plus en détail ultérieurement.

Au Maroc, la remise en cause de ce principe est beaucoup plus importante, et a pour origine la politique de logement pour le plus grand nombre instaurée par Michel Écochard. En effet, pendant l'entre-deux-guerres, l'architecture moderne est réservée uniquement à la population européenne. Ceci provient de la politique de préservation des médinas mise en place par Lyautey – sur laquelle nous reviendrons plus en détail par la suite – et de la conception des autorités coloniales quant à l'habitat adapté aux populations musulmanes: « *from the 1920s onwards the protectorate was in no doubt that individual home with courtyards was the only option suitable for Muslims Moroccans* »<sup>474</sup>. Cette conception s'appuie sur des enquêtes démontrant les difficultés des populations musulmanes à s'approprier le confort et les habitudes de vie « moderne » lorsqu'il leur est offert, telle que celle des docteurs Gaud et Siccaud au sujet des logements ouvriers construits pour les populations musulmanes par la compagnie Chaux et Ciment en 1913 à Casablanca:

---

473 Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I, op. cit., p. P 232.

474 Tom Avermaete, Serhat Karakayali, Marion von Osten, *Colonial Modern. Aesthetics of the Past-Rebellions for the Future*, Londres, 2010, p. 158.

A partir des années 1920, le protectorat ne doutait pas que les maisons individuelles avec des cours était la seule option appropriée pour les marocains musulmans



*More than twenty years after its construction, the hygienist doctors Gaud and Siccaud declared that this housing development offered «magnificent living conditions for the native Moroccans ». However, they also noted the following: «Despite its advantages, the kitchen is never used, and the local women continue to cook outside, comes sun or rain. Moreover, they keep a brazier going in the main room when it is cold, which is a much more dangerous practice than lighting a kitchen fire, and the semiclosed courtyard lavatories are often converted into a tiny room ».*<sup>475</sup>

Comme déjà évoqué, Michel Écochard est un fervent adepte de l'architecture moderne. Il cherche à utiliser cette architecture pour sa politique du logement pour le plus grand nombre. Or la notion d'universalité de l'architecture moderne va à l'encontre de la pensée coloniale qui privilégie « *culture-specific housing* »<sup>476</sup>. Les architectes modernes coloniaux se trouvent donc face à un important conflit comme l'indiquent Jean-Louis Cohen et Monique Eleb: « '*culture-specific*' and '*class-specific*' housing conflicted with the 1950s modernization trend toward universalism which formed the conceptual bedrock for the architects of the modern movement »<sup>477</sup>. C'est principalement lors de leurs recherches sur les possibles résorptions des bidonvilles que les architectes modernes marocains rencontrent des difficultés à appliquer le principe de l'universalité du logement. Ceci les conduit à développer des catégories d'habitations identiques à celles développées par les autorités coloniales:

*Throughout the entire northern African territory under French control, there was already a religiously coded apartheid. Under these circumstances,*

<sup>475</sup> Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 233.

Plus de vingt ans après leur construction, les docteurs hygiénistes Gaud et Siccaud déclaraient que ce lotissement offrait « des conditions de vie magnifiques pour les marocains musulmans ». Néanmoins, les notèrent aussi la chose suivante: malgré ses avantages, la cuisine n'est jamais utilisée et les femmes continuent à faire la cuisine dehors, par soleil ou par pluie. De surcroît, ils font un feu dans la pièce principale lorsqu'il fait froid, ce qui est une pratique beaucoup plus dangereuse que l'éclairage d'un feu de cuisine et les sanitaires des cours semi-fermées sont transformées en pièces minuscules.

<sup>476</sup> Tom Avermaete, Serhat Karakayali, Marion von Osten, *Colonial Modern. Aesthetics of the Past-Rebellions for the Future, op. cit.*, p. 45.

logements adaptés culturellement

<sup>477</sup> Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 378.

les logements « adaptés culturellement » et « adaptés socialement » étaient en contradiction avec le courant de modernisation des années 1950 recherchant l'universalité qui formait la base conceptuelle des architectes du mouvement moderne.

*the project of a local version of modernity, which would take existing cultural special characteristics into consideration, was already entangled in contradictions from the start. This is evident, for instance, in the example of the specific mode of construction labeled "culture-specific housing" which the group affiliated with Georges Candilis proposed for the three categories: Muslims, Jews and Europeans.*<sup>478</sup>

Même s'ils reprennent les dénominations utilisées par l'administration coloniale, ces catégories ne comportent cependant aucune notion raciale. Elles correspondent à des caractéristiques spécifiques des logements comme le souligne Michel Écochard:

En aucun cas, dans l'étude du plan de la ville, nous n'avons imaginé une séparation des populations sur une base ethnique ou confessionnelle. Nous avons proscrit les termes de quartier marocain ou quartier européen pour les remplacer par ceux de « quartier d'habitat de type marocain », « Quartier d'habitat de type européen », marquant ainsi, non par une catégorie de population mais les caractéristiques différentes de l'habitat.<sup>479</sup>

Certains chercheurs comme Tom Avermaete, Serhat Karakayali et Marion von Osten reprochent à ces catégories d'être « *slightly loose, since neither origin, degree of urbanization nor culture were taken into account ; the criteria were based on religion for Muslims and Jews, nationality for Europeans, who were perceived rather curiously, as belonging to a single culture* »<sup>480</sup>. Ce serait cependant méconnaître les recherches du Service de l'Urbanisme sur l'habitat local avec l'instauration d'un « atelier ambulant » en 1947. Cet atelier est « composé d'un ingénieur, d'un urbaniste, d'un topographe et de

---

478 Tom Avermaete, Serhat Karakayali, Marion von Osten, *Colonial Modern. Aesthetics of the Past-Rebellions for the Future*, op. cit., p. 45.

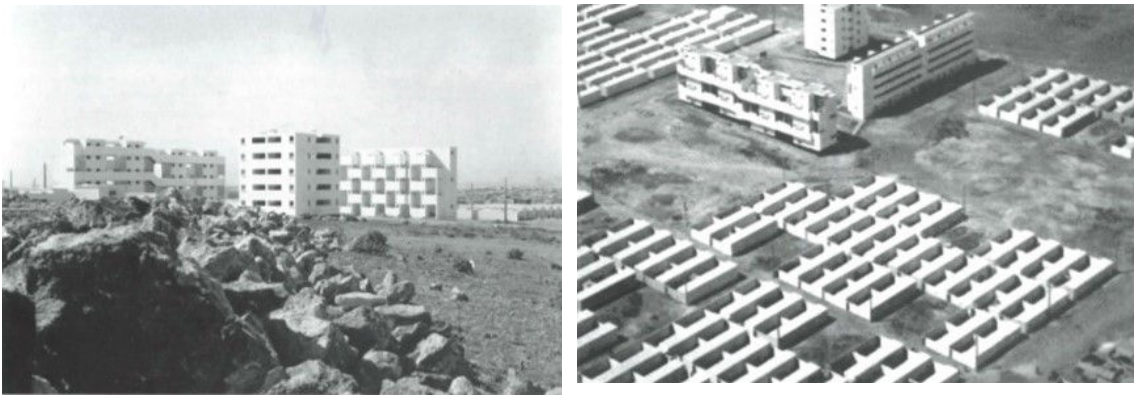
Pendant que tous les territoires nord-africains étaient sous contrôle français, il y avait déjà une apartheid codifiée religieusement. Dans ces circonstances, le projet d'une version locale de modernité qui prendrait en compte les caractéristiques culturelles existantes était déjà enchevêtrée dans des contradictions dès le départ. Ceci est évident, par exemple, dans le mode de construction labellisé "logements adaptés culturellement" dont le groupe affilié à Georges Candilis proposa pour les trois catégories suivantes: musulmans, juifs et européens.

479 Michel Ecochard, *Casablanca*, op. cit., p. 72.

480 Tom Avermaete, Serhat Karakayali, Marion von Osten, *Colonial Modern. Aesthetics of the Past-Rebellions for the Future*, op. cit., p. 155.

un peu imprécises, puisque ni l'origine, ni le degré d'urbanisation ni la culture n'étaient pris en compte; les critères étaient basés sur la religion pour les musulmans et les juifs, la nationalité pour les Européens qui étaient perçus assez curieusement comme appartenant à une culture unique.

deux dessinateurs qui parcourent la campagne pour étudier l'habitat local en prenant en compte le respect de l'identité culturelle »<sup>481</sup>. Cette volonté de respect de l'identité culturelle se reflète dans les travaux de Georges Candilis et Vladimir Bodiansky qui construisirent en 1953 un des premiers complexes de logements collectifs verticaux à destination des populations musulmanes. Construit dans le cadre de la politique de résorption du bidonville des Carrières Centrales, ce lotissement « *consisted of three collective housing blocks that were radically innovative compared to other Moroccan buildings of the time, and which were to be set right in the heart of the Carrières Centrales spread of courtyard houses.* »<sup>482</sup>



Bâtiments Sémiramis et Nid d'Abeille<sup>483</sup>

Dans la conception des immeubles, les architectes prennent en compte le degré d'urbanisation et la religiosité des futurs habitants. Ceci est particulièrement visible dans la conception des immeubles dénommés « Sémiramis » et « Nid d'Abeille »:

*One of these two buildings was named Sémiramis, recalling the hanging gardens of Babylon, as it has private patios positioned along the eastern and western facades. The units are split into two blocks, on account*

481 Tom Avermaete, Maristella Casciato, *Casablanca – Chandigarh. Bilan d'une modernisation*, Zürich, 2004, p. 111.

482 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 332.

constitué de trois immeubles de logements collectifs qui étaient radicalement innovant par rapport aux autres lotissements marocains de cette époque, et qui était construit directement au coeur des carrières centrales, parsemées de maisons avec cours.

483 *Ibid.*, p. 333.

*of the sloping site, and entry to them is through patios accessed by walkways situated at two-floor intervals. The other building is called Nid d'Abeille (beetiwe) and was designed for a different type of occupant than Sémiramis, both in terms of religious practice and experience of urban life. According to Candilis, Sémiramis was explicitly designed for more conservative Muslims, and has "enclosed double-height patios" and a "façade with projecting access balconies". In the Nid d'Abeille, which is set at right angles to Sémiramis, access balconies are strapped to the northern façade, and slanting light is channeled down into the patios and onto the patio walls through large openings punched into the southern façade.<sup>484</sup>*

Depuis leur construction, ces deux bâtiments ont connu de nombreuses modifications. Comme souvent, leur conception ne répond pas entièrement aux besoins des habitants. Néanmoins ils marquent une évolution dans la conception de l'habitat par les architectes modernes, comme le soulignent Jean-Louis Cohen et Monique Eleb:

*The Carrière Centrales buildings therefore had a great impact, from both a theoretical and a pragmatic perspective. Although they may not have been quite as suited to the living conditions of Moroccan Muslims as Candilis claimed, they did nevertheless spark debate on adapting minimum housing for diverse populations.<sup>485</sup>*

La prise en compte du degré d'urbanité des futurs habitants va donner naissance à la notion d'habitat évolutif. Lors de l'application de ses principes à Casablanca, Michel Ecochard se retrouve confronté à une situation financière ne lui permettant pas de mener pleinement ses projets comme il l'évoque lui-même: « comme garder tous nos principes

---

484 *Ibid.*, p. 335.

un de ces deux bâtiments était dénommé Sémiramis, rappelant les jardins suspendus de Babylone, puisqu'il avait des patios privés le long des façades est et ouest. Les logements étaient séparés en deux blocs, en raison de l'inclinaison de la pente, et on y entrait par des patios accessibles par des pacerelles situés tous les deux étages. L'autre immeuble est appelé Nid d'Abeille et était conçu pour un autre groupe d'habitants que Sémiramis, aussi bien en terme de religiosité que d'expérience de la vie urbaine. Selon Candilis, Sémiramis était conçu pour les musulmans plus conservateurs et avait "des patios de huit par huit clos" et une "façade avec des balcons protégeant l'accès. Dans le Nid d'Abeille, qui était situé à angle droit de Sémiramis, les balcons d'accès étaient situés sur la façade nord et la lumière oblique était canalisée dans les patios et sur les murs des patios par de larges ouvertures dans la façade sud.

485 *Ibid.*, p. 339.

Les bâtiments de la Carrière centrale eurent néanmoins un grand impact, à la fois théorique et pragmatique. Bien qu'ils n'aient pas été aussi bien adaptés aux conditions de vie des marocains musulmans que ne le proclame Candilis, ils déclenchèrent cependant un débat sur un logement minimum adapté pour différents groupes de population.

de la Charte d'Athènes avec des programmes financiers si serrés ? »<sup>486</sup>. Face à l'ampleur de la tâche et à la réalité financière de la ville, Michel Ecochard est contraint de trouver un compromis entre ses idéaux et les possibilités de construction, ainsi qu'il le souligne lui-même: « Il ne s'agissait pas de trouver une solution théoriquement séduisante, mais bien une solution financièrement réalisable: c'est pourquoi il a fallu, de toute nécessité se contraindre momentanément à viser bas »<sup>487</sup>. Mais il se trouve aussi confronté à une population disposant d'un degré d'urbanisation différent et ayant, par là-même, des besoins différents en matière d'habitat. Ceci le conduit à développer le principe de l'habitat évolutif basé sur le principe de la trame, que l'on nommera par la suite « trame Ecochard ». Selon lui, à chaque degré d'urbanisation correspond une forme précise d'habitat. Cet apprentissage de la vie urbaine débute par le bidonville, c'est pourquoi Michel Écochard estime que leur présence est indispensable: « Il fallait aller jusqu'à laisser s'installer sur notre trame de quartier nouveau, l'habitat en bidonville, première forme de l'installation urbaine »<sup>488</sup>.

Les réflexions des architectes modernes marocains sur la création d'un habitat spécifique et la remise en cause du principe de l'universalité de l'habitat vont rencontrer un grand écho du fait de leur participation à de nombreuses conférences, notamment le CIAM de 1953, comme l'indiquent Jean-Louis Cohen et Monique Eleb:

*In 1952, the ATBAT projects were taken on by CIAM, when Bodiansky launched a campaign for the United Nations Economic and Social Council to recognize the importance of "housing the greatest number". The Moroccan example formed the central focus of his report, which Bodiansky presented to the United Nations in the same year and which was supposed to have led a United Nations seminar in Morocco. A group of fifteen architects based in Morocco, including Candilis, Ecochard, Elie Azagury, Pierre Mas, and Gaston Jaubert, participated in the 1953 Aix-en-provence Congress, which marked a turning point in CIAM debates.*<sup>489</sup>

---

486 Michel Ecochard, *Casablanca*, op. cit., p. 102.

487 *Ibid.*

488 *Ibid.*, p. 103.

489 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca*, op. cit., p. 336.

Le CIAM d'Aix-en-Provence marque un grand tournant dans l'histoire de l'architecture moderne. Ceci est dû aux thèmes abordés – « *Instead of showing a hyper-modern design for a new urban district – as was normally the case for CIAM grids – the two North African groups chose the focus on a completely different urban environment at CIAM 9 in 1953: the bidonville* »<sup>490</sup> – mais aussi à la remise en cause des principes clefs de l'architecture moderne dans le domaine de l'urbanisme, tel que la séparation des fonctions urbaines ou l'universalité des besoins humains pour la conception architecturale des logements.

*As it was, though, Candilis and Woods simultaneously carried out research on Muslim, Jewish and European habitat, and successfully argued at the CIAM held in Aix-en-Provence that dwellings had to be attuned not merely to climatic condition, but also to local culture.*<sup>491</sup>

Ces nouvelles approches architecturales suscitent des dissensions au sein du groupe des architectes modernes et une scission que l'on pourrait presque qualifier de générationnelle. Les jeunes architectes du groupe Team X – car chargés de l'organisation du dixième CIAM – prennent de plus en plus leur distance avec les principes défendus par les anciens modernistes tel Le Corbusier. Cette scission sonne le glas du mouvement

---

En 1952, les projets ATBAT furent acceptés par le CIAM; lorsque Bodianska lança une campagne pour le Conseil économique et social des Nations-Uni pour reconnaître l'importance du « logement pour le plus grand nombre ». Les exemples marocains formaient le coeur de son rapport que Bodiansky présenta aux Nations-Unis la même année et qui devait conduire à un séminaire des Nations-Unis au Maroc. Un groupe de quinze architectes travaillant au Maroc, incluant Candilis, Ecochard, Elie Azagury, Pierre Mas et Gaston Jaubert participèrent au congrès d'Aix-en-Provence en 1953 qui marqua un tournant définitif dans les débats du CIAM.

490 Tom Avermaete, Serhat Karakayali, Marion von Osten, *Colonial Modern. Aesthetics of the Past-Rebellions for the Future*, op. cit., p. 139.

au lieu de montré un nouveau quartier au design hyper-modern – ce qui était normalement le cas des grilles du CIAM – les deux groupes nord-africain se concentrèrent sur un environnement urbain complètement différent au 9<sup>e</sup> CIAM de 1953: le bidonville.

491 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca*, op. cit., p. 378-379.

Candilis et Woods firent simultanément des recherches sur l'habitat musulman, juifs et européens et argumentèrent avec succès lors du CIAM tenu à Aix-en-Provence que les logements devaient harmoniser non seulement avec les conditions climatiques mais aussi avec la culture locale.

moderne et donne naissance au post-modernisme, lequel « *welcomed the reading of architecture as an expression of cultural issues, values and structures* »<sup>492</sup>.

La remise en cause de l'architecture moderne n'est pas le fait d'opposants à ce mouvement mais bien de ses adeptes et débute à l'endroit même qui a permis son développement: le Maroc. Si au premier regard cette situation peut paraître paradoxale, elle l'est moins si on prend en compte le fait que cette remise en cause est engendrée par la volonté d'appliquer à la lettre les théories modernes et les difficultés rencontrées sur le terrain. En effet, c'est en voulant construire des logements répondant aux principes de l'architecture moderne, notamment celui de l'universalité des besoins humains, que les architectes marocains se rendent compte des limites – voire l'impossibilité d'application – de certains concepts car ils ne correspondent pas à la réalité de ce qu'ils observent sur le terrain. De là naît un besoin de remettre en cause certains concepts, sonnant ainsi le glas du mouvement architectural moderne. Il ne s'agit cependant pas d'une remise en question intégrale du mouvement moderne puisque certains principes seront repris par le mouvement post-moderne. Cette dernière est l'œuvre des habitants des quartiers qui reprochent aux logements de ne pas être adaptés à leurs besoins avant que ce mouvement ne donne naissance à une véritable remise en cause politique de l'architecture moderne.

### C.3. La remise en cause pratique de l'architecture moderne

L'architecture moderne voit ses principes remis en cause par ses propres adeptes, cependant à aucun moment, les architectes modernes ne remettent en cause le principe de l'habitant vertical sous la forme des Grands ensembles. Cette conception est amplement soutenue par les autorités politiques à partir du milieu des années 1950 car elles voient dans la concentration de l'habitat sous la forme de l'habitat vertical, un moyen de réduire

---

492 Tom Avermaete, Serhat Karakayali, Marion von Osten, *Colonial Modern. Aesthetics of the Past-Rebellions for the Future*, op. cit., p. 62.

approuvait la lecture de l'architecture comme une expression des enjeux, valeurs et structures culturelles.

les charges municipales ; et cela, aussi bien en France qu'au Maroc, même après l'Indépendance. C'est ce que précise le sociologue André Adam:

M. Ecochard ne pensait pas, en 1950, que la population néo-citadine de Casablanca fût prête à vivre dans des immeubles collectifs. En 1958, on fut d'un autre avis. La raison n'en fut pas seulement que l'évolution va très vite. On considéra que l'extension indéfinie de la construction horizontale ne pouvait continuer sans alourdir à l'excès les charges municipales et qu'après tout le meilleur moyen d'habituer la population à l'immeuble collectif était de commencer à en construire et à y installer des familles.<sup>493</sup>

Durant les années 1960 se propagent des Grands ensembles aussi bien à Bordeaux qu'à Casablanca. Leur développement s'accompagne d'un mouvement de critique quant à la viabilité des quartiers ainsi construits, même si ces arguments ne sont véritablement entendus et pris en compte qu'une décennie plus tard.

a) Des difficultés d'appropriation du bâti

Parmi les plus grands opposants à l'architecture moderne sous la forme des Grands Ensembles se trouvent la journaliste américaine Jane Jacobs et le sociologue français Henri Lefebvre. Ils reprochent principalement à l'architecture moderne d'avoir créé des quartiers sans vie et auxquels il est difficile – voire impossible – de s'identifier. Comme l'indiquent Sonia Hirt et Diane Zahm: « *Generally speaking, both Lefebvre and Jacobs were concerned that the city was being designed by specialists such as planners who were out of touch with how it was experienced on the streets.* »<sup>494</sup>

Jane Jacobs attribue la monotonie des quartiers créés par les architectes modernes à la disparition de la rue:

*Garden City planners, with their hatred of the street, thought the solution to keeping children off the streets and under wholesome surveillance was to build interior enclaves for them in the centers of super-blocks. This policy has been inherited by the designers of Radiant Garden City. Today*

---

<sup>493</sup> André Adam, *Casablanca, op. cit.*, p. 112.

<sup>494</sup> Sonia Hirt, Diane Zahm, *The urban wisdom of Jane Jacobs, op. cit.*, p. 28.

D'une manière générale, aussi bien Lefebvre que Jacobs étaient préoccupés par le fait que la ville était conçue par des spécialistes, comme les urbanistes, qui n'avaient aucune idée que comment cela était vécu dans la rue.



*many large renewal areas are being replanned on the principle of enclosed park enclaves within blocks.*<sup>495</sup>

Les rues ne sont pas absentes des Grands ensembles mais elles ont perdu leur fonction originelle, à savoir leur utilisation par les habitants à toute heure et pour des fins multiples:

*Super-blocks projects are apt to have all the disabilities of long blocks, frequently in exaggerated form, and this even when they are laced with promenades and malls, and thus in theory possess streets at reasonable intervals through which people can make their way. These streets are meaningless because there is seldom any active reason for a good cross-section of people to use them.*<sup>496</sup>

Cette perte de fonction de la rue entraîne un manque d'utilisation des espaces communs conçus par les architectes. Comme le souligne Jane Jacobs « *people do not use city open space just because it is there and because city planners or designers wish they would* »<sup>497</sup>. Cette dysfonction se traduit par un manque de fréquentation des espaces conçus et une augmentation de leur dangerosité, qu'il s'agisse de rues ou de parcs: « *They [the unpopular parks] have the same problems as streets without eyes, and their dangers spill over into the areas surrounding, so that streets along such parks become known as danger places too and are avoided.* »<sup>498</sup>. Comme elle le démontre dans son

---

495 Jane Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*, op. cit., p. 90.

Les concepteurs de cité-jardins, avec leur haine de la rue, pensaient que la solution pour maintenir les enfants éloignés des rues et sous une surveillance bienveillante, était de construire des enclaves intérieurs pour eux au centre des Grands ensembles. Cette politique a été hérité du concepteur de la cité radieuse. De nos jours, de nombreux sites ont été replanifiés selon le principe de parc clos enclavés par les bâtiments.

496 *Ibid.*, p. 199.

Les projets de Grands ensembles sont amenés à avoir toutes les maladies des longs immeubles, généralement par leur forme exagérés, et cela même s'ils sont entrelacés de promenades et de centres commerciaux et qui en théorie possède des rues à intervalles raisonnables pour que les gens puissent les utiliser. Ces rues sont dénués de sens car il y a rarement une bonne raison pour qu'un nombre important de gens les utilisent dans les deux sens.

497 *Ibid.*, p. 100.

Les gens n'utilisent pas un espace de la ville juste parce qu'il existe ou parce que les urbanistes espèrent qu'ils le feront.

498 *Ibid.*, p. 104.

livre, « *on successful city streets, people must appear at different time* »<sup>499</sup>. Plus une rue est utilisée, moins elle est dangereuse: « *The safety of the street works best, most casually, and with least frequent taint to hostility or suspicion precisely where people are using and most enjoying the city streets voluntarily and are least conscious, normally, that they are policing.* »<sup>500</sup> Or, pour qu'une rue soit utilisée, il faut qu'elle offre une diversité suffisamment grande afin d'être fréquentée pour de multiples raisons par des gens d'horizons différents. Une telle diversité est absente des Grands Ensembles. Les rues présentes au sein des complexes n'ont qu'une seule fonction: celle d'entrer ou de sortir du Grand Ensemble. Elles créent ainsi une frontière entre le Grand Ensemble et le reste du quartier, au-delà duquel les gens externes aux Grands Ensembles n'ont pas de raisons de s'aventurer:

*Some borders damp down use by making travel across them a one-way affair. Housing projects are example of this. The project people cross back and forth across the border (usually in any appreciable numbers, at only one side of the project, or at most two sides). The adjoining people, for the most part, stay strictly over their side of the border and treat the line as a dead end of use.*<sup>501</sup>

Ceci a pour conséquence que les Grands ensembles ne sont pas perçus par les habitants du quartier comme faisant partie intégrante de ce dernier mais comme un corps étranger. Ce manque d'intégration est renforcé par plusieurs éléments comme on peut

---

Ils [les parcs impopulaires] rencontrent les mêmes problèmes que les rues sans yeux, et leur danger se répand sur les espaces alentours, si bien que les rues longeant ces parcs deviennent elles-aussi des espaces dangereux à éviter.

499 *Ibid.*, p. 164.

dans les rues à succès, les gens apparaissent à différentes heures.

500 *Ibid.*, p. 46.

La sûreté d'une rue fonctionne le mieux, le plus simplement, et avec le moins de problèmes de violence et de suspicions, précisément là où les gens utilise le plus volontiers la rue et sont moins conscient qu'ils font du maintien de l'ordre.

501 *Ibid.*, p. 275.

Certaines frontières réduisent l'usage de ces rues à un voyage à sens unique. Les projects de construction en sont un exemple. Les habitants traversent la frontière dans un sens et dans l'autre (généralement dans la plupart des cas, à seulement un endroit de la cité, où au maximum à deux endroits). Les habitants du voisinage, pour la plupart, restent de leur côté de la frontière et perçoivent la rue comme une voie sans issue.

l'étudier à l'exemple du Grand Ensemble bordelais de La Benaugue construit dans le quartier de la Bastide. La construction d'un Grand Ensemble s'accompagne de celle d'infrastructures souvent absentes dans le quartier. Ceci éveille de nombreux espoirs chez les habitants comme on peut le lire dans cette lettre du 13 avril 1949 de l'un des comités et regroupement bastidien:

Le Pré Pincon [terrain où est construit le Grand ensemble de La Benaugue] a déjà fait couler pas mal de salive mais peu d'encre heureusement. Il concentre en effet les espoirs des Bastidiens qui à juste raison pensent qu'une ère nouvelle va s'ouvrir pour leur quartier<sup>502</sup>.

Lors de la construction de La Benaugue, le quartier de la Bastide est particulièrement dépourvu d'infrastructures:

Que dire en effet d'une ville de 30.000 habitants (et je m'excuse de déborder le cadre du Pré Pincon – mais la Bastide forme un tout) qui n'a ni jardins, ni crèche, ni centre hospitalier, ni terrains de sport suffisants, ni piscine, ni salle de fête, ni marché, ni gare ?<sup>503</sup>

La construction de La Benaugue s'accompagne de celle de nombreuses infrastructures comme le décrit Paul-Henri Chombart de Lauwe qui y mena une enquête sociologique en 1957:

Aussi, au moment de l'enquête, les habitants pouvaient-ils déjà jouir d'un vaste jardin public entièrement aménagé au centre de la cité, de bâtiments scolaires neufs abritant 32 classes primaires et 10 classes de maternelle, d'une crèche modèle pour 60 enfants et d'un centre médico-social. Des aires de jeux pour enfants étaient également en fonction dans la partie ouest, et d'autres étaient en cours d'installation dans la partie est. [...] Mais plusieurs éléments du programme d'équipement collectif n'ont pu, être réalisés ou ne fonctionnent pas encore comme prévus. D'une part, le projet de piscine en plein air n'a pu être réalisé pour des raisons budgétaires et la vaste « Salle des Fêtes » de 1750 places demeurerait fermée au public à la suite de regrettables incidents techniques. D'autre part le marché couvert édifié à 500 m pour attirer la clientèle de la Rive Droite (et celle de la cité en particulier) ne semble pas en mesure de supporter la concurrence des marchés ou magasins de l'autre rive.<sup>504</sup>

---

502 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 10 W 103, Lettre du 13 avril 1949 de l'Union des Comités et Groupements bastidiens du Maire de Bordeaux, p. 1.

503 *Ibid.*

504 Paul-Henri Chombart de Lauwe, *Famille et Habitation*, t. II, *op. cit.*, p. P 38.

Or les infrastructures construites sont généralement juste assez grandes pour accueillir les habitants des Grands Ensembles, et restent donc inaccessibles aux habitants du quartier, comme on peut le voir à l'image des écoles construites à La Benaugue:

Le groupe scolaire de 32 classes primaires étaient prévus pour alléger les écoles et contribuer au rapprochement des populations du quartier ancien et de la cité nouvelle ; or, en raison du nombre d'enfants supérieurs aux prévisions, il « absorbe » seulement les nouveaux arrivants qui sont, pour ces premières années du moins, du nombre de 1000 environ.<sup>505</sup>

A cela s'ajoute le fait que les cités « se trouvent la plupart du temps séparées socialement des quartiers qui les entourent »<sup>506</sup>. Comme l'indique Laure Perrot, La Benaugue ne fait pas exception à cette règle. Alors qu'elle est située dans un quartier principalement ouvrier, elle « reçoit cependant très vite des gens appartenant à la classe moyenne, notamment une forte proportion de fonctionnaires (38,5% de la population contre 25% d'ouvriers, 3% de cadres supérieurs, chiffre important pour une cité, et 1% d'étrangers) »<sup>507</sup>. Ceci entraîne des tensions sociales entre les habitants de la cité et ceux du quartier. Ces dernières se reflètent dans l'utilisation des espaces publics comme l'indique Paul-Henri Chombart de Lauwe au sujet du parc de La Benaugue:

L'existence de ce square au cœur de la cité pose cependant quelques problèmes: d'une part sa fréquentation par le public des quartiers environnants ne semble guère encouragée ni même tolérée par les riverains des habitations nouvelles qui ont tendance à se l'approprier.<sup>508</sup>

Ce rejet va renforcer la scission entre le Grand ensemble et le quartier où il est situé et rendre encore plus difficile l'identification des habitants de la cité avec leur environnement.

Ces difficultés d'appropriation de l'espace des Grands ensembles sont renforcées par leur architecture même. Comme nous l'avons vu, l'architecture moderne prône la standardisation de la construction, or comme l'explique Jean Dethier: « La juxtaposition

---

505 *Ibid.*, p. 287.

506 *Ibid.*, p. 271.

507 Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I, *op. cit.*, p. 155.

508 Paul-Henri Chombart de Lauwe, *Famille et Habitation*, t. II, *op. cit.*, p. 286-287.

apparemment mécanique de logements identiques entraîne une impression pénible de monotonie, de rigidité et évoque un urbanisme répressif »<sup>509</sup>. Cette monotonie de l'espace rend une lecture de l'espace bâti difficile car les points de repère permettant de s'y orienter en sont absents, comme le souligne Henri Lefebvre:

L'espace homogène, complètement parfaitement simultané, tomberait dans l'indiscernable. Il échapperait à l'élément conflictuel, toujours résolu, toujours esquissé, entre le symétrique et le dissymétrique. Dès maintenant, on peut noter que l'espace architectural et urbanistique dans la modernité tend vers ce caractère homogène: lieu de confusion et de la fusion entre le géométrique et le visuel, il engendre un malaise physique. Tout se ressemble. Il n'y a plus de localisation, plus de latéralisation. Les signifiants et signifiés, les marques, les indices y sont ajoutés après coup, pour le décor. Ce qui ajoute à l'impression désertique, au malaise.<sup>510</sup>

Ces problèmes d'orientation sont renforcés dans certains Grands ensembles, comme celui du Grand Parc à Bordeaux, par l'absence de repères signalétiques renforçant l'impression labyrinthique: « Dans ce labyrinthe de blocs, de tours et de parkings, vous découvrirez tout un troupeau perdu de visiteurs cherchant le bâtiment I, J ou K, entrée 2 ou 4, etc... »<sup>511</sup> Les habitants demandèrent à de multiples reprises une amélioration de cette signalétique, comme on peut le lire dans cet extrait de lettre adressée au Maire de Bordeaux en 1964.

Que les numéros et lettre désignant les bâtiments soient indiqués aux deux portes d'entrées, en effet ils ne le sont actuellement que d'un côté, celui intérieur à la Cité, alors que les visiteurs et fournisseurs qui viennent par la route, de l'autre côté, n'ont aucune indication.<sup>512</sup>

Mais cette difficulté de lecture de l'espace bâti des Grands Ensembles n'est pas que le fait des visiteurs. Les habitants même des Grands Ensemble rencontrent des difficultés de lecture et par là-même d'identification avec la cité. Comme l'indique Henri Lefebvre

---

509 Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc », art. cit., p. 36.

510 Henri Lefebvre, *La production de l'espace*, Paris, 1974, p. 231.

511 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1 W 61, Article « Minotaures en troupeau » du Journal « Le France » du 2.11.1963.

512 Archives Municipales de Bordeaux, Fond 1 W 62, Lettre du 22 juin 1964 d'Antoine Torres au Maire de Bordeaux.

la compréhension de l'espace repose sur trois moments: le perçu, le conçu et le vécu. Il définit cette triplicité comme suit:

- *La pratique spatiale* d'une société secrète son espace; elle le pose et le suppose, dans une interaction dialectique: elle le produit lentement et sûrement en le dominant et en se l'appropriant. A l'analyse, la pratique spatiale d'une société se découvre en déchiffrant son espace. [...] Elle associe étroitement dans l'espace perçu la réalité quotidienne (l'emploi du temps) et la réalité urbaine (les parcours et réseaux reliant les lieux du travail, de la vie "privée", des loisirs). [...] Une pratique spatiale doit posséder une certaine cohésion, ce qui ne veut pas dire une cohérence (intellectuellement élaborée, conçue et logique).
- *Les représentations de l'espace*, c'est-à-dire espace conçu, celui des savants, des planificateurs, des urbanistes, des technocrates "découpeurs" et "agenceurs", de certains artistes proche de la scientificité, identifiant le vécu et le perçu au conçu (ce que perpétuent les savantes spéculations sur les Nombres: le nombre d'or, les modules et "canons"). C'est l'espace dominant dans une société (un mode de production).
- *Les espaces de représentations*, c'est-à-dire l'espace vécu à travers les images et symboles qui l'accompagnent, donc espace des "habitants", des "usagers", mais aussi de certains artistes et peut-être de ceux qui *décrivent* et croient seulement décrire: les écrivains, les philosophes. C'est l'espace dominé, donc subi, que tente de modifier et d'approprier l'imagination. Il recouvre l'espace physique en utilisant symboliquement ses objets.<sup>513</sup>

Ces espaces n'existent pas les uns à côté des autres mais ce sont différents axes de lectures d'un seul et même espace. Les problèmes d'identification avec un espace bâti se posent lorsque l'espace conçu par les architectes ne correspond pas à celui vécu par les habitants, ce qui est précisément le cas dans les Grands Ensembles. Ce décalage provient du fait que les habitants sont rarement impliqués dans le processus de construction, comme le souligne Henri Lefebvre: « Les producteurs d'espace ont toujours agi selon une représentation tandis que les 'usagers' subissaient ce qu'on leur imposait, plus ou moins inséré ou justifié dans leur espace de représentation »<sup>514</sup>.

Un premier décalage entre la conception des architectes et le vécu des habitants se reflète dans la dénomination des immeubles, comme on peut le voir à l'image du Grand Parc à Bordeaux. Alors que les habitants souhaitent une véritable adresse, la désignation

---

<sup>513</sup> Henri Lefebvre, *La production de l'espace*, op. cit., p 48-49.

<sup>514</sup> *Ibid.*, p. 54.

des immeubles ne se fait dans un premier temps que par l'emploi de lettre et chiffre telles qu'on les retrouve sur les plans d'un architecte. Ceci tend à souligner la spécificité du quartier par rapport au reste de la ville au lieu de favoriser son intégration au sein du quartier et faciliter l'identification des habitants avec ces noms, comme on peut le lire dans cet extrait d'interview recueilli par l'association GP IntenCité auprès des habitants du Grand Parc:

On a essayé de faire des immeubles sous la forme de mini-résidences. On leur a donné des noms: H, L... pour les identifier. L'office HLM qui s'appelle Aquitanis a donné un nom particulier à ces immeubles d'hommes et de femmes célèbres et In-Cité n'en a pas donné. C'est pourquoi on continue bêtement à les appeler A, B... alors qu'il y a des adresses. C'est inadmissible !! Pourquoi ne pas mettre un nom ? Ça humaniserait un peu. On est restés à des dénominations de plans d'architectes qui sont restées telles quelles.<sup>515</sup>

Ce n'est qu'en 1970 que la municipalité bordelaise prend conscience de ces problèmes et tente de les résoudre en introduisant de véritables adresses postales:

Vous avez bien voulu, il y a quelques temps, attirer mon attention sur l'importance en ce qui concerne le Grand Parc, de l'emploi d'adresses postales au lieu de désignation alphabétiques des bâtiments, ceci afin de contribuer à donner à cet ensemble le caractère d'un quartier véritable de la Ville.<sup>516</sup>

#### b) Des logements non adaptés aux besoins des habitants

Un deuxième décalage se retrouve dans la divergence entre les besoins des futurs habitants et la vision qu'en ont les architectures. Comme le souligne Pierre Peillon, « il ne suffit pas de dénommer 'place' ou un espace vert 'square' pour que les gens adaptent en conséquence leurs pratiques urbaines »<sup>517</sup>. Cette différence est particulièrement visible dans la conception des logements. Pour Pierre Peillon, « Plus de 70% des logements HLM construits au cours de cette période relèvent de la catégorie T3 ou T4 »<sup>518</sup>, alors que

---

515 Association GP IntenCité, Sandra Queille (dir.), *Mémoire du quartier Grand Parc*, op. cit., p. 51.

516 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 9042 M 25, Lettre du 27 novembre 1970 du secrétaire général de la CUB au Maire de Bordeaux.

517 Pierre Peillon, *Utopie et désordres urbains*, op. cit., p. 199.

518 *Ibid.*, p. 120.

les logements sont destinées à des familles nombreuses ou en voie de s'agrandir. Ceci entraîne un surpeuplement des logements, comme l'indique Pierre Merlin :

En effet, il y avait très peu de très grands logements, mais presque pas de petits logements. Malgré la taille, relativement élevée, beaucoup de ces logements étaient surpeuplés dans les années 1960 avec une moyenne de 4,1 personnes par logement (1,25 personne par pièce) contre 3,1 pour l'ensemble du logement français (1,0 par pièce). Les logements attribués correspondant à la taille des ménages, ce surpeuplement s'explique par la naissance postérieure à l'installation chez nombre de jeunes ménages, majoritaires lors de l'occupation initiale.<sup>519</sup>

Ce problème de surpeuplement est renforcé par la réduction constante des normes de construction imposées pour accélérer la construction. Ces normes sont souvent à l'origine même du surpeuplement des logements comme l'indique Paul-Henri Chombart de Lauwe:

- Dans les logements de trois pièces au-delà de trois personnes, on désire une chambre supplémentaire dans toutes les catégories socio-professionnelles (les normes du MRL admettent un maximum de quatre personnes dans un trois pièces comme peuplement normal)
- Dans les logements de quatre pièces, les ouvriers ne désirent une chambre supplémentaire qu'au-delà de six personnes et les intermédiaires au-delà de quatre à cinq personnes. Or les normes du MRL admettent un maximum de cinq personnes dans un quatre pièces comme peuplement normal.<sup>520</sup>

Ce surpeuplement entraîne d'importants problèmes de promiscuité, notamment quand la famille a des enfants. Or les normes MRL ne prévoient qu'une seule chambre pour les enfants, ce qui pose de nombreux problèmes – notamment de place – lorsqu'ils entrent dans la puberté, ainsi qu'observé par Paul-Henri Chombart de Lauwe: « Le désir de réserver à chaque adolescent sa chambre personnelle – désir plus unanime d'ailleurs pour les garçons que pour les filles – exprime un respect quasi général de la personnalité juvénile en gestation ».<sup>521</sup> A partir de 1959, la législation HLM permet « aux familles de quatre personnes, ayant deux enfants de sexe différent, de prétendre à l'attribution d'un

---

519 Pierre Merlin, *Des grands ensembles aux cités*, op. cit., p. 50 – 51.

520 Paul-Henri Chombart de Lauwe, *Famille et Habitation*, t. II, op. cit., p. 70.

521 *Ibid.*, p. 218.



logement de quatre pièces »<sup>522</sup>. Cependant, l'application de cette législation reste difficile du fait du manque de grands logements. Ce phénomène s'observe aussi bien en France métropolitaine qu'au Maroc, même après l'indépendance.

A ce surpeuplement s'ajoute un problème d'appropriation des pièces du logement. Comme l'indique David Hauws, « les appartements rétrécissent sans prendre en compte les spécificités de chaque ménage »<sup>523</sup>. Afin de respecter les normes (surface, budget, etc.) imposées par l'État – aussi bien français que marocain – les architectes sont amenés à faire des choix dans la conception des logements:

Dans les limites des normes de surface imposées par l'administration pour la construction des logements nouveaux, les architectes se trouvent dans l'obligation de faire des choix pour concevoir leurs plans. De ce fait résultent certaines tendances générales de l'architecture aboutissant, entre autres, à la réduction des surfaces de « service » (salle d'eau, cuisine) qui se compense par un équipement accru et par les principes même de distribution et d'organisation des pièces entre elles.<sup>524</sup>

Or ces choix ne correspondent bien souvent pas aux besoins des habitants. Comme l'indique Paul-Henri Chombart de Lauwe, l'utilisation d'une même pièce varie profondément d'une classe sociale à l'autre:

L'examen des catégories socio-professionnelles fait également apparaître des différences assez nettes: alors que les ouvriers laissent volontiers les enfants jouer dans la salle de séjour, les intermédiaires préfèrent qu'ils occupent leur chambre pour y jouer et semblent s'opposer à ce qu'ils utilisent la salle de séjour. Les employés se rapprochent des ouvriers.<sup>525</sup>

Ceci entraîne des conflits d'utilisation, la chambre des enfants – quand elle existe – n'étant conçue par les architectes qu'uniquement pour le sommeil, comme le souligne

---

522 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1 W 60, JORF du 17 janvier 1959. Circulaire du 16 janvier 1959 relative aux conditions d'attribution et d'occupation des logements réalisés par les organismes d'habitations à loyer modéré, p. 6.

523 David Hauws, *Les opérations de relogement en habitat collectif à Casablanca, de la vision des aménageurs aux pratiques des habitants. op. cit.*, p. 235.

524 Paul-Henri Chombart de Lauwe, *Famille et Habitation*, t. II, *op. cit.*, p. 77.

525 *Ibid.*, p 188.

Paul-Henri Chombart de Lauwe: «Si les architectes prévoient une chambre pour le sommeil de l'enfant, ils considèrent en général la pièce de séjour comme un lieu de réunion familiale, où les parents peuvent se détendre et les enfants jouer »<sup>526</sup>. Ceci a pour conséquence, qu'elles soient particulièrement petites.

Ces conflits sont encore plus importants lorsque les futurs habitants se trouvent face à des fonctions qu'ils ne connaissent pas. Cela peut concerner des éléments de confort tels que les vide-ordures ou le chauffage au gaz dont le manque d'instruction des habitants quant à leur utilisation entraîne des problèmes, comme on peut le lire dans le procès-verbal de réunion avec les délégués des cités Carle-Vernet, Lumineuse et Claveau à Bordeaux:

Aucun accueil n'est prévu, aucune explication n'est donnée ; on en arrive à des résultats curieux: exemple: Une jeune femme à la Cité Carle-Vernet, ne sachant à quoi correspondant son vide-ordures à continué [sic] pendant plusieurs mois descendre sa poubelle qu'elle mettait soigneusement le long du trottoir.

Dans 30% des appartements de la cité Lumineuse on n'utilise pas le chauffage à gaz, faute la plupart du temps de savoir s'en servir. On a installé une cuisinière et on monte des sacs de charbon par le monte-charge. Le charbon est la plupart du temps entreposé dans la baignoire.<sup>527</sup>

Ceci peut aussi concerner la présence de pièces dans le logement dont les habitants ne connaissent pas la fonction, comme le souligne David Hauws au sujet des relogés des bidonvilles casablancais: « Comme Belaïd, de nombreux ménages des faubourgs étaient perplexes devant la présence d'un WC, d'un cabinet de toilette, d'une cuisine et d'une buanderie »<sup>528</sup>.

Face à ces problèmes d'appropriation des logements, les habitants vont développer de nouvelles façons d'habiter, afin d'adapter les logements à leurs besoins. Comme l'indique Paul-Henri Chombart de Lauwe, « L'articulation des différentes pièces constituant le logement, leur taille, leur équipement indiquent à quelles fonctions elles

---

<sup>526</sup> *Ibid.*, p 187.

<sup>527</sup> Archives municipales de Bordeaux, Fonds 1 W 61, Contact avec les délégués des cités: Carle-Vernet, Lumineuse et Claveau du 22 mai 1962, p. 1.

<sup>528</sup> David Hauws, *Les opérations de relogement en habitat collectif à Casablanca, de la vision des aménageurs aux pratiques des habitants. op. cit.*, p. 302.

doivent répondre, fonction qui peuvent varier d'une société à l'autre »<sup>529</sup>. Les logements allaient subir des modifications d'autant plus importantes qu'ils sont habités par des populations provenant d'une culture différente de celle de l'architecte. Ceci explique que ces transformations sont plus importantes au Maroc qu'en France. Tebib El Habi identifie plusieurs formes d'appropriation du logement:

- L'alternance « qui consiste à utiliser une partie du logement de façon différente selon qu'il s'agisse:
  - Du jour ou de la nuit
  - Du matin ou du soir
  - A l'occasion de certains événements »<sup>530</sup>
- L'adjonction « qui consiste à lui [partie déterminée du logement] cumuler des activités non prévues par le concepteur, sans pour cela les superposer sur les premières »<sup>531</sup>.
- La réduction qui « consiste à réduire le nombre d'activités, censées se dérouler dans une partie bien déterminée du logement, pour ne retenir que quelques activités choisies par l'usager »<sup>532</sup>.
- L'expansion qui « consiste à démolir une cloison de séparation interne ou un mur de façade, puis en reconstruire d'autres »<sup>533</sup>.

Son analyse porte sur la ville de Constantine en Algérie mais ces formes d'appropriation se retrouvent aussi bien en France métropolitaine, à l'image des modifications apportées aux maisons de la cité Frugès, qu'au Maroc, à l'image des modifications apportées à l'immeuble Nid d'Abeille à Casablanca:

*Heedless of the benefits of decent ventilation and light-filled spaces, occupants converted the courtyards and sealed the doors and windows to render the dwelling more traditionally « introverted » (as well as to increase the usable floor area) ; in addition, they preferred to give up the interior kitchen in favor of the exterior **kanoun**.*<sup>534</sup>

---

529 Paul-Henri Chombart de Lauwe, *Famille et Habitation*, t. I, *op. cit.*, p. 38.

530 Tebib El Habi, « Les manières d'appropriation de l'espace dans le logement social à Constantine ou la nouvelle façon d'habiter », *Sciences & Technologies*, Revue semestrielle de l'université Frères Mentouri Constantine, n° 25, juin 2007, p. 35.

531 *Ibid.*, p. 36.

532 *Ibid.*, p. 37.

533 *Ibid.*, p. 38.

534 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca*, *op. cit.*, p. 350.

Au Maroc, les logements verticaux sont réservés, dans les premières années de l'indépendance, aux classes moyennes. Cependant leur construction s'amplifie jusqu'à se généraliser dans les années 1980, comme l'indique David Hauws: « Rarement commenté, le passage du relogement horizontal vers le vertical signe donc le renouveau de l'urbanisme à Casablanca dans le prolongement des changements de politique urbaine de la décennie 1980 »<sup>535</sup>. Cette évolution tient moins à une aspiration des futurs habitants, même si elle leur permet d'accéder à un logement sain – « La cité d'habitat collectif est donc perçue par les relogés comme un eldorado par défaut, un lieu dont on s'accommode »<sup>536</sup> – qu'à une décision politique: « L'option de l'habitat collectif pour le logement social et en particulier pour les opérations de relogement est le fait des aménageurs. Il satisfait leurs exigences de contrôle de la ville, de gestion foncière et la question esthétique »<sup>537</sup>.

#### c) La détérioration des Grands ensembles

En France, l'habitat collectif vertical – symbole dans les années 1960 de l'accès au confort et à la modernité – connaît un important changement d'image à partir des années 1970, entraînant un important décalage dans la perception de ces logements.

On notera un décalage du même ordre dans l'enquête récente conduite sur l'image des HLM qui indique que 68% des gens qui y habitent considèrent que ce type de logement est confortable contre 49% de ceux qui n'y habitent pas, et seulement 26% de ceux qui n'y résident pas, contre 54% de ceux qui y vivent, qu'ils sont propres.<sup>538</sup>

Cette évolution négative de la perception des Grands Ensembles a plusieurs origines. Elle provient d'une part de la dégradation rapide du bâti. Ceci est dû à des

---

Sans tenir compte des bénéfices d'une bonne ventilation des d'espaces lumineux, les occupants couvrent les cours et ferment les portes et les fenêtres pour rendre le logement plus traditionnellement « introvertis » (et pour augmenté la surface habitable): de plus, ils préfèrent abandonner la cuisine intérieur en faveur du *kanoun* extérieur.

535 David Hauws, *Les opérations de relogement en habitat collectif à Casablanca, de la vision des aménageurs aux pratiques des habitants. op. cit.*, p. 131.

536 *Ibid.*, p. 276.

537 *Ibid.*, p. 144.

538 Pierre Peillon, *Utopie et désordres urbains, op. cit.*, p. 207.

malfaçons lors de la construction. En effet, alors que les complexes sont de plus en plus importants, le MRU impose des délais de construction de plus en plus restreints.

- 9 mois pour moins de 50 logements
- 12 mois pour de 50 à 99 logements
- 18 mois pour plus de 100 logements<sup>539</sup>

En cas de retards, les entrepreneurs sont contraints de payer des pénalités. Cette pratique n'est pas nouvelle et existe déjà dant l'entre-deux-guerres comme on peut le lire dans le *cahier des charges générales et d'adjudication* de la cité Galliéni construite en 1929: « Faute par lui d'avoir terminé ses travaux dans le délai prescrit et si les retards proviennent de son fait ou de sa négligence, l'entrepreneur sera passible pour chaque jour de retard d'une retenue, prévue aux clauses et conditions particulières »<sup>540</sup>. Mais ces pénalités deviennent de plus en plus importantes, comme on peut le lire dans le *cahier des charges particulières relatif à l'exécution des travaux de construction de deux groupes d'immeubles à la cité de relogement Claveau*:

Au cas où les travaux ne seraient pas terminés dans le délai prévu et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, il sera appliqué à l'entrepreneur par jour calendaire de retard une pénalité de:

75 000 francs pour le premier lot

75 000 francs pour le deuxième lot<sup>541</sup>

Le montant des pénalités, le court délai de construction et les restrictions budgétaires conduisent les entrepreneurs à réduire les coûts et les délais de construction où ils peuvent. Ceci se traduit par une utilisation de matériaux de moindre qualité et une

---

539 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1055 Q 1, Lettre du 13 novembre 1953 du délégué interdépartemental du Maire de Bordeaux concernant les projets de construction d'immeubles locatifs par les organismes d'HLM.

540 Archives Départementales de la Gironde à Bordeaux, Fonds 3 X 189, Cahier des charges générales et d'adjudication de l'OPHBM de la Ville de Bordeaux pour la construction de la cité Galliéni, Art 10.

541 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 9020 M 19, Cahier des charges particulières relatif à l'exécution des travaux de construction de deux groupes d'immeubles à la cité de relogement Claveau, Art 17.

livraison de logements non finis, ce qui a de graves conséquences sur le vieillissement des logements, comme le souligne Pierre Peillon:

C'est de leur exécution (rapide) et des matériaux de second œuvre, utilisés dans une obsession d'abaissement des coûts et qui se révèlent parfois de moindre qualité, que proviennent la plupart des difficultés: revêtement de sols prématurément usés, finitions non réalisées, huisserie de fenêtre qui fuient, aux effets aggravés par l'absence de volets.<sup>542</sup>

Ceci entraîne un vieillissement prématuré des bâtiments. Ainsi moins de dix ans après leur construction, le vieillissement de certaines habitations de la cité Claveau à Bordeaux est tel qu'elles ne sont plus habitables, comme on peut le lire dans cette lettre du 22 octobre 1964 adressée au maire:

Sans préjuger de l'avis des Architectes d'opérations – qui a été demandé d'extrême urgence – M. l'Architecte en chef pense que l'occupation des trois logements susvisés présente un réel danger et qu'il convient d'envisager, d'ores et déjà, le relogement des locataires.<sup>543</sup>

Ces malfaçons ont d'importantes conséquences sur les conditions de vie des habitants, et ce dès l'emménagement, comme on peut le lire dans cette lettre d'un habitant du Grand Parc au Maire de Bordeaux:

Dans mon domaine personnel et au sujet des appartements, si je puis vous faire quelques remarques ce serait pour vous signaler:

- Que le calfeutrage est insuffisant: les vitres simplement encastrées sans masticage contre la menuiserie, et cette dernière simplement posée sur la maçonnerie sans plâtrage, laissent pénétrer le vent l'hiver, surtout sur la façade Nord où la cuisine et la chambre étaient de véritables glacières, d'où perte de chauffage. [...]
- Le lavabo de la salle de bains n'étant pas verni ou vitrifié, s'est tout de suite taché et il est impossible de le rendre propre. Un spécialiste que j'ai vu à Bordeaux pour lui demander conseil à ce sujet, m'a dit que j'étais tombé sur un lavabo de mauvaise qualité et qu'il n'y avait rien à faire qu'à le changer.
- Le sol de la loggia n'a pas été poli. Les ouvriers y ont fait leur mortier (il y avait encore un tréteau quand nous avons aménagé) et, malgré un ponçage il reste incrusté dans le ciment du papier des sacs de

---

<sup>542</sup> Pierre Peillon, *Utopie et désordres urbains*, op. cit., p. 153.

<sup>543</sup> Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1 W 62, Lettre de la mairie de Bordeaux au Vice-Président de l'Office municipal d'HBM du 22 octobre 1944 concernant la cité Claveau.

ciment: ce ciment n'a pas été lissé comme ailleurs et j'ai une loggia rugueuse et qui paraît toujours sale.<sup>544</sup>

L'utilisation de matériaux de construction de moindre qualité se traduit par une mauvaise isolation thermique et phonique des logements. La première a d'importantes conséquences financières pour les locataires comme le souligne Pierre Peillon: « Avec la crise de l'énergie, le coût en devient si élevé que le montant des charges atteint bientôt le prix du loyer de base, alimentant pour partie le problème des impayés »<sup>545</sup>. La seconde a des conséquences presque plus importantes sur la vie des locataires que la mauvaise isolation thermique car elle influence profondément les relations de voisinage, comme le souligne Pierre Peillon: « L'isolation phonique, entretenant la lancinante question du bruit [...] a constitué l'un des principaux sujets de plainte de la part des locataires, avec des cages d'escalier qui deviennent d'immenses caisses de résonance (surtout avec des vide-ordures mal insonorisés) »<sup>546</sup>. Ce problème d'insonorisation, aggravé par l'étroitesse des logements est à l'origine de nombreux conflits de voisinage, notamment avec les familles nombreuses:

Le bruit exerce donc une influence mais à cause de lui une famille peut-être soit pour, soit contre la ségrégation. Le bruit que font par exemple les familles nombreuses justifie le désir de les voir loger à part pour les uns, rend impensable pour elles de se trouver réunies dans un même bâtiment « où la vie serait infernale ».<sup>547</sup>

d) Des problèmes de cohabitation de plus en plus importants

Ces problèmes de voisinages sont renforcés par l'attitude peu respectueuse de certains habitants envers leurs voisins, tel M. Balan vivant à La Benaude qui d'après les renseignements du Maréchal des Logis-Chef, Jean Betouigt, « vit en très mauvaise intelligence avec l'ensemble des locataires du bâtiment. Il pratique l'injure avec facilité, et prononce des propos scandaleux à l'occasion de fréquentes scènes de ménage, dont les

---

544 *Ibid.*, Lettre du 22 juin 1964 d'Antoine Torres au Maire de Bordeaux.

545 Pierre Peillon, *Utopie et désordres urbains*, *op. cit.*, p. P 154.

546 *Ibid.*, p. 154.

547 Paul-Henri Chombart de Lauwe, *Famille et Habitation*, t. II, *op. cit.*, p. 252-253.

voisins s'efforcent de ne pas faire entendre à leurs enfants. »<sup>548</sup> Cette attitude peu respectueuse ne s'arrête pas aux conflits verbaux comme le montre ce rapport du 28 juin 1957:

J'ai l'honneur de vous faire connaître que depuis quelques temps à la suite d'une plainte qui émanait des locataires du Bâtiment G, rue Raymond Poincaré, lesquels s'étaient plaint que des excréments humains étaient jetés par les fenêtres, nous avons dès cet instant établi une surveillance permanente.

Or, le 26 courant vers 17 heures, le jeune COULON Francis, demeurant au même bâtiment est venu nous informer qu'il venait de voir à l'instant tomber d'une fenêtre des W.C. de la famille BALAN, des papiers remplis d'excréments.<sup>549</sup>

Mais plus que l'attitude non-respectueuse de certains voisins, c'est le développement de la délinquance juvénile qui va poser le plus gros problème des Grands ensembles et contribuer à détériorer leur image.

La jeunesse dans les grands ensembles constitue le problème majeur et celui qui a été totalement oublié.

Dans de nombreux cas, il s'agit de familles nombreuses et aussi bien que soient les logements, ils sont alors trop petits pour autant de monde. On incite donc les petits à sortir, soit « pour avoir la paix », soit « pour ne pas salir », quand [sic] aux grands ils vont chercher dehors l'espace qui leur manque.

Le premier résultat est la destruction de la vie familiale. Or, pour les petits rien n'a été prévu, ils traînent dans les abords quand il fait beau et dans les parties communes lorsqu'il pleut, mais, toujours, ils passent le temps en s'ennuyant, de plus, ils sont témoins du désordre quand ce n'est pas de la dépravation morale.

Il est curieux de constater le nombre de petits (6 à 14 ans) qui manquent l'école sans raison.

Pour les grands, le problème est plus brutal, ils se sont groupés, se créant un monde à part ne connaissent que l'exemple ou l'autorité des plus « avancés » d'entre eux.

Il est stupéfiant de constater l'évolution de certains depuis leur arrivée.<sup>550</sup>

---

548 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 9150 M 75, Lettre du Marechal des Logis Jean Betouigt au directeur des jardins et plantations, p. 2.

549 *Ibid.*, Rapport du 28 juin 1957 du Maréchal des Logis Jean Betouigt au chef de Service.

550 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1 W 61, Rapport psychologique & social. Cités de la ville de Bordeaux, p. 2. Rapport rédigé par R. Hardy, président de l'association général des locataires des immeubles collectifs des cités de la ville de Bordeaux. Ce rapport sera commenté lors de la séance du 22 mai 1962 avec les délégués des locataires des cités Carle-Vernet, Lumineuse et Claveau.



Le développement de cette délinquance est une des conséquences de l'oubli de leurs besoins par les architectes lors de la conception des Grands Ensemble. Comme l'indique Paul-Henri Chombart de Lauwe, les architectes prévoient des aires de jeux pour les tout-petits mais « les adolescents et les jeunes garçons ou filles, n'y trouvent aucun emplacement ni aucune installation pour leurs jeux ou leurs sports préférés »<sup>551</sup>. Cette délinquance se traduit par une augmentation du vandalisme au cœur des cités. Ce dernier a d'importantes conséquences sur la vie des habitants, la municipalité refusant de continuer les réparations des éléments dégradés, comme on peut le voir à l'exemple de La Benaugue:

Ainsi que vous avez pu le constater, nous avons récemment pris des dispositions pour rééquiper votre immeuble qui avait malheureusement subi des dégradations.

A cet effet, les anciennes portes de bois fermant les locaux des poubelles qui avaient été en partie démolies, ont été remplacées par des portes d'acier.

Nous avons d'autre part décidé de remplacer ce qui restait des anciennes portes d'entrée par des nouvelles, beaucoup plus robustes, supposant qu'elles résisteraient ainsi aux assauts des destructeurs.

Hélas, il n'en fût rien et avant même que ces transformations soient terminées les mêmes vandales se sont déjà acharnées sur ces nouvelles fermetures puisque certaines de ces portes ont été arrachées de leurs gonds, les fermes-portes tordus, les buttoirs en caoutchouc enlevés, tout cela ne pouvant résulter que d'une volonté délibérée de dégrader ces immeubles au détriment de leurs occupants.

Dans ces conditions, nous préférons nous abstenir désormais de toute nouvelle réparation ou transformation, en regrettant que nos efforts soient voués à l'insuccès et que malgré les précautions prises les bons locataires soient finalement victimes des agissements inqualifiables d'une minorité sur laquelle s'exercerait une impitoyable répression si elle était découverte.<sup>552</sup>

Le développement de la délinquance juvénile s'observe dans l'ensemble des Grands ensembles comme l'indique Paul-Henri Chombart de Lauwe: « La délinquance juvénile en particulier, dont on avait signalé une certaine recrudescence dans les HBM anciennes, a semblé se développer d'une certaine manière inattendue dans les cités nouvelles, même relativement bien conçues. »<sup>553</sup> Elle est l'expression d'un malaise psychologique que

---

551 Paul-Henri Chombart de Lauwe, *Famille et Habitation*, t. II, *op. cit.*, p. 286-287.

552 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1 W 61, Lettre circulaire du 10 décembre 1963 à messieurs les locataires des bâtiments 7 et 9 de la cité « Benaugue ».

553 Paul-Henri Chombart de Lauwe, *Famille et Habitation*, t. II, *op. cit.*, p. 20.

connaissent la plupart des habitants des Grands Ensembles et qui provient des problèmes d'identification avec le bâti:

Il [le nouveau locataire] a l'impression « d'être noyé » dans la masse et pour beaucoup la tentation est grande d'accepter la « loi du nombre ». Cela se traduit souvent par une sensation d'anonymat avec comme corollaire la perte du sens de la personnalité qui entraîne le laisser aller.<sup>554</sup>

L'acceptation de la loi du nombre se traduit chez les enfants par le développement de la délinquance.

Les plus faibles recherchent la protection des plus forts, ce qui renforce le comportement de clan, de bande. De véritables solidarités apparaissent qui impliquent la protection des plus jeunes, mais aussi leur participation à la délinquance (guetteurs rémunérés des « dealers »). Enfin cette délinquance a une dimension de jeu. Elle s'accompagne d'un plaisir évident à narguer les autorités, à remettre en cause tous les codes établis (y compris l'école).<sup>555</sup>

Chez les adultes, ce malaise se traduit par le développement de névroses à qui la presse attribuera le nom de « Sarcellite », du nom de la ville de Sarcelles, connue pour l'importance des Grands Ensembles qui y furent construits.

Ce sera en 1963 aussi qu'une série d'articles à la une, dans *France-Soir*, lancera le terme de 'sarcellite': Les grands ensembles provoqueraient une sorte de maladie nouvelle. Ce mot de 'sarcellite' fait florès. Or ce n'est jamais un hasard si un terme s'enracine: c'est qu'il répond à une attente sociale.<sup>556</sup>

Les architectes des Grands ensembles pensaient que « plus la population était concentrée, plus cela devait favoriser le développement des interactions et constituer un facteur de richesse de la vie sociale »<sup>557</sup>. Or c'est justement l'inverse qui se produit, comme l'indique Pierre Peillon, « le brassage contraint de populations a 'engendré plus

---

554 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1 W 61, Rapport psychologique & social. Cités de la ville de Bordeaux. P 1.

555 Pierre Merlin, *Des grands ensembles aux cités*, op. cit., p. 96 & 97.

556 François Tomas, Jean-Noël Blanc, Mario Bonilla, *Les Grands Ensembles*, op. cit., p. 110.

557 Pierre Peillon, *Utopie et désordres urbains*, op. cit., p. 197

de tensions, de replis sur le logement, de peurs, que d'échanges et d'enrichissement réciproques' »<sup>558</sup>.

e) La mise en place d'un barème d'attribution

L'image négative des Grands ensembles – constitués en grande partie de logements HLM – fut renforcée par la circulaire du 16 janvier 1959 relative aux conditions d'attribution et d'occupation des logements réalisés par les organismes d'habitations à loyer modéré. Cette circulaire prévoit l'application de plafonds de ressources permettant l'accès aux logements locatifs. Le mécanisme d'application fut déterminé par l'arrêté du 27 mars 1954, mais ne fut que partiellement appliquée jusque-là: « Un certain nombre de familles locataires d'immeubles d'habitation à loyer modéré, et notamment d'immeubles construits après la guerre disposent en effet de ressources parfois sensiblement supérieures aux plafonds fixés ».<sup>559</sup> La présence de familles aux ressources supérieures aux plafonds légaux au sein des HLM provient du fait que ces logements, disposant pour l'époque d'un grand confort, sont alors les seuls disponibles, comme on peut le lire dans la circulaire de 1959:

On ne peut leur faire grief de s'être ainsi logées dans une période où les organismes d'habitations à loyer modéré étaient pratiquement les seuls à construire des immeubles locatifs, pas plus que l'on ne peut reprocher à ces organismes, en l'absence d'une définition précise de la qualité de personnes modestes et de critères d'attribution bien définis, d'avoir accueilli, dans un souci de bonne gestion financière des locataires dont la solvabilité ne pouvait faire de doute.<sup>560</sup>

L'application des plafonds de ressources est rendue possible par l'instauration de nouveaux programmes de logements aux standings supérieurs comme les ILN (Immeubles à Loyers Normaux) et les ILM (Immeubles à Loyers Moyens), accessibles aux personnes dépassant des plafonds de ressources pour les logements HLM.

---

<sup>558</sup> *Ibid.*, p. 223.

<sup>559</sup> Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1 W 60, JORF du 17 janvier 1959. Circulaire du 16 janvier 1959 relative aux conditions d'attribution et d'occupation des logements réalisés par les organismes d'habitations à loyer modéré, p. 1.

<sup>560</sup> *Ibid.*, p. 1 & 2.

L'application des plafonds de ressources se traduit par la mise en place d'un contrôle des revenus:

Précise que pour la première fois en 1959 et, par la suite, tous les deux ans, les locataires devront justifier de leurs ressources et, le cas échéant, de celles de personnes composant le foyer, par la simple production de l'avertissement délivré au titre de revenus de l'année précédente par le directeur des contributions directes pour l'acquit de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, ou d'un certificat de non-imposition.<sup>561</sup>

En cas de dépassement du plafond de plus de 10%, les locataires se voient attribuer un délai pour quitter le logement et doivent pendant ce temps payer en plus de leur loyer une indemnité de dépassement.

L'article 1<sup>er</sup> du décret n° 58-1470 du 31 décembre 1958 susvisé fixe à trois ans, à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante celle au cours de laquelle l'organisme d'Habitation à loyer modéré propriétaire a constaté que leurs ressources excèdent le plafond majoré de 10 p 100, le délai pendant lequel les locataires ou occupants pourront continuer à bénéficier de leur logement et détermine les bases de calcul de l'indemnité qui s'ajouteront au loyer de ces locataires ou occupants.

Toutefois pour les locataires qui sont actuellement dans les lieux et dont les ressources n'excèdent pas plus de 20 p 100 le plafond, la date d'application des dispositions ci-dessus est reportée au 1<sup>er</sup> janvier 1962. Ils ne devront acquitter l'indemnité qu'à partir de cette date et ne deviendront occupants à titre précaire s'ils n'ont pu trouver à se reloger, qu'au 1<sup>er</sup> janvier 1965.

Pour ceux des locataires actuellement en place, dont les revenus excèdent 120 p 100 du plafond, la constatation de ce dépassement ne pouvant intervenir qu'en 1959, les dates d'effet ci-dessus sont respectivement le 1<sup>er</sup> janvier 1960 et le 1<sup>er</sup> janvier 1963.<sup>562</sup>

L'application de tels barèmes de revenus dans les logements HLM est toujours en vigueur de nos jours. L'objectif de l'application de ces mesures est de « favoriser la reprise des investissements privés dans la construction de logements destinés à des familles capables d'en payer le prix, de façon à réserver au seul secteur social de logement la totalité de l'effort financier de la collectivité nationale ».<sup>563</sup> Dans la pratique, il entraîne un renforcement de la séparation sociale par l'habitat. Le développement de

---

<sup>561</sup> *Ibid.*, p. 4.

<sup>562</sup> *Ibid.*, p. 4.

<sup>563</sup> *Ibid.*, p. 1.

plusieurs catégories de logements sociaux tend à stigmatiser les populations des HLM en soulignant leur faible pouvoir d'achat:

La ségrégation sociale au sein même du parc HLM avait pour origine la spécialisation des catégories de logements: logements d'urgence qui se caractérisaient par une présence importante de retraités et d'inactifs, Immeubles à Loyers Normaux (ILN), et Immeubles à Loyers Moyens (ILM) aux plafonds de ressources plus élevés, qui concernaient donc des catégories sociales plus aisées.<sup>564</sup>

Le départ des classes sociales plus aisées des logements HLM permet un accès à ces logements par la population immigrée jusque-là un peu délaissée des politiques d'habitat en métropole, comme l'indique Pierre Peillon:

alors qu'il n'y avait que 14 000 HLM [en Ile-de-France] occupées par des ménages immigrés en 1968, on en compte déjà 85 000 dix ans plus tard, Et les immigrés espagnols ou portugais faisaient volontiers le choix de l'accession, c'est la fraction la plus pauvre de l'immigration maghrébine, africaine ou turque, qui va largement bénéficier de cette ouverture du parc social.<sup>565</sup>

Ces familles souvent nombreuses connaissent un fort sentiment d'appartenance culturelle. Ces « liens denses de sociabilité entretenus par les Maghrébins accentuent en effet par contraste l'isolement et l'émiettement des liens communautaires chez les Français, et à ce titre leur apparaissent intolérables, voire menaçants »<sup>566</sup>. La visibilité de ce groupe aggrave les rancœurs des autres habitants vivant dans les cités à leur rencontre. Cette rancœur provient d'un fort sentiment de frustration de ces populations vis-à-vis de leur situation sociale. En effet, à la différence des classes ouvrières du début du siècle, ces populations n'ont pas développés une identité culturelle spécifique, mais elles s'identifient aux classes moyennes. Ceci explique que « pour elles, [le Grand ensemble] ce n'est qu'une étape entre l'habitat vétuste, qu'elles classent désormais derrière elles, et la maison individuelle, qu'elles rêvent d'acheter ».<sup>567</sup> Ces habitants se voient freiner dans leur rêve d'ascension sociale car leur situation économique les empêche de quitter les

---

<sup>564</sup> Louisa Plouchart, *Comprendre les grands ensembles. Une exploration des représentations et des perceptions*, Paris, 1999, p.31 & 32.

<sup>565</sup> Pierre Peillon, *Utopie et désordres urbains*, op. cit., p. 152.

<sup>566</sup> Agnès Villechaise-Dupont, *Amère Banlieue*, op. cit., p. 125.

<sup>567</sup> François Tomas, Jean-Noël Blanc, Mario Bonilla, *Les Grands Ensembles*, op. cit., p. 110.

Grands ensembles. Certains chercheurs, comme Pierre Merlin, voient dans ce changement de population l'origine du problème des Grands ensembles: « Le premier changement, qui a été à l'origine du mal des Grands Ensembles, a donc été celui, aussi brutal que mal perçu, de leur peuplement ».<sup>568</sup> S'il est vrai que ce changement de population contribue à augmenter la stigmatisation des Grands ensembles, la population maghrébine étant « presque invariablement assignée, en termes de savoir-vivre, de moralité, de compétences culturelles, au dernier barreau de l'échelle hiérarchique qui segmente les grands ensembles »<sup>569</sup>, le véritable problème est la composition immobilière même des Grands ensembles, constitués presque exclusivement de logements HLM. Ceci contribue à concentrer au même endroit une population financièrement faible, auquel s'ajoute dans la plupart des cas un isolement géographique comme nous le verrons plus en détail par la suite.

f) Opérations de réhabilitation des Grands ensembles

Pour remédier à ces problèmes dont on attribue l'origine à la forme architecturale des bâtiments, sont mises en place, dans le courant des années 1960, des opérations de réhabilitation des cités, appelées « Habitat et Vie Sociale » (HVS). Une des opérations pilote au niveau national est lancée à Bordeaux en 1973 avec pour objet d'étude la cité des Aubiers. Bien que la mise en location de la cité n'eut lieu qu'en 1971 et 1972, elle a connu une dégradation accélérée pour les raisons évoquées plus haut. Une seconde opération est lancée dans le quartier de Bacalan où se trouvent les cités Claveau et Lumineuse en 1976. Ces opérations de réhabilitation sont le signe d'une remise en cause des politiques architecturales et urbanistiques modernes appliquées jusque-là, comme le montre cet extrait du procès-verbal de réunion lors du lancement des opérations HVS à Bordeaux:

en effet, la politique du logement a eu, selon lui [M. Ramoff] pendant longtemps pour objectif pratiquement exclusif, la création d'un maximum de logements à un prix acceptable. Elle doit s'assigner aujourd'hui des objectifs plus ambitieux qui doivent conduire à la prise de conscience de certaines

---

<sup>568</sup> Pierre Merlin, *Des grands ensembles aux cités*, op. cit., p. 81.

<sup>569</sup> Agnès Villechaise-Dupont, *Amère Banlieue*, op. cit., p. 114.

conséquences d'un urbanisme et d'une construction insuffisamment exigeants. [...]

Il faut notamment éviter que le logement puisse être l'occasion, non d'un épanouissement mais d'un appauvrissement de la personnalité et pour cela, tenir le plus grand compte de son environnement, c'est-à-dire des équipements mis à la disposition des usagers et de la composition du milieu social que constitue le nouvel ensemble d'habitations.<sup>570</sup>

La grande nouveauté de ces opérations architecturales est qu'elles se font en concertation avec les habitants des quartiers touchés par les mesures de réhabilitation.

Le 3 décembre 1976, une réunion publique avait lieu dans la grande salle de CLAVEAU, concernant l'opération HABITAT ET VIE SOCIALE. La population avait été invitée à participer par un communiqué de presse dans SUD-OUEST et par tract distribué à LA LUMINEUSE, à CLAVEAU et à SAINT-AIGNAN.<sup>571</sup>

Ce changement ne fut pas sans éveiller la suspicion des habitants peu habitués à ce que leurs besoins soient pris en compte lors du processus de construction. Ces derniers mettent en doute la bonne volonté de la municipalité comme le montrent ces extraits de conversation lors du lancement de l'opération HVS de Claveau.

« Je voudrais bien connaître vos pouvoirs parce que là je ne vous situe pas bien. »

« J'aimerais savoir ce que vous êtes capable de faire. »

« J'aimerais savoir si vous avez fait quelque chose de concret ailleurs. »<sup>572</sup>

Cette méfiance provient du fait que jusque-là, les demandes des habitants, communiquées à la municipalité par le biais de pétitions et doléances, furent rarement respectées comme le montre cette remarque d'un des participants de la réunion HVS de Claveau: « Il y a deux ans de ça, on a fait une pétition pour un terrain de foot à CLAVEAU. Au lieu qu'ils le mettent à CLAVEAU, ils l'ont mis à LORMONT. Ils ont dû se tromper de côté. » (rires)<sup>573</sup>

Les opérations HVS marquent un tournant dans la conception de l'habitat et forment le début d'un dialogue entre habitants et architectes. La plupart de ces opérations

---

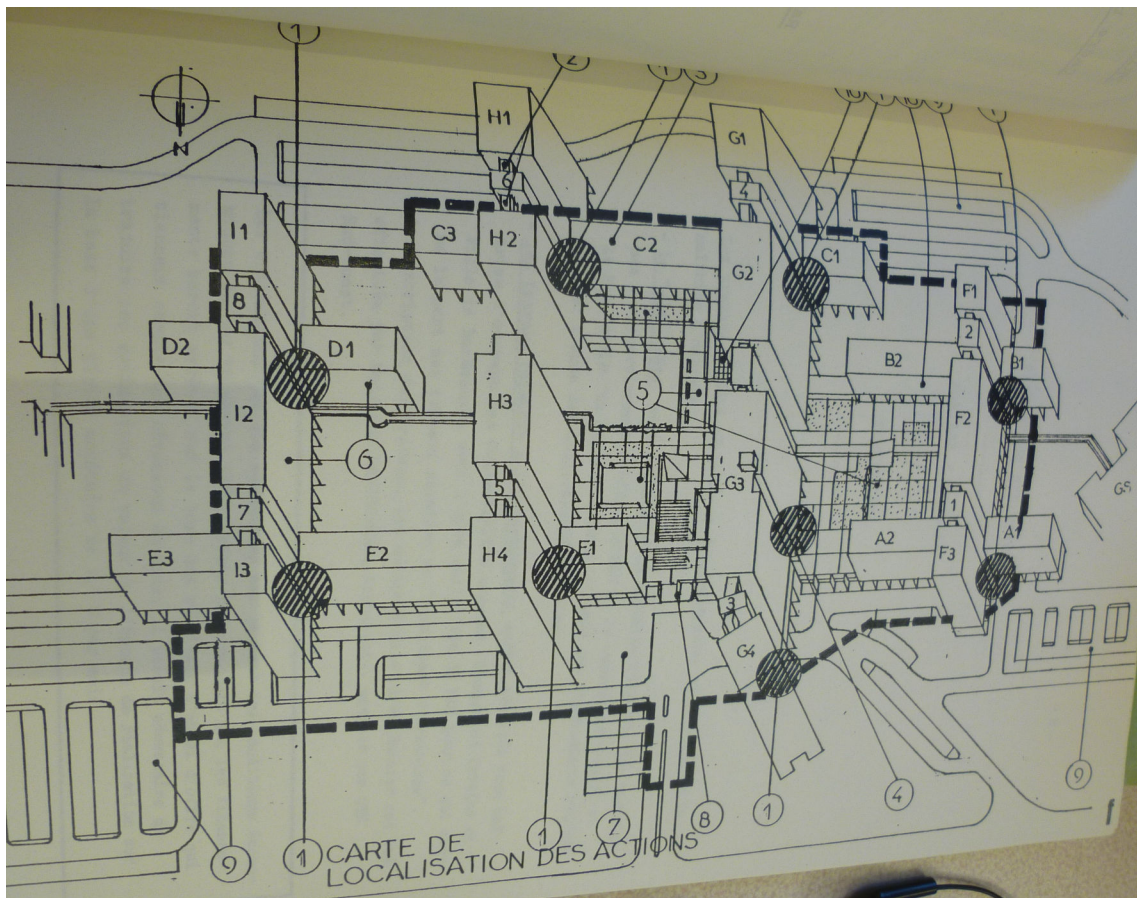
570 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1 W 935, Compte rendu sommaire du 7 décembre 1973 de la réunion « Habitat et Vie Sociale » du 23 novembre 1973, p. 2.

571 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1073 W 422, Retranscription de la réunion Habitat et vie Sociale du 3 décembre 1976, p. 1.

572 *Ibid.*, p. 4.

573 *Ibid.*, p. 3.

se concentrent principalement sur le cadre bâti. C'est une de leurs principales critiques. Les opérations HVS sont souvent réduites par les chercheurs à des « rénovations au coup de pinceau »<sup>574</sup> : « L'essentiel de l'effort a été consacré à améliorer l'aspect extérieur des bâtiments, parfois de façon artificielle, par exemple par une peinture multicolore ou le dessin de fresques sur les façades. »<sup>575</sup> Les opérations HVS n'eurent pas l'effet escomptés, il serait toutefois faux de les réduire à une simple rénovation de façade, comme le montre le plan suivant et sa légende<sup>576</sup> concernant les actions projetées dans la cité des Aubiers dans le cadre de l'opération HVS.



<sup>574</sup> Pierre Merlin, *Des grands ensembles aux cités*, op. cit., p. 108.

<sup>575</sup> *Ibid.*, p. 108 & 109.

<sup>576</sup> Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1073 W 411, Dossier du 3 juillet 1980 pour la réhabilitation des Aubiers. Demande de financement. Opération « Habitat et Vie Sociale » déconcentrée. Légende et carte de localisation des actions.



### Cadre bâti

- Création d'entrées vastes et agréables au niveau du sol
- Animation et réhabilitation des circulations verticales et horizontales (passerelles – coursives – ascenseurs)
- Isolation thermique en terrasse
- Création d'une nouvelle rotule et entrée
- Mise en valeur des volumes par revêtements colorés

### Rattrapage d'Urbanisme

- Animation de la dalle
- Revalorisation de la circulation piétonnière externe
- Revalorisation de la circulation piétonnière intérieure par création d'une « rue » distribuant les différentes entrées.

### Travaux d'accompagnement

- Réorganisation de la circulation voiture et du stationnement

### Autres actions

- Création de volumes d'activités professionnelles.

Elles se traduisent par l'installation de nouvelles infrastructures comme on peut le lire dans les multiples procès-verbaux de réunion concernant l'opération de réhabilitation des Aubiers:

Il faut encourager les implantation de type commercial ou artisanal<sup>577</sup>

Mlle NOUAILLES indique qu'une réunion a eu lieu avec les Associations, le 27 janvier [1982] au cours de laquelle les équipements projetés ont été soumis à ces groupements. L'accord s'est fait sur 2 équipements prioritaires:

1. Les salles polyvalentes avec recrutement d'un coordinateur,
2. La salle des fêtes. [...]

Autre équipement ayant reçu l'accord de tous, l'atelier de bricolage qui constituera un lieu de rencontre jeunes/adultes.<sup>578</sup>

Elles sont aussi à l'origine de la destruction partielle ou complète de certains éléments des Grands ensembles. Aux Aubiers, cette destruction touche la dalle. Cet élément architectural moderne qui connut son développement entre les années 1950 et 1970, devait devenir une « 'dalle agora', unificatrice, organisatrice de la vie de la cité »<sup>579</sup>,

---

<sup>577</sup> *Ibid.*, Opération H.V.S. Des Aubiers. Compte-rendu de réunion du 21 septembre 1981, p. 4.

<sup>578</sup> *Ibid.*, Compte-rendu de réunion du 2 février 1982, p. 1.

<sup>579</sup> Robert Coustet, Marc Saboya, *Bordeaux, op. cit.*, p. 308.

mais elle échoua dans sa mission car les habitants ne s'approprièrent jamais cet espace. Comme le souligne Émile Victoire: « L'urbanisation de dalle, sans commerce ni desserte de bus, échoue à édifier, l'agora attendue et produit un espace lugubre dans lequel les habitants évitent de flâner »<sup>580</sup>. Face à ce problème, l'administration municipale tenta dans un premier temps d'animer cet espace en y implantant des commerces.

Sur une question posée par M. VALADE rappelant le souci de M. CHABAN-DELMAS d'assurer une animation convenable de la dalle tant au point de vue social que commercial, M. FOURNIER est amené à préciser qu'en fonction du résultat de l'étude de marché et dans la limite de 700m<sup>2</sup> de surface commerciale sus-visée, pourraient se concevoir dans cette première unité commerciale:

- Une pharmacie
- Une boucherie-charcuterie
- Un coiffeur mixte
- Une supérette d'environ 400m<sup>2</sup> dans laquelle se trouveraient des commerces de première nécessité comme les produits laitiers.<sup>581</sup>

Mais dès 1981, la décision est prise de détruire partiellement la dalle:

Cette réflexion, faite dans l'objectif de ramener la vie au sol et de faciliter la circulation des piétons a pour conséquences:

- De casser partiellement la dalle, ce qui aboutit à l'idée de créer une véritable rue centrale au travers des Aubiers (dénommée dans le programme du C.R.E.P.A.H.: Cours des Aubiers) permettant d'assurer une transparence nord-sud de 15 mètres de large.<sup>582</sup>

Bien qu'elle ne fut que partielle, la destruction de la dalle a une grande importance symbolique comme l'explique Laure Perrot: « Détruire une partie de la dalle, si infime soit-elle, revient à mettre fin à l'époque des utopies urbanistiques modernistes tant décriées des années 1960. »<sup>583</sup>

---

<sup>580</sup> Emile Victoire, *Sociologie de Bordeaux*, op. cit., p. 91.

<sup>581</sup> Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1073 W 411, Aide-mémoire de la réunion du 6 novembre 1972 concernant l'équipement commercial de la Clairière des Aubiers, p. 2.

<sup>582</sup> *Ibid.*, Compte-rendu réunion du 21 septembre 1981 concernant l'opération Habitat et Vie Sociale des Aubiers. P 3.

<sup>583</sup> Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I, op. cit., p. 606.

Dans d'autres cas, les destructions touchèrent l'intégralité de la cité. A Bordeaux, ces destructions complètes concernent la cité Lumineuse, détruite en 1996, soit 36 ans après sa construction, et la cité Palmer. Ces destructions sont souvent le fait d'une grande mise en scène comme le décrivent Robert Coustet et Marc Saboya au sujet de la cité Palmer:

Bordeaux, aura, en effet, comme St-Louis et de nombreuses villes dans le monde, sa mise en scène de la destruction d'une architecture honnie. Ainsi, le 15 décembre 1988, à 19h15, une foule importante assiste à l'implosion de quatre tours de la cité Palmer à Cenon, sur une musique des Pink Floyd tandis que des lasers balayaient le ciel.<sup>584</sup>

Ces destructions reflètent le rejet de l'architecture moderne et correspondent à la recommandation n°2 de Jane Jacobs quant aux conditions d'existence d'une grande diversité au sein des quartiers:

*1. The district, and indeed as many of its internal parts as possible, must serve to more than one primary function: preferably more than two. These must ensure the presence of people who go outdoors on different schedules and are in the place for different purposes, but who are able to use many facilities in common.*

*2. Most blocks must be short; that is, streets and opportunities to turn corners must be frequent.*

*3. The district must be mingle buildings that vary in age and condition, including a good proportion of old ones so that they vary in economic yield that must produce. This mingling must be fairly close-grained.*

*4. There must be a sufficiently dense concentration of people, for whatever purposes they may be there. This includes dense concentration in case of people who are there because of residence.*<sup>585</sup>

---

<sup>584</sup> Robert Coustet, Marc Saboya, *Bordeaux, op. cit.*, p. 308.

<sup>585</sup> Jane Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities, op. cit.*, p. 162 & 163.

1. Le quartier et autant que possible de ses parties internes doivent servir à plus qu'une fonction primaire: de préférence à plus que deux. Ils doivent garantir la présence de personnes qui sortent à différentes heures et pour différentes raisons mais qui peuvent utiliser de nombreuses installations ensembles.
2. La plupart des immeubles doivent être courts; car les rues et les possibilités de tourner à l'angle de la rue doivent être fréquents
3. le quartier doit être un mélange d'immeubles de tout âge et de toute condition, incluant une grande proportion de vieux immeubles qui varient dans les rendements économiques qu'ils doivent produire. Ce mélange doit être très compact.

Ces mesures sont l'expression du rejet officiel en France métropolitaine de l'architecture moderne sous la forme des Grands ensemble et s'accompagne de plusieurs mesures législatives. La première est « la circulaire Guichard du 21 mars 1973, 'relative aux formes d'urbanisation dites 'Grands Ensembles' et à la lutte contre la ségrégation par l'habitation', qui vint mettre un coup d'arrêt officiel (avec une tolérance jusqu'en 1976 pour les 'coups partis') »<sup>586</sup>. La deuxième mesure législative qui marque un tournant définitif dans l'histoire des Grands ensembles est la loi Barre du 3 janvier 1977 qui entraîne une réforme des modes de financement des logements sociaux. Les objectifs de cette réforme sont, comme l'explique Pierre Peillon, les suivants: « Réduction du coût des interventions publiques et volonté de ciblage social plus rigoureux, réduction des cloisonnements internes au marché du logement, et surtout dessein de favoriser l'accession à la propriété »<sup>587</sup>. L'accession à la propriété correspond aux vœux de la majorité des ménages, ce qu'ils ne peuvent faire par manque de moyens financiers: « Les jeunes ménages, face à la crise du logement, voient dans l'accession à la propriété le plus sûr moyen de résoudre leur problème, mais le manque de moyens financiers et leur inexpérience ne leur permettent pas de satisfaire cette aspiration »<sup>588</sup>. C'est pour cette raison que de nouvelles aides financières furent créées: l'aide personnalisée au logement (APL) et par la suite les prêts aidés à l'accession à la propriété (PAP). Comme l'indique Pierre Merlin, les APL venaient

compléter l'allocation logement, devenue allocation familiale de logement (AFL) qui, depuis 1948, était distribuée, sous condition de ressources maximales par les caisses d'allocations familiales à ses allocataires (ménages avec enfants, jeunes ménages, ménages abritant une personne âgée ou démunie ou un infirme), locataires ou accédants à la propriété, à condition que le logement remplisse des conditions minimales de surfaces et de confort.<sup>589</sup>

- 
4. Il doit y avoir une concentration de population suffisamment dense pour qu'ils soient là qu'elle qu'en soit la raison. Ceci inclut une concentration dense de population qui sont là parce qu'ils vivent dans le quartier.

586 Fédération nationale des offices d'HLM, *La rénovation des quartiers d'habitat social. L'engagement des Offices dans les opérations de rénovation urbaine*, Paris, 2007, p. 163.

587 Pierre Peillon, *Utopie et désordres urbains*, op. cit., p. 183.

588 Paul-Henri Chombart de Lauwe, *Famille et Habitation*, t. II, op. cit., p. 133.

589 Pierre Merlin, *Des grands ensembles aux cités*, op. cit., p. 73.

La possibilité de combiner les APL et les PAP fournit à de nombreuses personnes « la possibilité d'accéder à la propriété, le plus souvent dans une maison individuelle »<sup>590</sup>. Cette aide financière a contribué à renforcer le rejet des Grands ensembles. Comme le souligne Laure Perrot, « la généralisation du statut locatif des immeubles et l'absence d'un dispositif précoce d'accession à la propriété pour les plus pauvres, contribuent au déclin des grands ensembles »<sup>591</sup>.

La conception des logements sociaux a beaucoup évolué pendant le XX<sup>e</sup> siècle passant des cités-jardins horizontales aux jardins-cités verticales. L'architecture moderne qui prône la construction en hauteur et la standardisation des procédés de construction a joué un rôle important dans cette évolution qui donna naissance aux Grands ensembles. Cette forme architecturale se développe dans un premier temps au Maroc avant d'être transférée en France métropolitaine dans l'objectif d'y résoudre la crise du logement qui y sévit. Au moment même de son apogée de diffusion, l'architecture moderne rencontre un important mouvement de remise en cause. En voulant créer un habitat en mesure de répondre aux besoins des futurs habitants, les architectes modernes ont élaboré une conception stéréotypée de l'homme et de ses besoins qui s'effrite rapidement et montre ses limites au contact de la réalité, engendrant une remise en cause théorique de l'architecture moderne dans les années 1950. Il est suivi par un mouvement de remise en cause pratique de plus en plus importante des logements construits suivant ces principes par les habitants à la fin des Trentes Glorieuses en France. Cette date n'est pas un hasard mais correspond plus ou moins à la fin de la crise du logement en France. Tant que la crise du logement n'était pas résolue – du moins quantitativement – les Grands ensembles représentaient une amélioration sociale, expliquant leur acceptation et leur attrait sur les habitants, mais ils ne correspondent en rien à l'habitat idéal de la population. C'est pourquoi une fois la crise du logement résolue, les habitants des Grands ensembles cherchent à les quitter au profit d'un logement répondant mieux à leurs besoins. Les Grands ensembles voient leur image se détériorer rapidement. Ce phénomène est renforcé

---

<sup>590</sup> *Ibid.*, p. 79.

<sup>591</sup> Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I, *op. cit.*, p. 267.

par les différents problèmes de gestion quotidiennement que les quartiers rencontrent alors. Habiter le Grand ensemble n'est alors plus un idéal à atteindre mais stigmatise au contraire une situation perçue comme un échec. Une telle situation n'existe pas encore au Maroc, où comme dans beaucoup d'autres pays en voie de développement, le Grand ensemble représente toujours une ascension sociale car il symbolise l'accès à des éléments de confort tels que l'électricité et l'eau courante. La question se pose néanmoins si une fois la crise du logement résolue, les Grands ensembles marocains ne vont pas connaître une évolution similaire à celle qu'ont connue les Grands ensembles français. Pour parer à cette éventualité, le Maroc a mis en place depuis 2012 une stratégie nationale de « Politique de la ville »<sup>592</sup> dont les objectifs se rapprochent des objectifs actuels de la politique de la ville française.

---

<sup>592</sup> [www.mhpy.gov.ma](http://www.mhpy.gov.ma) Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville. Date de consultation: 08.09.2018

## II. Le rôle de l'urbanisme dans la construction des logements sociaux

### A. Le développement de l'urbanisme colonial au Maroc

#### A.1. Les structures de l'organisation en charge de l'urbanisme

Le mot *urbanisme* est une création récente. Comme l'indique Françoise Choay « G. Bardet fait remonter sa création à 1910 »<sup>593</sup>. Il s'agit d'une « science se rapportant à la construction et à l'aménagement des agglomérations, villes et villages »<sup>594</sup>. Comme l'explique Paul-Henri Chombart de Lauwe, « la science de l'urbanisme s'est constituée sous son aspect actuel vers la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, en partie sous la pression de crises sociales engendrées par l'extension des villes et le paupérisme »<sup>595</sup>. Comme l'architecture, l'urbanisme a pour objet d'étude la ville, et comme elle, elle n'est pas une science neutre mais relevant d'une certaine conception idéologique de la ville. Ceci explique l'existence de plusieurs perceptions idéologiques, parfois opposées dans le domaine de l'urbanisme. Comme l'indique Paul-Henri Chombart de Lauwe

D'une part l'urbanisme se présente comme un 'city-planning' qui, par conséquent, crée à l'architecture un certain nombre de servitudes, d'autre part l'urbanisme met l'accent sur les problèmes sociaux et humains soulevés par l'habitat urbain dont l'architecte doit tenir compte.<sup>596</sup>

C'est pourquoi on ne peut étudier le développement de l'architecture moderne et des logements sociaux sans analyser l'influence de l'urbanisme sur ces concepts.

Comme le souligne Jean Dethier, « l'urbanisme et l'architecture sont [...] des facteurs puissants de conditionnement des individus, ils sont d'autant plus efficaces que l'on subit son environnement en permanence sans plus en être conscient »<sup>597</sup>. Ceci est une des principales raisons pour laquelle l'urbanisme des villes va occuper une place aussi importante dans la politique coloniale développée par le Maréchal Lyautey au Maroc. Il

---

<sup>593</sup> Françoise Choay, *L'urbanisme, utopies et réalités*, op. cit., p. 8.

<sup>594</sup> Larousse, *Dictionnaire des noms communs*, Paris, 1980, art. « Urbanisme ».

<sup>595</sup> Paul-Henri Chombart de Lauwe, *Famille et Habitation*, t. I, op. cit., p.150.

<sup>596</sup> *Ibid.*

<sup>597</sup> Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc », art. cit., p. 5.

perçoit l'aménagement des villes comme un moyen de sécuriser le pays tout en contrôlant la population autochtone. Comme l'indique Rémi Baudouï: « Lyautey a pressenti l'intérêt d'engager une réflexion sur l'aménagement des villes. Dans son esprit, il s'agit autant d'assurer la sécurité des troupes militaires coloniales que de limiter les risques urbains auxquels la France et le Sultan ont déjà été confrontés. »<sup>598</sup> Il a développé cette conception de la ville comme un élément clef de sa politique coloniale lors de ses précédentes expériences coloniales, notamment au Tonkin et à Madagascar. Il y rencontra des hommes qui influencèrent profondément sa pensée comme il l'évoque lui-même à maintes reprises: « Dans ses écrits, Lyautey rappelle constamment que c'est au contact d'administrateurs coloniaux tels Lanessan et surtout Gallieni, à Madagascar et au Tonkin qu'il l'a modelé [sa doctrine coloniale]. »<sup>599</sup>

La doctrine coloniale française est composée de deux courants successifs: la pensée assimilationniste et la pensée associationniste. La politique assimilationniste a pour principe de vouloir étendre les valeurs françaises à toutes les colonies et « renvoie à la fois à l'application intégrale des lois françaises aux colonies, à une forme de centralisation administrative et enfin, plus globalement, à une œuvre de transformation sociale et culturelle »<sup>600</sup> C'est la forme de colonisation que l'on retrouve notamment en Algérie. Comme l'indique Gwendolyn Wright, au début du XX<sup>e</sup> siècle, « *The nineteenth-century policy of assimilation was officially rejected, partly for moral reasons, but as much on the pragmatic grounds that it had proved to be politically and economically inefficient* »<sup>601</sup>. Ce rejet se fait au profit d'une politique associationniste telle qu'on la retrouve au Maroc. « *'Association' meant that the members of the African elite* »<sup>601</sup>.  
 598 Rémi Baudouï, « La prévention dans les politiques d'aménagement », art. cit., p. 86.

Comme lorsqu'ils furent encerclés à Fès en 1912

599 Charlotte Jelidi, *La fabrication d'une ville nouvelle sous le protectorat français au Maroc (1912 – 1956): Fès-Nouvelle*, Thèse de doctorat, Tours, 2007, p. 43.

600 Emmanuelle Saada, « Entre „assimilation“ et „decivilisation“: l'imitation et le projet colonial républicain », *Terrain, Anthropologie et sciences humaines*, n°44, mars 2005, p. 5.

601 Gwendolyn Wright, *The politics of design in French colonial urbanism*, op. cit., p. 75.

la politique d'assimilation du dix-neuvième siècle était officiellement rejetée, en partie pour des raisons morales, mais surtout pour des raisons pragmatiques car elle s'était révélée politiquement et économiquement inefficace.



were now supposed to be consulted in all decision regarding them »<sup>602</sup>. Plutôt que d'imposer une culture, la pensée associationniste se traduit par le respect de la culture et des institutions existantes, comme le souligne Alice Conklin:

*Association of chiefs and councils would not mean that rural African society would simply be restored to the precolonial status quo. Instead, civilization would continue, but this time would be truly adapted to the African environment. Rather than destroying African institutions and attempting to rebuild, association would allow France to reform African society from within.*<sup>603</sup>

Ce respect des structures et cultures autochtones se révèle plus efficace que le principe assimilationniste pour s'assurer le soutien des populations locales, comme le souligne Alice Conklin: « *One result of this change was that, after the First World War, French civilizing tenets better served French interest than the ones they replaced* »<sup>604</sup>. La colonie marocaine fut instaurée sous le principe du Protectorat. Ce principe, instauré trente ans plus tôt en Tunisie, consiste à « laisser l'apparence du pouvoir aux souverains, tout en en conservant la réalité »<sup>605</sup>. Comme l'indique Gwendolyne Wright, « *Moroccan nationalism drew much of its strength from Islam and the continued prestige of the sultan* »<sup>606</sup>. La préservation de ces deux institutions est donc indispensable pour une

---

602 Alice L. Conklin. *A mission to civilize, op. cit.*, p. 7.

“Assimilation” signifie que les membres de l'élite africaine étaient supposés être consultés pour toutes les décisions les concernant.

603 *Ibid.*, p. 198.

L'association des chefs et des conseils ne signifiait pas que la société africaine rurale allait être restaurée comme au temps du status quo pré-colonial. Au lieu de ça, la civilisation allait continuer, mais cette fois, elle serait véritablement adaptée à l'environnement africain. Plutôt que de détruire les institutions africaines et d'essayer de les reconstruire, l'association allait permettre à la France de réformer la société africaine de l'intérieure.

604 *Ibid.*, p. 7.

Un résultat de ce changement est qu'après la Première Guerre mondiale, les principes civilisateurs français servirent mieux les intérêts français que ceux qu'ils remplaçaient.

605 Charles-André Julien, *Le Maroc face aux impérialismes 1415 – 1956, op. cit.*, p. 107.

606 Gwendolyn Wright, *The politics of design in French colonial urbanism, op. cit.*, p. 303.

Le nationalisme marocain tire sa force de l'Islam et du prestige maintenu du Sultan.

politique coloniale d'association réussie. D'un point de vue politique, ceci se traduit par le maintien de la fonction du sultan, puisque ce dernier « avait la double qualité de khalife et d'imam dont les deux fonctions étaient mêlées et inséparables, sinon indiscernables, en raison du caractère religieux de la souveraineté »<sup>607</sup>. Cependant, le sultan lui-même – Moulay Hafid – fut remplacé au profit d'un sultan plus favorable aux autorités françaises. Comme l'indique Julien, « aucun des fils du sultan ne présentait des garanties de docilités suffisantes, aussi les écarta-t-on tous malgré les protestations de Moulay Hafid »<sup>608</sup>. Ce dernier, dont l'abdication fut présentée comme volontaire, fut remplacé en 1912 par son demi-frère Moulay Youssef.

D'un point de vue urbanistique, la politique d'association se traduit par une politique de préservation des villes impériales: « *Already markets and cultural centers, often royal or religious capitals with great symbolic significance, existing cities had to be protected* ». <sup>609</sup> Cet aspect occupe une place très importante dans la politique urbanistique de Lyautey. Elle s'accompagne d'une notion indissociable au colonialisme à la françaises: la *mise en valeur* du pays. Cette notion de *mise en valeur* fut développée à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et correspond à « *a program of rational, scientific, and progressive colonial development, in which the state would play a central role* »<sup>610</sup>. L'objectif principal de cette notion est d'améliorer les infrastructures du pays et ainsi les conditions de vie des habitants comme le souligne Alice Conklin:

*First, confronted with the economic poverty of the indigenous populations, the French believed that civilization required that they improve their subjects' standard of living through the rational development, or what*

---

607 Charles-André Julien, *Le Maroc face aux impérialismes 1415 – 1956*, op. cit., p. 95.

608 *Ibid.*, p. 29.

609 Gwendolyn Wright, *The politics of design in French colonial urbanism*, op. cit., p. 78.

Les marchés et centres culturels, les capitales royales et religieuses avec une grande signification symbolique, les villes existantes devaient être préservées.

610 Alice L. Conklin. *A mission to civilize*, op. cit., p. 43.

un programme de développement colonial rationnel, scientifique et progressif, où l'Etat allait jouer un rôle central.

*the French called the mise en valeur, of the colonies' natural and human resources.*<sup>611</sup>

Un important volet de la politique de « 'mise en valeur' et d'organisation du territoire »<sup>612</sup> instaurée par Lyautey au Maroc est la création de quatorze « villes nouvelles ». La création de ces villes combine la notion de mise en valeur et de préservation du patrimoine urbanistique marocain. Comme l'indique Charlotte Jelidi: « Agadir, Casablanca, Fès, Marrakech, Mazagan (actuelle El Jadida), Meknès, Mogador (actuelle Essaouira), Ouezzane, Oujda, Port-Lyautey (actuelle Kenitra), Rabat, Sefrou, Settat et Taza, créées non pas ex nihilo mais à côté de cités anciennes, les médinas »<sup>613</sup>.

Pour la création de ces villes, Lyautey impose « trois règles à respecter scrupuleusement dans chaque cas »<sup>614</sup>:

- « Séparer la nouvelle ville européenne à édifier de l'ancienne médina en vue d'assurer à chacune son autonomie relative »<sup>615</sup>
- « Mettre en valeur les sites urbains et les monuments anciens les plus représentatifs de l'Histoire du Maroc ou de l'architecture traditionnelle »<sup>616</sup>

---

<sup>611</sup> *Ibid.*, p. 6.

Premièrement, confronté à la pauvreté économique des populations indigènes, les Français pensaient que la civilisation demandait à ce qu'ils améliorent les conditions de vie de leurs sujets grâce à un développement rationnel, où ce que les Français appelaient la mise en valeur, des ressources naturelles et humaines des colonies.

<sup>612</sup> Charlotte Jelidi, « La fabrication des « villes nouvelles » sous le Protectorat français au Maroc: de l'idéologie aux réalités, ou la place des archives dans le renouvellement de l'historiographie », dans Hélène Vacher, *Villes coloniales aux XIX<sup>e</sup> – XX<sup>e</sup> siècles. D'un sujet d'action à un objet d'histoire (Algérie, Maroc, Lybie et Iran): essais et guide bibliographique*, Paris, 2005, p. 41.

<sup>613</sup> Charlotte Jelidi, *La fabrication d'une ville nouvelle sous le protectorat français au Maroc (1912 – 1956): Fès-Nouvelle*, op. cit., p. 9.

<sup>614</sup> Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc », art. cit., p. 11.

<sup>615</sup> *Ibid.*

<sup>616</sup> *Ibid.*, p. 12.

- « Appliquer aux villes nouvelles les principes les plus modernes et les plus raffinés de l'urbanisme »<sup>617</sup>

Ces mesures alors très novatrices marquent le début d'une pratique alors nouvelle: l'urbanisme. La création des villes nouvelles est dans un premier temps confié au paysagiste Jean-Claude Nicolas Forestier. Toutefois, comme le souligne Charlotte Jelidi,

Lyautey acquiert rapidement la conviction que son étude bien que fondatrice, n'est qu'un travail préparatoire, puisque la fabrication des villes telles qu'il les conçoit réclame l'élaboration de véritables plans que seul un professionnel de l'aménagement urbain peut dresser. Ainsi, fin 1913, Lyautey décide de faire appel à Henri Prost, et d'organiser un service spécialement chargé de réaliser les plans de villes et de s'assurer de leur application.<sup>618</sup>

#### a) Le service de l'urbanisme marocain

Pour mener à bien sa politique urbanistique, Lyautey instaure trois « administrations publiques qui ont compétence en matière d'urbanisme au Maroc [...] : 1<sup>e</sup> Le Service central des plans de villes ; 2<sup>e</sup> Le Bureau du plan des différentes municipalités ; 3<sup>e</sup> Le Service des Beaux-arts et des monuments historiques et ses agents locaux »<sup>619</sup>.

Lors de sa création en 1913 le Service des Plans de Villes est une institution unique dans tout l'Empire comme le souligne Gwendolyne Wright: « *The Architecture and Urbanism Department, established on his arrival [Prost], became the first such governmental agency in the French world* »<sup>620</sup>. Comme le souligne André Adam,

---

<sup>617</sup> *Ibid.*.

<sup>618</sup> Charlotte Jelidi, *La fabrication d'une ville nouvelle sous le protectorat français au Maroc (1912 – 1956): Fès-Nouvelle*, op. cit., p. 55.

<sup>619</sup> Emmanuel Durant, « L'organisation administrative et la Législation spéciale de l'Urbanisme depuis 1923 », dans Jean Royer, *L'urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux*, op. cit., p. 88.

<sup>620</sup> Gwendolyn Wright, *The politics of design in French colonial urbanism*, op. cit., p. 98.

Le Département d'architecture et d'Urbanisme [Service des Plans de Ville], établit à son arrivée [celle de Prost] devient le premier organisme gouvernemental à ce sujet dans le monde français.

ni le mot d'urbanisme ni la chose n'étaient, en 1914, absolument nouveaux. Du moins n'étaient-ils pas encore entrés dans les habitudes des administrations nationales ou municipales, encore moins dans leurs règlements, et celles qui y recouraient se faisaient une réputation d'« avant-garde ».<sup>621</sup>

La direction de cette institution est confiée à l'architecte Henri Prost fervent adepte de l'urbanisme:

*Awarded the Grand Prix de Rome in 1902, Prost had made his debut under the dual banner of the East (Having spent several years in Constantinople) and urban planning. Like Tony Garnier and Leon Jaussely, he was staunch supporter of the new discipline of urban planning that offered so much more than the narrow boundaries laid down by Beaux-Arts largescale composition.*<sup>622</sup>

Cette institution est chargée « des études des centres urbains existants et des villes nouvelles à créer, d'élaborer les plans d'aménagement et d'extension et d'en contrôler l'exécution, de procéder à la planification et lotissements urbains, etc. »<sup>623</sup>. Cette institution fut restructurée à plusieurs reprises car

Une fois le grand effort initial donné, il suffisait de disposer d'un organe plus restreint. L'ensemble des questions intéressant la préparation et la réalisation des plans d'aménagement des villes releva donc désormais d'une division du Service de l'Administration Municipale, Service qui, à partir de juin 1922, fut rattaché au Secrétariat Général du Protectorat.<sup>624</sup>

Ce service est constitué de trois bureaux aux attributions suivantes :

#### 1°. Bureau administratif

---

<sup>621</sup> André Adam, *Casablanca, op. cit.*, p. 55.

<sup>622</sup> Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 76.

Gagnant du Grand Prix de Rome en 1902, Prost a fait ses débuts sous la bannière double de l'Orient (Il a vécu de nombreuses années à Constantinople) et de l'urbanisme. Comme Tony Garnier et Leon Jaussely, il était un fervent partisan de cette nouvelle discipline qu'est l'urbanisme, qui offrait beaucoup plus que les frontières étroites imposées par les Beaux-Arts pour les compositions à grande échelle.

<sup>623</sup> Charlotte Jelidi, *La fabrication d'une ville nouvelle sous le protectorat français au Maroc (1912 – 1956): Fès-Nouvelle, op. cit.*, p. 56.

<sup>624</sup> Archives Nationales du Maroc, Fonds A 1369, Rapport pour le congrès international de l'urbanisme aux colonies, p. 11.

1<sup>e</sup> section: Urbanisme: règlements et instruction, contrôle de l'application des plans d'alignement et d'aménagement des municipalités, des banlieues et des centres urbains ; contentieux.

2<sup>e</sup> section: Domaine municipal. Équipement et administration des villes d'altitude et des centres d'hivernage. Exposition

(Personnel: 1 chef de bureau, 2 sous-chefs, 5 rédacteurs)

2<sup>o</sup> Bureau technique

Plans d'aménagement des villes et des centres. Lotissements. Examen de tous les projets techniques d'aménagement et de construction. Travaux sur le terrain. Travaux pour les expositions. Travaux photographiques et héliographiques.

(Personnel: 1 architecte-urbaniste, 12 dessinateurs)

3<sup>o</sup> Bureau technique spécial des plantations

Étude et mise au point des projets de parcs, promenades, squares, jardins, pépinières et plantations des municipalités ; surveillance de l'exécution de ces projets.

(Personnel: 1 architecte-paysagiste, 1 dessinateur)<sup>625</sup>

Cette administration détient seule

le pouvoir de décision en matière d'aménagement urbain. Les autorités locales, celles des villes municipales comme celle des centres non érigés en municipalités, n'ont aucun pouvoir propre à ce sujet ; les commissions municipales non plus, là où il en existe: exception faite pour celle de Casablanca qui, ayant reçu en 1922, le pouvoir de régler par ses décisions les affaires de la ville, possède aujourd'hui un droit d'intervention certain en la matière ; ce droit ne pouvant faire obstacle toutefois au pouvoir général d'initiative et d'aménagement que l'autorité supérieure a retenu au regard de toutes les questions municipales casablancaises et en particulier au regard de l'aménagement de la ville.<sup>626</sup>

Malgré cette centralisation du pouvoir de décision en matière d'urbanisme, les réalisations des plans des villes s'est faite en étroite collaboration avec les acteurs locaux comme le souligne Henri Prost:

L'ELABORATION des plans directeurs a été préparée, pour chaque ville, à la suite de véritables conseils politiques et techniques, réunis sous la

---

<sup>625</sup> *Ibid.*

<sup>626</sup> *Ibid.*, p. 12.

présidence du Résident Général, comprenant les représentants des services militaires, des services civils locaux et centraux, des ingénieurs, architectes et médecins, et toute personne pouvant éclairer de ses connaissances personnelles les multiples questions à traiter.<sup>627</sup>

Quant à leur application elle ne peut se faire sans la deuxième institution en matière d'urbanisme: les bureaux municipaux du plan. Comme on peut le lire dans le rapport pour le Congrès d'urbanisme,

dans les dix-huit municipalités, il existe des agents spécialisés dans l'application du plan et des règlements d'aménagement sous l'autorité du Chef des Services Municipaux. Les plus importantes municipalités possèdent des bureaux uniquement consacrés au plan ; il est habituel dans ce cas, de confier à l'un des Adjoints du Chef des Services Municipaux la direction effective de ces bureaux.<sup>628</sup>

Ce service est soutenu dans son action par les bureaux d'hygiène municipaux. Ces institutions furent créées dès l'instauration du Protectorat par l'arrêté viziriel du 1<sup>er</sup> novembre 1912, ce qui démontre l'importance accordée à l'hygiène des villes par les autorités coloniales. Ces bureaux furent instaurés d'après le modèle des bureaux d'hygiène existant dans les villes d'Europe. L'arrêté viziriel décrit leur fonctionnement comme suit:

Leur constitution comprendrait: 1<sup>er</sup> le détenteur de l'autorité française ou son délégué ; 2<sup>e</sup> Un Officier du Génie ; 3<sup>e</sup> Un médecin militaire ou le médecin du Dispensaire civil dans les villes où il en existe un ; 4<sup>e</sup> Deux indigènes dont un notable et un représentant du Maghzen. Les projets de travaux urbains seront soumis au préalable à l'examen des bureaux ainsi constitués, qui auront l'initiative de proposer des améliorations, aménagement ou construction propres à sauvegarder ou améliorer les conditions d'hygiène de la ville.<sup>629</sup>

---

627 Henri Prost, « Le développement de l'urbanisme dans le Protectorat du Maroc, de 1914 à 1923 », dans Jean Royer, *L'urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux*, op. cit., p. 63.

628 Archives Nationales du Maroc, Fonds A 1369, Rapport pour le congrès international de l'urbanisme aux colonies, p. 12.

629 Archives Nationales du Maroc, Fond A 1395, Extrait du bulletin officiel n° 4 du 23 novembre 1912, p. 21. Arrêté résidentiel du 1 novembre 1912 concernant la création des bureaux d'hygiènes, p. 1.

Leurs activités sont contrôlées par la Résidence, à laquelle *un rapport sera envoyé chaque trimestre [...] par chaque bureau résumant les travaux de l'année*<sup>630</sup>. A Casablanca, l'action de ces bureaux s'élargit très rapidement jusqu'à toucher toutes les questions d'hygiène concernant la ville. A cet égard est créée le 6 juin 1914 une Direction des Services de l'hygiène et de la santé publique de la Ville et de la place de Casablanca où sont concentrés « sous une direction unique, toutes les questions ressortissant à l'hygiène et à la santé publique »<sup>631</sup>.

Dans le domaine urbanistique, le bureau d'hygiène joue un rôle important, notamment par l'intermédiaire de la commission de recherche des logements insalubres créée à Casablanca le 22 avril 1914<sup>632</sup>. Comme on peut le lire dans le dahir du 8 décembre 1915:

Lorsqu'un immeuble bâti ou non, attenant ou non à la voie publique, paraît dangereux pour la santé des occupants et des voisins, le Chef des Services Municipaux invite le Bureau d'Hygiène à lui donner son avis.

1° Sur l'utilité ou la nature des travaux à exécuter pour remédier au danger que présente l'immeuble.

2° Sur l'interdiction d'habitation de tout ou partie de l'immeuble, jusqu'à ce que les conditions d'insalubrité aient disparu<sup>633</sup>.

Mais l'autorisation du bureau d'hygiène ne suffit pas pour la construction des aménagements prévus par le Service Central des plans des villes. L'accord du 3<sup>e</sup> acteur de l'urbanisme colonial marocain est dans certains cas indispensable: celui du Service des Beaux-Arts et des Monuments historiques. Ce service fut créé en 1912 et est « chargé de la conservation et de la restructuration des ensembles architecturaux anciens »<sup>634</sup>. Son

---

630 *Ibid.*.

631 Archives Nationales du Maroc, Fonds A 1395, Extrait du bulletin officiel n° 86 du 19 juin 1914, p. 459. Décision résidentielle sur l'Hygiène et l'Assistance Publiques à Casablanca.

632 *Ibid.*, Arrêté n° 98 du 22 avril 1914.

633 Archives Nationales du Maroc, Fonds A 1398, Dahir du 8 décembre 1915 relatif à des mesures sanitaires pour la protection de l'Hygiène publique et de la salubrité dans les villes, p. 1.

634 Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc », art. cit., p. 12.



action se concentre dans un premier temps sur la préservation des médinas – dont la conservation est une des pierres angulaires de la politique coloniale de Lyautey comme le souligne Charlotte Jelidi:

Instruits des regrettables dégradations et destructions des cités pré-coloniales algériennes, et, nourris des débats métropolitains, Lyautey et son équipe définissent un cadre institutionnel destiné à valoriser et promouvoir le patrimoine marocain, notamment les médinas, comme l'une des priorités du Protectorat.<sup>635</sup>

A cet égard sont instaurés par le dahir du 3 février 1914, les zones de protection des lieux entourant les monuments historiques. Cette idée chère à Lyautey est alors très novatrice comme le souligne Jean Dethier:

A ce propos, il précisera souvent, sa pensée qui devance nettement les conceptions de l'époque. Plutôt que d'appliquer des mesures administratives de protection à un monument isolé – qui risque d'être ultérieurement entouré de bâtiment nouveaux pouvant le dévaloriser – il veut « regarder tout l'ensemble d'un quartier comme un monument historique intangible dans sa forme et dans son aspect. »<sup>636</sup>

Cet objectif se traduit par la mise en place de strictes règles de construction dont l'objectif est de préserver l'esthétique des médinas, ou plus exactement la conception que les autorités en ont, comme le démontre Stancy Holden à l'image de la médina de Fès:

*To ensure that new buildings conformed to the colonial vision of Fez as a medieval relic, the French passed building regulations that codified a « Fassi style ». In these regulations colonial officials expressed an intention « to maintain the city of Fez in its original aspect by imposing on residents an obligation to restore their houses or build new ones only in the conditions that combine to bring about this effect. » The Service of Fine Arts and Historic Monuments suppressed innovation, explicitly blocking the creation of « quarters where European houses were erected ». The code defined appropriate « architectural elements » to be incorporated into new structures, including external decorative treatments of mouldings, chimneys, windows, awnings, doors, and grillwork. They also set rules for the decorative aspects of houses, which used painted wood, sculpted plaster, varnished tiles, and wrought iron. To ensure that all houses met the criteria of*

---

635 Charlotte Jelidi, *La fabrication d'une ville nouvelle sous le protectorat français au Maroc (1912 – 1956): Fès-Nouvelle*, op. cit., p. 298.

636 Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc », art. cit., p. 12.

*this Fassi style, all residents of the medina were required to apply for a building permit.*<sup>637</sup>

Cette préservation a aussi un gros enjeu économique car il touche un « patrimoine formant un incomparable sujet d'études et un capital touristique dont l'importance est considérable »<sup>638</sup>. Le tourisme culturel allait se développer très rapidement sous le Protectorat – et est, de nos jours, toujours une des premières ressources économiques du pays – souvent au détriment des vœux de modernisation des habitants comme le souligne Stancy Holden: « *The French sometimes prevented Moroccan innovation in order to preserve the picturesque beauty of the medina for foreign tourists* »<sup>639</sup>. Avec la création des villes nouvelles, les attributions du Service des Beaux-Arts et Monuments historiques sont élargies par le dahir du 1<sup>er</sup> avril 1924, comme on peut le lire dans le rapport pour le congrès international de l'urbanisme aux colonies:

a) Lorsque le Service de l'Administration Municipale (Division des plans des villes) a prévu que certaines rues ou places publique seraient soumises à ordonnance architecturale, le Service central des Beaux-Arts est chargé de préparer les décisions instituant lesdites ordonnances et en

---

637 Stancy E. Holden, « The legacy of French Colonialism: Preservation in Morocco's Fez Medina », *APT Bulletin*, vol 39, n°4, 2008, p. 8.

Pour être sûr que les nouveaux bâtiments sont conformes à la vision coloniale de Fès comme un vestige médiéval, les Français adoptèrent des règles de constructions qui codifièrent le “style fassi”. Dans ces règles de construction, les représentants coloniaux expriment leur intension “de maintenir la ville de Fès dans son aspect original en imposant aux habitants une obligation de restaurer leurs maisons ou d'en construire des nouvelles de manière à respecter cet effet”. The Service des beaux-Art et des Monuments Historiques interdit les innovations, bloque explicitement la création de “quartiers de maisons européennes”. La réglementation définit les “éléments architecturaux” appropriés à être incorporé dans les nouvelles structures, incluant les décors extérieurs moulés, les cheminées, les fenêtres, les auvents, les portes et les ferronneries. Ils imposent aussi une réglementation sur l'aspect décoratif des maisons, avec du bois peint, de l'enduit sculpté, des tuiles vernies et du fer forgé. Pour être sûr que toutes les maisons respectent ce style fassi, tous les habitants de la médina devaient faire une demande de permis de construire.

638 Henri Prost, « Le développement de l'urbanisme dans le Protectorat du Maroc, de 1914 à 1923 », dans Jean Royer, *L'urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux*, op. cit., p. 60.

639 Stancy E. Holden, « The legacy of French Colonialism: Preservation in Morocco's Fez Medina », art. cit., p. 8.

Les Français souvent empêchaient l'innovation des marocains afin de préserver la beauté pittoresque de la médina pour les touristes étrangers.

définissant le caractère ; ces ordonnances sont ensuite incorporées aux règlements de voirie municipaux.

b) Les agents régionaux ou locaux du Service contrôlent les plans joints aux demandes en autorisation de bâtir concernant: 1<sup>er</sup>/- tous les bâtiments publics ou à l'usage du public, quelle que soit leur situation ; 2<sup>e</sup>/- tous les bâtiments privés que l'on se propose d'élever le long des voies ou places soumises à ordonnance architecturale.<sup>640</sup>

Toutes les demandes d'aménagement urbanistique « ne sont reçues par l'autorité municipale (ou l'autorité française de contrôle, dans les centres non municipaux) que si elles sont revêtues du visa du représentant des Beaux-arts »<sup>641</sup>.

Tout comme le Service des plans de villes, le Service des Beaux-Arts connaît quelques modifications pendant la période du Protectorat.

Le service des Beaux-Arts et Monuments historiques est plusieurs fois réorganisé et renommé. En 1920, il devient le service des Monuments historiques, Palais impériaux, Résidences, puis il est restructuré à nouveau et rebaptisé: Service des Beaux-Arts et Monuments historiques en 1924. En 1935, il est supprimé et ses attributions sont redistribuées. C'est alors l'Inspection des Monuments historiques, des Médina et Sites classés, créée pour l'occasion à la direction de l'instruction publique, et le Contrôle des Municipalités, rattaché aux Affaires politiques qui se les partagent. Ils collaborent souvent ensemble, même si l'Inspection des Monuments historique s'occupe essentiellement de la ville ancienne, tandis que le service de contrôle des municipalités est chargé du contrôle esthétique des villes nouvelles.<sup>642</sup>

Cette étroite collaboration des différentes institutions en charge de l'urbanisme – telle qu'on peut la voir sur le schéma suivant à l'exemple de la ville de Casablanca<sup>643</sup> – est alors très novatrice et présente de nombreux avantages pour l'administration coloniale.

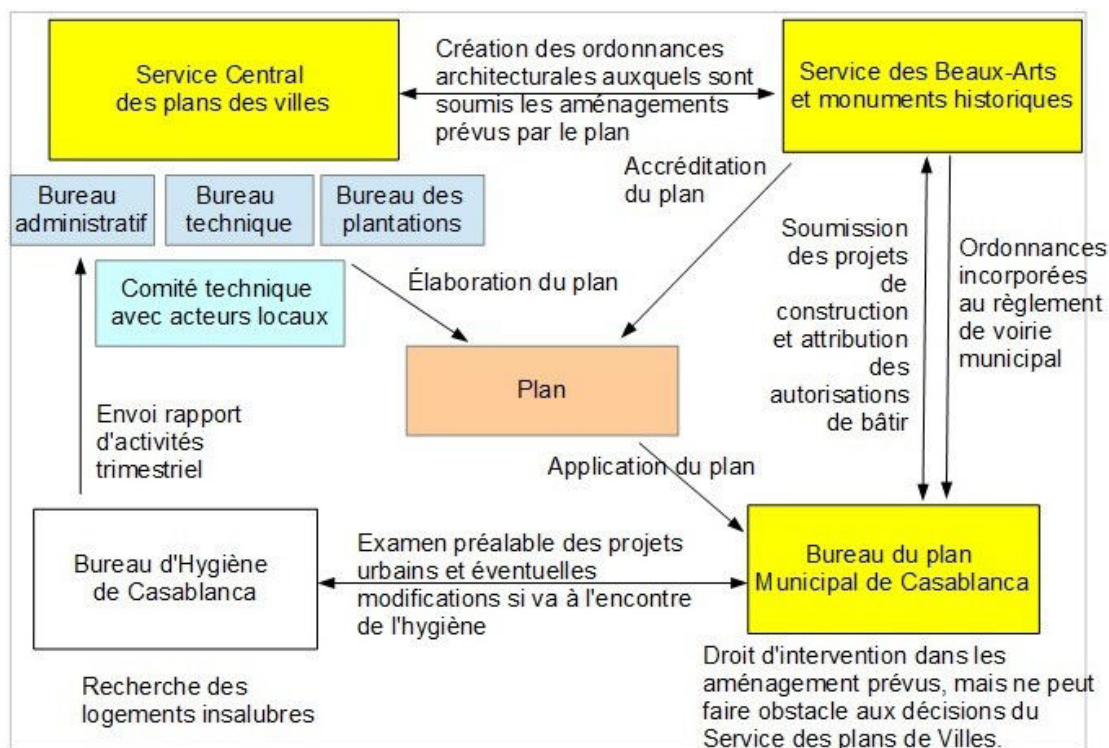
---

640 Archives Nationales du Maroc, Fonds A 1369, Rapport pour le congrès international de l'urbanisme aux colonies, p. 15.

641 *Ibid.*

642 Charlotte Jelidi, *La fabrication d'une ville nouvelle sous le protectorat français au Maroc (1912 – 1956): Fès-Nouvelle*, op. cit., p. 63.

643 Schéma créé par S.M..



D'une part, ceci permet la mise en place d'une politique urbanistique centralisée. Cet élément est d'autant plus important pour Lyautey qu'il « *did not trust the colons to have the foresight to develop heir own villes nouvelles in a manner that would epitomize modern standards of health, efficiency and beauty* »<sup>644</sup>. D'autre part, l'étroite collaboration avec les autorités municipales permet d'adapter les consignes du Service des Plans de ville au contexte local, entraînant d'éventuelles modifications du plan des villes. Comme l'indique Charlotte Jelidi:

Ces modification montrent qu'aucune des propositions émises par les services centraux, notamment par celui des plans de villes, ne sont dogmatiques. Lyautey, à condition de garder le contrôle sur tous les aménagements, recommandait leur adaptation, tant que l'intérêt général était préservé.<sup>645</sup>

<sup>644</sup> Gwendolyn Wright, *The politics of design in French colonial urbanism*, op. cit., p. 143.

ne faisait pas confiance aux colons pour avoir la prévoyance de développer leurs villes de façon à incarner les standards modernes d'hygiène, d'efficacité et de beauté.

<sup>645</sup> Charlotte Jelidi, *La fabrication d'une ville nouvelle sous le protectorat français au Maroc (1912 – 1956): Fès-Nouvelle*, op. cit., p. 198.

## b) Le Plan d'aménagement de Casablanca

L'aménagement urbain des villes marocaines envisagé par le Protectorat est consigné dans des plans réalisés par le Service des Plans de Villes. L'objectif de ces plans est de contrôler, voire rectifier, le développement actuel des villes tout en en prévoyant son développement futur.

Dès 1913, J.-C. Nicolas Forestier souligne la nécessité, en matière d'urbanisme, de « prévoir et d'exécuter pour demain », en réservant, dès le début du projet, de vastes terrains destinés aux extensions urbaines futures. Les plans d'aménagement et d'extension des villes nouvelles que Lyautey nomme « plans à tiroirs », ont pour ambition de dresser, pour un long avenir, un programme d'ensemble qu'il suffira de suivre.<sup>646</sup>

Ceci explique que les plans conçus dépassent de loin les surfaces bâties des villes lors de leur conception. Le plan de Casablanca conçu par Henri Prost ne fait pas exception à cette règle, comme on peut le voir sur le plan suivant<sup>647</sup>.



Ceci va lui valoir de nombreuses critiques comme l'évoque André Adam:

---

<sup>646</sup> *Ibid.*, p. 136.

<sup>647</sup> Plan de Casablanca dressé par Henri Prost extrait de *L'Oeuvre de Prost*. Le plan indique les zones d'aménagements prévues par Henri Prost et les zones rouges, les zones alors effectivement habitées à Casablanca lors de la conception du plan. Carte réalisée par S.M.

La surface qu'il se proposait d'aménager mesurait un millier d'hectares: à 150 habitants par hectare, elle pouvait accueillir, en le mettant fort à l'aise 150.000 personnes. C'était, en 1914 voir très grand. Si grand que bien des gens « pondérés » criaient au gigantisme et à la mégalomanie.<sup>648</sup>

Les plans des villes allaient engendrer la généralisation d'un principe urbanistique qui serait repris par la suite par les architectes modernes: le zoning. Ce principe n'est pas neuf et correspond à une réalité coloniale urbaine, comme le souligne Anthony King:

*An « ideal type » colonial city consisted of either two or three major parts. The first was the area of indigenous settlement, sometimes pre-dating the colonial area and occasionally manifesting the socio-spatial structure of Sjöberg's "pre-industrial city". Alternative, it may have been a small town or village which grew as a result of its proximity to the incoming colonial power. [...] The second element is what is variously described as the "modern", "western" or "European" area but which this study terms the "colonial urban settlement". [...] Many "colonial" towns and cities might consist of this simple, twofold structure. Others, especially in East Africa or the Far East, incorporate a third sector or number of sector, mainly occupied by migrant from other colonial territories brought in by the colonial power.*<sup>649</sup>

Le principe de la séparation des quartiers d'habitation est conservé par Henri Prost et son équipe qui affinent cet outil en introduisant de nouveaux critères de découpage:

Les villes nouvelles créées sous le Protectorat sont toutes soumises à ce système, basé sur l'organisation rationnelle des activités: zone d'habitation, et/ou commerce, quartier industriel, zone de loisirs, casernement, ou encore quartier administratif dans les villes les plus importantes, ainsi que sur la répartition des gabarits volumétriques: secteur de villas et secteur d'immeubles. Chacune de ces zones est dotée d'un

---

648 André Adam, *Casablanca, op. cit.*, p. 59.

649 Anthony D. King, *Colonial urban development. Culture, social power and environment*, Londres, 1976, p. 33.

Une ville colonial de "type-idéale" était constituée de deux ou trois parties principales. La première était la zone du village indigène, datant souvent de la période pré-coloniale et manifestant occasionnellement les structure socio-spatiale de la "ville pré-industrielle" de Sjöberg. D'autres fois, c'était une petite ville ou village qui grandissait du fait de la présence du nouveau pouvoir colonial. [...] The deuxième élément est ce qui est souvent décrit comme la zone "moderne", "occidentale" ou "européenne" mais que nous nommerons dans cette étude "le village urbain colonial" [...] De nombreuses villes "coloniales" consistent en cette simple structure double. D'autres, notamment en Afrique de l'Est ou en Extrême-Orient, comportent un troisième secteur ou plusieurs secteurs, principalement occupés par les migrants venus des autres colonies détenues par le pouvoir colonial.

règlement différentiel, en l'occurrence un cahier des charges adapté à la typologie architecturale à laquelle le secteur est réservé.<sup>650</sup>

Le plan de Casablanca conçu par Henri Prost a une grande particularité par rapport aux autres villes nouvelles. Ceci est dû au développement rapide de la ville depuis la pacification.

« Pacifiés » dès 1907/1908, la ville de Casablanca et ses environs ont attiré de nombreux Européens voyant dans cette région de la Chaouia les promesses d'un nouvel Eldorado. Cet afflux entraîne un rapide développement de la ville avant l'établissement du Protectorat français en 1912.<sup>651</sup>

Il s'agit donc moins à Casablanca de créer une ville nouvelle que de restructurer un développement un peu chaotique du fait d'un nombre important de bâtisseurs privés opérant

généralement dans le plus grand désordre, (...) les constructions s'élevant n'importe où, selon l'intérêt et la fantaisie des propriétaires, sans que personne ne manifeste le moindre souci, non seulement de l'esthétique, mais même des règles élémentaires de l'hygiène et de la circulation.<sup>652</sup>

L'objectif de Prost est de réorganiser la ville de Casablanca autour de ses deux éléments vitaux: le port et la gare. La médina ne connaît pas de mesure de protection particulière car elle est considérée comme ne présentant aucun intérêt patrimonial, comme le décrit André Adam:

Elle n'est qu'un vieux quartier pauvre et plein de taudis, sans beauté et les souvenirs historiques qui font le prestige d'autres cités, une sorte de faubourg qui dresse entre le port et la ville l'obstacle incommode de ses

---

650 Charlotte Jelidi, *La fabrication d'une ville nouvelle sous le protectorat français au Maroc (1912 – 1956): Fès-Nouvelle*, op. cit., p. 151.

651 Pascal Garret, « Casablanca confrontée à l'État colonisateur, aux colons et aux élites locales: un essai de micro histoire de la construction d'une ville moderne », dans Hélène Vacher, *Villes coloniales aux XIX<sup>e</sup> – XX<sup>e</sup> siècles*, op. cit., p. 28.

652 Pascal Garret, « La fabrique de l'espace public confronté aux intérêts privés. Lyautey, Prost et les "bâtisseurs de Casablanca" au début du Protectorat français », *Géocarrefour. Association des amis de la revue de géographie de Lyon*, 77 (3), 2002, p. 246.

ruelles inaccessibles aux camions et que les plans des urbanistes vouent depuis longtemps à la démolition.<sup>653</sup>

Comme l'indiquent Gislaine Meffre et Bernard Delgado, « les hésitations quant au devenir de la médina, en particulier sur le quartier occupé par le *mellah*, vont durer plusieurs années. Au final, elle sera, comme celle des villes impériales, maintenue elle aussi, bien que déclarée 'sans valeur historique ni artistique' »<sup>654</sup>.

La situation est rendue très compliquée par la multitude des propriétaires fonciers. Entre 1907 et 1912 de nombreux Européens, « encouragés par les consuls de toutes nationalités dans le but de créer des droits et des intérêts à leurs gouvernements »<sup>655</sup>, acquièrent des biens à Casablanca. Ces derniers tombent sous le régime des capitulations. Ceci met l'administration municipale face à un obstacle supplémentaire pour l'application du plan car, aucun alignement n'est imposable aux terrains relevant du régime des capitulations. Une autre partie des terrains nécessaires à l'aménagement du Plan relève des biens Habous. Contrairement aux biens Makhzens dont l'État est propriétaire, il « n'a aucun droit – théoriquement – sur les seconds, qui sont inaliénables ; il a seulement le devoir de veiller à ce qu'ils soient bien gérés et que les revenus en soient utilisés conformément à la volonté du donataire »<sup>656</sup>. L'acquisition de ces terrains ne peut donc se faire que dans le cadre d'un échange de terrains.

Cette situation oblige les autorités coloniales à faire des compromis aussi bien dans la conception du plan que dans son application. Comme l'indiquent Jean-Louis Cohen et Monique Eleb,

*Prost's plan of 1915 can be read less as a full-scale urban creation than as a restructuring process modeled on prototypes of circulation flows such as those advocated at the time in Paris by Eugène Hénard. The first course of action was to deal with the typhus threat by making out a course for*

---

653 André Adam, *Casablanca, op. cit.*, p. 44.

654 Gislaine Meffre, Bernard Delgado, *Un urbanisme expérimental, op. cit.*, p. 39.

655 Académie d'architecture, *L'oeuvre de Henri Prost. Architecture et urbanisme*, Paris, 1960, p. 62.

656 André Adam, *Casablanca, op. cit.*, p. 39.



*the major roads; this was carried out by the spring of 1914. These roads were laid and imposed on the developers even before the master plan of Casablanca was finalized.*<sup>657</sup>

Un autre compromis est fait sur la présence, ou plutôt l'absence relative, de zone *non aedificandi*. Ces zones – en général destinées à des parcs ou jardins – reprennent le principe colonial du cordon sanitaire entre les différentes zones d'habitation. Comme le souligne Gwendolyne Wright:

*The open zones of non aedificandi had clear aesthetic and social purposes, making the distinctions between the two parts of a city, setting off two scales of construction, two cultures, and two periods of history - at least in the eyes of the French.*<sup>658</sup>

En théorie, ces zones devaient être d'un seul tenant permettant une délimitation marquée entre l'ancienne médina et la ville nouvelle. Comme on peut le voir sur le plan de Prost où ces zones sont indiquées en vert, il fut impossible de créer à Casablanca une zone d'un seul tenant.

Mais le plan ne se résume pas au simple découpage géographique de la ville d'après le principe suivant :

A l'Est, sur le terrain rocheux, le commerce et l'industrie, dont les fumées poussées vers le large par le vent dominant, éviteraient, le plus souvent l'agglomération.

A l'Ouest, sur la terre arable, prédestinées à recevoir des plantations, les îlots de résidence : villas et cité-jardins jusqu'au voisinage des plages. Entre ces deux zones, nettement caractérisées, une large et monumentale artère où se concentre et s'exalte la vie de la métropole moderne du Maroc.<sup>659</sup>

---

<sup>657</sup> Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 79.

Le plan de Prost de 1915 peut être lu moins comme une création urbaine à grande-échelle que comme un processus de restructuration modelé sur des prototype de flux de circulations similaires à ceux recommandés à cette époque à Paris par Eugène Hénard. Le premier objectif était de combattre la menace du typhus en traçant les routes principales, ceci eut lieu au printemps 1914. Ces routes étaient tracées et imposées par les urbanistes avant même que le plan de Casablanca ne soit finalisé.

<sup>658</sup> Gwendolyn Wright, *The politics of design in French colonial urbanism, op. cit.*, p. 145.

Les zones ouvertes de non aedificandi avaient un objectif esthétique et social précis, traçant une séparation entre les deux parties de la ville, séparant deux types de construction, deux cultures et deux période historique – du moins aux yeux des Français.

Il s'accompagne d'un règlement de voirie, dont un texte-type reproduisant « d'une manière générale les dispositions mises en vigueur à Casablanca par l'arrêté du 29 avril 1914 »<sup>660</sup> est transmis à toutes les municipalités du Protectorat par la circulaire du 3 juillet 1916. Ce règlement ne se restreint pas – contrairement à ce que son nom laisse supposer – à la voirie, mais est un véritable guide urbanistique, réglementant aussi bien la dimension des constructions que leur agencement sanitaire et architectural. Ce règlement est alors très novateur, aussi bien en ce qui concerne les surfaces habitables, « tout local d'habitation permanente doit avoir au moins 9m<sup>2</sup> de surface et comprendre au moins une fenêtre s'ouvrant directement à l'air libre et dont le débouché ne peut jamais être inférieur à 1/10<sup>e</sup> de la surface de la chambre ni à un mètre carré de surface »<sup>661</sup>, que les aménagements sanitaires, « tout cabinet d'aisance doit être installé dans un local aéré et éclairé directement. L'une de ses parois au moins sera en contact directe avec l'air extérieur. La porte d'entrée ne peut s'ouvrir ni dans une cuisine ni dans une pièce d'habitation »<sup>662</sup>.

c) Le développement de nouveaux outils d'aménagement urbain

Les autorités coloniales rencontrent de nombreuses difficultés dans l'application du plan de Casablanca, comme on peut le lire dans cette lettre du 3 mai 1921 adressée par le chef des services municipaux au directeur des affaires civiles :

J'ai l'honneur de vous rendre compte des difficultés rencontrées par la municipalité de CASABLANCA pour la réalisation de son plan d'aménagement dans les conditions imposées par le développement de la Ville et par les règles d'hygiène indispensables à observer au Maroc.

Les circonstances de la guerre, l'application du moratorium sur les loyers, la pénurie général des logements ont placé l'Administration Municipale en

---

659 Académie d'architecture, *L'Oeuvre de Henri Prost*, op. cit., p. 67.

660 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 830, Circulaire du 3 juillet 1916. Résidentielle aux Chefs des Services municipaux au sujet du règlement de Voirie-Type, p. 1.

661 *Ibid.*, Règlement de Voirie-Type, Art. 49.

662 *Ibid.*, Règlement de Voirie-Type, Art. 57.

présence de nombreuses situations de fait qu'elle a dû subir parce qu'elle se trouvait sans aucun moyen pour y mettre fin.

De nombreux abus ont été protégés par cet état de choses qui, dans son ensemble, constituait le cas de force majeure et la Municipalité a été fréquemment entravée par l'inertie de propriétaires et de locataires, lorsqu'elle a voulu réaliser les emprises des voies prévues aux plans d'aménagement ou faire appliquer son règlement de voirie.<sup>663</sup>

Ces problèmes d'application sont dus à la crise du logement qui sévit à Casablanca, les personnes devant quitter les logements frappés de servitudes ne trouvant pas à se reloger, mais aussi à l'obligation des autorités municipales de composer avec une population disposant d'un fort pouvoir économique et politique. Comme le souligne Pascal Garret:

Si les projets urbains de Lyautey au Maroc ont à dessein une portée de réforme sociale et si certaines des catégories de population concernée ne peuvent que se soumettre aux décisions du Résident général, le rapport de force n'est pas le même lorsque ces actions touchent aux intérêts des élites économiques casablancaises. Lyautey ne leur manifeste aucune sympathie, mais il n'en est pas moins obligé de prendre des précautions puisque lorsqu'il lance avec Prost le projet de planification et de réorganisation urbaine de la ville de Casablanca, il porte directement atteinte aux biens d'une population qui a les moyens de se faire entendre.<sup>664</sup>

Face à cette situation, les autorités créent le système des associations syndicales de propriétaires urbains plus efficace que les procédures d'expropriation instaurées en 1914. Les autorités coloniales sont obligées de développer de nouvelles législations car les moyens juridiques « pratiqués en France ne pouvaient être adoptés parce qu'inopérants »<sup>665</sup>. C'est par exemple le cas de l'expropriation par zone, comme le relate l'Académie d'Architecture,

C'est un excellent instrument, permettant d'obtenir une large voirie, tout en récupérant, entièrement ou en partie, les dépenses engagées par la

---

663 *Ibid.*, Lettre du 3 mai 1921 du Chef des Services Municipaux de la Ville de Casablanca au Directeur des affaires civiles, p. 1.

664 Pascal Garret, « Casablanca confrontée à l'État colonisateur, aux colons et aux élites locales: un essai de micro histoire de la construction d'une ville moderne », dans Hélène Vacher, *Villes coloniales aux XIX<sup>e</sup> – XX<sup>e</sup> siècles*, op. cit., p. P 37.

665 Académie d'architecture, *L'Oeuvre de Henri Prost*, op. cit., p. 70.

vente des terrains bénéficiant de l'opération. Mais cette expropriation par zone exige des fonds considérables. Or, il n'y avait pas le moindre crédit utilisable car l'emprunt de 1914 ne comportant aucune prévision en faveur de l'aménagement des villes. Puis, elle aurait eu le grave inconvénient de déposséder d'un bénéfice ultérieur des Européens venus courageusement s'installer, à leurs risques et périls, dès la première heure.<sup>666</sup>

Le principe d'association, inspiré du paragraphe 7 de la loi française de 1865 sur les associations publiques pour réaliser « l'ouverture, le prolongement, l'élargissement des voies publiques »<sup>667</sup>, permet de remembrer les zones bâties tout en respectant les intérêts des propriétaires, car elle assure « la redistribution des parcelles entre propriétaires, au plus près des limites antérieures, en tenant compte de la valeur des propriétés avant l'opération, mais également des plus-values attendues qui résulteront de la création de rues ou de places et affecteront le nouveau parcellaire »<sup>668</sup>.

Le 7 avril 1916, l'inspecteur général des Ponts et Chaussées décrit le système du remembrement des quartiers par l'intermédiaire des syndicats de propriétaires comme suit<sup>669</sup>:

L'aménagement d'un quartier comprend aux phases intimement liées, mais qu'il ne faut pas cependant confondre.

1° \_ Un dahir approuve le plan et le règlement, fixe le tracé des voies publiques et privées, et frappe de servitudes diverses les terrains du quartier, en sorte qu'il est interdit aux propriétaires d'édifier aucune construction ni de tracer aucune rue, si ce n'est conformément au plan. Mais ce dahir n'a en somme qu'un effet de prohibition.

2° \_ Pour réaliser le plan, il faut constituer un syndicat de propriétaires qui opère des remaniements de parcelles convenables et indemnise les propriétaires lésés au moyen de contribution en terrains ou en argent provenant des propriétaires favorisés.

Si les propriétaires méconnaissent leurs intérêts et que le syndicat ne puisse entre en convention, on ne peut que différer l'exécution du plan tout en

---

<sup>666</sup> *Ibid.*

<sup>667</sup> *Ibid.*

<sup>668</sup> Pascal Garret, « La fabrique publique de l'espace public confrontée aux intérêts privés ». art. cit., p. 4.

<sup>669</sup> Archives Nationales du Maroc, Fonds A 1758, Lettre du 7 avril 1916 de l'inspecteur général des Ponts et Chaussées au Secrétaire Général du Protectorat, p. 1.

laissant peser sur les propriétaires les servitudes qui empêchent toute entreprise contraire à sa réalisation.

Un moyen de lutter contre les constructions non conforme aux plans des villes est l'introduction d'un outil urbanistique alors très innovateur: l'autorisation à bâtir, appelé par la suite permis de construire. Cette mesure doit permettre « de veiller à ce qu'aucune construction ne s'édifie sans autorisation »<sup>670</sup>. Ces autorisations sont délivrées après concertation du Bureau d'Hygiène et du Service du Patrimoine et des Monuments historiques. Cependant, comme l'évoque André Adam, « il arrivait que le bureau d'hygiène donnât un avis défavorable et que le permis fût délivré quand même: c'est que dans l'intervalle l'immeuble avait été bâti et l'administration placée devant le fait accompli »<sup>671</sup>.

Pour lutter contre cette situation, la Résidence renforça par deux fois les sanctions encourues en cas d'infraction, comme le souligne le rapport pour le Congrès de l'urbanisme dans les colonies:

En ce qui concerne, le Maroc, où l'Administration rencontre peut-être moins d'obstacles qu'ailleurs à l'exercice des pouvoirs qu'elle s'est réservées, a dû cependant réviser à deux reprises sa réglementation particulière en l'objet, une première fois en 1920, une deuxième fois en 1927.

Le dahir du 1<sup>er</sup> mars 1927 actuellement en vigueur [...] repose sur les bases suivantes:

1° \_ L'institution d'une procédure administrative minutieuse mais simple pour la constatation des infractions et la sommation d'arrêter les travaux ;

2° \_ La prévision d'une astreinte de 1000 francs par jour de retard à compter du jour de la sommation ;

3° \_ Le renforcement des pénalités et l'obligation pour le juge d'ordonner en outre dans tous les cas, aux frais du contrevenant, la démolition des constructions ou l'exécution des travaux nécessaires ;

4° \_ La possibilité pour les villes ou l'État de se porter partie civile au procès, soit séparément, soit conjointement ;

---

670 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 830, Circulaire du 3 juillet 1916. Résidentielle aux Chefs des Services municipaux au sujet du règlement de Voirie-Type, p. 1.

671 André Adam, *Casablanca, op. cit.*, p. 82.

5°\_ L'attribution de la compétence répressive exclusive aux tribunaux de 1ère instance, de manière que la Cour d'Appel de Rabat puisse éventuellement instituer une jurisprudence uniforme pour tout le Protectorat<sup>672</sup>.

L'application des plans conçus par le Service des Villes est laissée à la charge financière des municipalités. Ceci explique que l'approbation d'un plan n'entraîne pas automatiquement son application immédiate, faute de financement disponible. Comme on peut le lire dans le rapport pour le congrès de l'urbanisme dans les colonies, la formule employée pour remédier à ce problème

*et qui a été définitivement mise au point à la fin de 1929 a consisté à créer un fonds spécial dit « fonds de remploi domanial » alimenté à l'ordinaire par le produit des ventes de terrains domaniaux urbains, et destinés essentiellement à concourir aux dépenses d'aménagement des villes municipales et des centres. On peut voir dans l'institution de ce fonds une application lointaine de l'idée qui avait présidé en 1858, sous d'autres modalités, à la création de la Caisse des Travaux de Paris par le Baron Haussmann ; formule que l'actuel préfet de la Seine aurait du reste déclaré à son tour nécessaire pour réaliser les grands travaux projetés.*<sup>673</sup>

Le plan développé par Henri Prost et son équipe devait être valable pendant vingt ans mais le développement de Casablanca est si important que le plan va rapidement se montrer inefficace à endiguer la croissance de la ville. Comme le souligne l'Académie d'Architecture:

Ainsi, dès le début de l'après-guerre, les limites assignées par Prost à la ville européenne et pourtant spacieuses, commencent à craquer. Ce sera le sort de tous les plans qui succéderont à celui-ci: si larges qu'aient été les prévisions de leurs auteurs, elles seront toujours dépassées par l'exubérante vitalité de Casablanca.<sup>674</sup>

Ce problème est renforcé par le fait que ces plans sont conçus « comme si la population européenne seulement était destinée à croître. En effet, sauf exception, les Marocains sont maintenus dans l'enceinte de leurs anciennes médinas sans que de nouveaux quartiers

---

672 Archives Nationales du Maroc, Fonds A 1369, Rapport pour le congrès international de l'urbanisme aux colonies, p. 16.

673 *Ibid.*, p. 18.

674 Académie d'architecture, *L'Oeuvre de Henri Prost*, op. cit., p. 61.

soient prévus pour eux »<sup>675</sup> et les juifs dans le Mellah alors que ces deux groupes représentent la plus grande majorité de la population de la ville. Cet « oubli » de la croissance des groupes de populations autre que la population européenne va avoir d'importantes conséquences sur le développement urbanistique de Casablanca et est en grande partie à l'origine du développement des bidonvilles, phénomène qui va poser de nombreux problèmes aux urbanistes.

## A.2. La lutte contre les bidonvilles à Casablanca

Le plan d'aménagement de la ville de Casablanca conçu par Henri Prost est composé de plusieurs zones d'habitation en fonction de l'origine des habitants. La population musulmane se voit attribuer le quartier qu'elle habite traditionnellement: l'ancienne médina. Or comme le souligne Jean Dethier, « dès le début du Protectorat, l'ancienne médina de Casablanca est 'pleine à craquer' »<sup>676</sup>, obligeant les autorités coloniales à créer une nouvelle zone d'habitation pour la population musulmane. C'est la nouvelle médina avec pour noyau le quartier Habous, dont nous avons étudiée la conception dans la première partie de cet ouvrage. Ce nouveau quartier devait permettre d' « absorber et [de] fixer le surplus de la population musulmane que déferle de la campagne »<sup>677</sup>. Or, malgré l'importance de la superficie prévue pour cette zone d'habitation, elle va rapidement se révéler insuffisante. Ceci est dû à l'importance du mouvement migratoire que connaît le Maroc pendant toute la période étudiée et qui tire son origine de « deux phénomènes convergents qui ne font qu'un: l'exode rural des campagnes vers les villes et la montée traditionnelle du Sud vers le Nord »<sup>678</sup>.

---

675 Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc », art. cit., p 16.

676 *Ibid.*.

677 *Ibid.*

678 Michel Ecochard, *Casablanca, op. cit.*, p. 36.

a) Le surpeuplement des quartiers

D'un point de vue urbanistique, ceci a des conséquences importantes dans le développement des villes marocaines. Il se traduit dans un premier temps par un surpeuplement des habitations existantes. Ce phénomène touche particulièrement l'ancienne médina. Comme l'indique Jean Dethier « très rapidement, ces quartiers anciens vont atteindre une densité de population anormale, puis 'alarmante' et finalement 'tragique': 1200 à 2000 habitants à l'hectare »<sup>679</sup>. Ce surpeuplement entraîne une dégradation rapide du cadre bâti. Cette dernière est accentuée par le fait qu'« aucun de ces quartiers n'a fait l'objet d'opération de réhabilitation de l'habitat, mis à part le quartier des Habous grâce à sa proximité du palais royal et à sa valeur patrimoniale et touristique »<sup>680</sup>.

Ce surpeuplement entraîne aussi une évolution de la population du quartier comme le souligne Jean Dethier: « En plus de la gravité sanitaire et psychique de cet entassement humain, ce phénomène va progressivement inciter les classes aisées à abandonner les quartiers traditionnels »<sup>681</sup>. Ce départ des classes aisées s'accompagne de celui des administrations et de l'activité commerciale, l'ancienne médina ne devenant « plus qu'une cité dortoir pour petites gens »<sup>682</sup>. Ce phénomène allait renforcer la séparation sociale que le développement urbain de Casablanca suscite, comme nous l'étudierons plus en détail par la suite.

b) Deux nouvelles formes d'habitat

M. Durand souligne en 1912 lors du Congrès international de l'urbanisme aux colonies et dans les pays de latitudes intertropicales, « à Casablanca, par exemple la médina ne peut contenir que 15.000 personnes environ, or 105.000 sujets marocains

---

679 Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc », art. cit., p. 23.

680 David Hauws, *Les opérations de relogement en habitat collectif à Casablanca, de la vision des aménageurs aux pratiques des habitants. op. cit.*, p. 31.

681 Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc », art. cit., p. 23.

682 André Adam, *Casablanca, op. cit.*, p. 43.



résident dans le périmètre de la ville »<sup>683</sup>. Cette situation entraîne le développement de l'initiative privée dans la construction de lotissements. Selon André Adam, « les lotisseurs se multiplièrent entre 1920 et 1941 ; les derbs qui s'y élevèrent prirent pour beaucoup le nom du lotisseur, tantôt européen – surtout au début – tantôt marocain, ou bien le nom choisi par celui-ci »<sup>684</sup>. Le développement de l'initiative privée associée à la forte augmentation de la population casablancaise donne naissance à deux nouvelles formes d'habitat: les douars ou lotissements clandestins et les bidonvilles.

Les bidonvilles sont comme leur nom l'indique, « *illegal encampments of self-built shanties in tin, scrap wood, and other industrial refuse* »<sup>685</sup>. Le terme générique de bidonville fut créé à Casablanca, relèvent Jean-Louis Cohen et Monique Eleb:

*Moroccan laborers put down roots south of the planned extension area, around the Carlotti quarries, and more important, established a huge campment called Gadoueville (mud town), which become known as Bidonville (Oil-drum town) in the late 1920s; Mac Orlan refers to this pile of petrol drums and corrugated iron as "the capital of shumland" and by 1930 the term bidonville had become a generic synonym for shantytown even outside Morocco.*<sup>686</sup>

Même si Michel Écochard ne fait remonter la naissance des bidonvilles qu'aux années 1930<sup>687</sup>, ces derniers apparaissent dès l'arrivée des colons après la pacification de Casablanca. Leur développement gêne profondément l'application du plan Prost, car ils

---

683 Cohen-Stuart, E. Hébrard et Emm. Durand, « A propos de la séparation des villes au Maroc et aux Indes Néerlandaises », dans Jean Royer, *L'urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux*, op. cit., p. 277.

684 André Adam, *Casablanca*, op. cit., p. 78.

685 Gwendolyn Wright, *The politics of design in French colonial urbanism*, op. cit., p. 153.

des campements illégaux de baraques fabriquées soi-même à partir de boîtes, de bouts de bois et autres déchets industriels.

686 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca*, op. cit., p. 235.

Les travailleurs marocains s'implantèrent au sud de la zone d'expansion prévue, autour des Carrières Carlotti, et plus important encore, crèrent un grand campement dénommée Gadoueville (ville de boue), qui sera connue sous le nom de Bidonville (ville de bidons) à la fin des années 1920; Mac Orlan décrit cette entassement de barils de pétrol et de fer rouillé comme « la capitale des taudis » et en 1930, le terme bidonville devient un synonyme de taudis même au-delà des frontières du Maroc.

687 Michel Ecochard, *Casablanca*, op. cit., p 37.

se développent à des endroits destinés à d'autres fonctions, ainsi que le note Gwendolyn Wright: « *Even before the 1914 plan for Casablanca had been approved, the bidonville of Derb Rhallet extended some two kilometers to the south of the city, in an area Prost had designated for future European settlement.* »<sup>688</sup>. Les bidonvilles se caractérisent par « une forme bien particulière d'accès au sol: l'invasion »<sup>689</sup>. C'est-à-dire que les habitants s'installent sur un terrain qui ne leur appartient pas et surtout qui ne dispose pas des branchements (eau, égouts, etc.) nécessaires à une construction répondant à des normes d'hygiène minimales. La gravité du problème causé par l'apparition des bidonvilles est perçue relativement tôt par les urbanistes, notamment Henri Prost qui « *at the 1931 International Congress on Colonial Urbanism, [...] would declare the bidonvilles to be the gravest problem facing colonial planners.* »<sup>690</sup>

Cette situation est aggravée par le développement d'une deuxième forme d'habitat: les douars ou lotissements clandestins. Il s'agit de lotissements privés. Tom Avermaete indique, « *They are unregulated because there is no architect, no building permission, no plans, no design office* »<sup>691</sup>. Les logements y sont construits en dur mais leur construction est le plus souvent menée par la volonté du propriétaire de tirer le plus grand bénéfice de son terrain. Ceci a pour conséquence que « toute l'organisation en constitue un défi aux règles les plus élémentaires de l'hygiène, de l'urbanisme, de l'équipement et de la construction »<sup>692</sup>. Les logements, bien que construits en dur sont de piètre qualité – ce qui

---

688 Gwendolyn Wright, *The politics of design in French colonial urbanism*, op. cit., p. 153.

Avant même que le plan de Casablanca soit approuvé en 1914, le bidonville de Derb Rhallet s'étendait sur deux kilomètres au sud de la ville, dans une zone que Prost destinait au futur habitat européen.

689 Michel Rochefort, « Le logement des pauvres dans les grandes villes du Tier-Monde », *Revue Tiers-Monde*, Tome XXIX, n°116, octobre – décembre 1988, p. 1048.

690 Gwendolyn Wright, *The politics of design in French colonial urbanism*, op. cit., p. 154.

déclara au Congrès International de l'urbanisme colonial de 1931, que les bidonvilles sont le problème le plus important auquel les urbanistes font face.

691 Tom Avermaete, Serhat Karakayali, Marion von Osten, *Colonial Modern. Aesthetics of the Past-Rebellions for the Future*, op. cit., p. 207-208.

Ils sont clandestins car il n'y a aucun architecte, aucun permis de construire, aucun plan, aucun bureau de design.

692 Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc », art. cit., p. 24.

s'ajoutant à un surpeuplement des logements – entraîne une dégradation rapide. Même dans les lotissements privés où les normes d'hygiène imposées par les autorités coloniales furent à peu près respectées – comme c'est le cas dans le quartier Médina extension où les logements construits sur les parcelles louées selon le principe du *zina* devaient respecter les « *regulations pertaining to hight restriction and hygienic facilities* »<sup>693</sup> – les conditions de logements se dégradent très rapidement car les logements construits ne correspondent pas aux habitudes de logements marocaines comme le soulignent Jean-Louis Cohen et Monique Eleb:

*In a study carried out on the new medina, Ecochard's colleagues Pierre Pelletier and Pierre Mas noted how healthy standards were being thoroughly breached. In particular, they pointed out that in each of the "two- and three story house, the street-facing windows" were "always bricked up or had permanently closed shutters". In conclusion; they started that a typical dwelling in the new medina, represented "an infinitively greater health risk than a bidonville shack", and that the practice of covering over courtyards that were supposed to provide twenty square meters of open space further aggravated the problem.*<sup>694</sup>

#### c) Entre contrôle et démolition

Pour remédier à ce problème, les autorités coloniales vont mettre en place plusieurs politiques d'urbanisme. Elles vont très tôt chercher à contrôler le développement des bidonvilles. Ceci se traduit par la mise en place pendant l'entre-deux-guerres d'une politique de restructuration des bidonvilles. Pour cela, « les municipalités déclenchent des opérations de regroupement des petits bidonvilles pour en constituer de plus gros qu'on

---

693 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 224.

réglementations relatives aux restrictions de hauteurs et aux équipements d'hygiène.

694 *Ibid.*, p. 330.

Dans une étude portant sur la nouvelle médina, les collègues d'Ecochard, Pierre Pelletier et Pierre Mas notèrent comment les standards d'hygiène étaient enfreints. En particulier, ils notèrent que dans chacun des « maisons à deux et trois étages, les fenêtres donnant sur la rue » étaient « toujours murée ou avaient des volets fermés en permanence ». En conclusion; ils constatèrent qu'un logement type de la nouvelle médina représentait « un risque pour la santé beaucoup plus important que les baraques des bidonvilles », et que la pratique de couvrir les cours qui étaient supposés apporter vingt mètre carré d'espace libre aggravait le problème.

imagine plus faciles à contrôler »<sup>695</sup>. Ces derniers sont « conçus sur des plans systématiques, en damier, de type militaire [...] [et] localisés sur des terrains municipaux ou privés, soigneusement éloignés des zones 'normales' d'habitat ». <sup>696</sup>

Parallèlement, la municipalité cherche à réguler la situation sanitaire dans les *derbs* existant interdisant « dans ces derbs toutes constructions nouvelles et d'ordonner même la démolition des habitations qui ont été construites dans des conditions d'hygiène insuffisantes »<sup>697</sup>. C'est en poursuivant cet objectif sanitaire qu'est promulgué l'arrêté du 2 janvier 1932 qui frappe « d'interdiction d'habiter les *nwâla-s* [cabanes de jonc] et baraques incluses dans le périmètre [municipal] »<sup>698</sup>. L'objectif officiel de cette mesure est de réduire les risques d'épidémie telle que la peste. Mais comme le souligne André Adam, « si on chasse les baraques des quartiers européens, et même des médinas, ce n'est pas seulement pour des raisons d'hygiène mais parce que la vue quotidienne de ces 'tâches' sur la ville a tôt fait de devenir moralement intolérable »<sup>699</sup>. La priorité donnée à la démolition des *derbs* en fonction de leur situation géographique est particulièrement visible dans le rapport de la commission d'hygiène du 30 mars 1923:

Les plus importants des derbs casablancais, au point de vue de l'hygiène, sont à cause de leur situation topographique, au milieu de la Ville Européenne:

1° le Derb BER-RECHID puis le derb AOMAR à derb BEN DJEDIA

Il n'y a pas deux mois, deux cas de peste ont été constatés dans un de ces derbs et la ville a couru, de ce fait, un véritable danger !<sup>700</sup>

En 1938 est promulgué un nouveau dahir concernant l'assainissement des villes. Ce dernier « a donné à l'Administration le moyen légal de procéder à des opérations

---

695 Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc », art. cit., p. 23 & 24.

696 *Ibid.*, p. 24.

697 Archives Nationales du Maroc, Fonds A 647, Compte rendu de la réunion du 18 janvier 1923 de la Commission Municipale d'Hygiène, p. 2.

698 André Adam, *Casablanca, op. cit.*, p. 76.

699 *Ibid.*, p. 92.

700 Archives Nationales du Maroc, Fonds A 647, Compte rendu de la réunion du 20 mars 1923 de la Commission Municipale d'Hygiène, p. 1.

d'ensemble que ne permettait pas l'ancienne législation du 8 décembre 1915 sur la protection de l'hygiène publique et de la salubrité des villes »<sup>701</sup>. Les populations ainsi déplacées, devaient le plus souvent rejoindre les bidonvilles contrôlés.

A Casablanca, le premier bidonville contrôlé est celui de Ben M'Sick et il est rapidement rejoint par celui de Carrières Centrales. Ces derniers seront déplacés à plusieurs reprises du fait de l'évolution urbaine de la ville. Un troisième grand bidonville, celui de Derb Jdid, viendra augmenter le nombre des bidonvilles contrôlés. Mais comme le souligne André Adam, « cette agglomération se différencie des autres par trois traits: elle est beaucoup plus récente, elle n'a jamais atteint l'ampleur de Ben M'Sick ou des Carrières Centrales ni absorbé tous les bidonvilles du secteur »<sup>702</sup>. Les autorités cherchent non seulement à contrôler l'emplacement et la dimension des bidonvilles – c'est pourquoi « à plusieurs reprises ils ont été rognés, alignés, refoulés »<sup>703</sup> – mais aussi leur agencement interne, comme le relate Michel Ecochard:

Les baraques ne sont pas disposées en désordre, mais alignées, quadrillées dans le périmètre « prévu et autorisé ». Car l'Administration veille sur le bidonville, elle en poursuit le rassemblement et la gestion. Aussi est-il bien découpé en blocs réguliers avec ses rues centrales, ses ruelles et ses places, ses baraques toutes numérotées.<sup>704</sup>

Cette politique de restructuration s'accompagne de la mise en place d'infrastructures:

*In 1932 the administration realigned the shacks and widened the roads in Ben M'Sick Bidonvilles. Market, Koranic schools, a large mill, and a mosque were built, and a garbage-removal service was provided once every other day. A bus service enabled workers to commute to the factories.*<sup>705</sup>

---

701 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 831, Rapport général sur l'assainissement de la ville de Casablanca – Bidonvilles et derbs. Exercices 1938 – 1939, p. 3.

702 André Adam, *Casablanca, op. cit.*, p. 90.

703 Michel Ecochard, *Casablanca, op. cit.*, p. 51.

704 *Ibid.*, p. 24.

705 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 237.

En 1932, l'administration réaligne les baraques et élargit les rues dans le bidonville de Ben M'Sick. Un marché, des écoles coraniques, un grand moulin et une mosquée sont construits et un service d'enlèvement des déchets passait tous les jours. Un service de bus permettait aux travailleurs de se rendre aux entreprises.

Malgré tout, ces dernières sont insuffisantes pour faire face aux besoins des habitants comme le souligne André Adam:

Il n'y avait pas de latrines non plus: les abords du bidonville en tenaient lieu et l'on imagine dans quel état ils se trouvaient. [...] Les bornes-fontaines étaient très insuffisantes: cinq aux Carrières Centrales et sept à Ben M'Sik en 1950 et la corporation des porteurs d'eau était nombreuse et prospère. Il n'était pas question de mettre la lumière électrique dans les baraques, mais il aurait pu y avoir un éclairage public.<sup>706</sup>

Très rapidement, cette politique de restructuration des bidonvilles se révèle incapable d'empêcher leur développement en dehors des zones prescrites. Ainsi comme on peut le lire dans le rapport général sur l'assainissement de la ville de Casablanca pour 1938 et 1939:

Sans compter, en effet, le bidonville de BEN M'SIK créé en 1932 et qui a abrité jusqu'à 25.000 habitants, sans compter non plus le bidonville des Roches-Noires abritant la majorité de la population ouvrière employée dans les établissements du secteur industriel (environ 15.000), et abstraction faite, au surplus, des groupes de noualas et baraques qui jalonnaient la périphérie de la ville, on pouvait évaluer celles qui étaient disséminées aux alentours de l'ancienne et de la nouvelle médina et celles, d'autre part, qui « truffaient » le cœur même de la ville européenne, à environ 10.000, dans lesquelles s'entassaient, dans des conditions sordides, une population qu'il n'est pas excessif d'évaluer à 30.000 environ.<sup>707</sup>

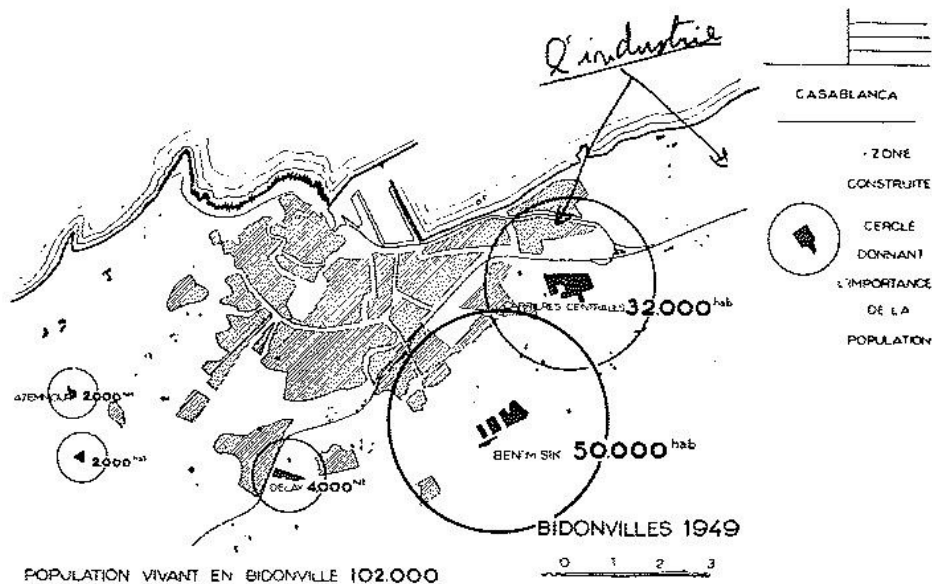
Les bidonvilles vont aller jusqu'à former une véritable ceinture autour du périmètre municipale comme on peut le voir sur le plan suivant<sup>708</sup>:

---

<sup>706</sup> André Adam, *Casablanca, op. cit.*, p. 92.

<sup>707</sup> Archives Nationales du Maroc, Fonds E 831, Rapport général sur l'assainissement de la ville de Casablanca – Bidonvilles et derbs. Exercices 1938 – 1939, p. 7.

<sup>708</sup> Michel Ecochard, *Casablanca, op. cit.*, p. 52.



### *Emplacement et importance des bidonvilles à Casablanca en 1949.*

Le plan livré par Michel Ecochard indique une population de 102.000 habitants pour les bidonvilles. Elle est en réalité plus importante: « Leur population est passée de 1944 à nos jours [1949] de 100.000 à 215.000 âmes, ce dernier chiffre représentant à peu près 43.000 familles à recaser (compte non tenu de 4.800 familles déjà recasées par l'OCH depuis 1944 »<sup>709</sup>. Ils connaissent alors un accroissement « de 30.000 personnes environ par an »<sup>710</sup>.

#### d) Une politique de construction de nouveaux logements

Ceci entraîne un changement de politique vis-à-vis des quartiers insalubres et des bidonvilles. D'une politique de restructuration, on va passer à une politique de résorption. A cet égard, les autorités coloniales mettent en place une politique de logements. Cette

<sup>709</sup> Archives Nationales du Maroc, Fonds E 823, Procès-Verbal de la réunion du 7 juillet 1949, p. 3.

<sup>710</sup> *Ibid.*

politique de construction de logements ne relève pas seulement de la situation des populations musulmanes mais d'un constat général de la situation à Casablanca, comme on peut le lire dans cette lettre du 15 septembre 1945:

Un bon nombre d'habitations sont devenues inhabitables et les propriétaires se refusent à faire les réparations qui légalement leur incombent. La Municipalité de CASABLANCA estime que le classement des locaux actuellement attribués peut se faire de la manière suivante :

- Sont considérés comme taudis, faute d'entretien
- Tous les logements construits entre 1913 et 1920
- Les  $\frac{3}{4}$  des logements construits entre 1920 et 1930
- La moitié des logements construits entre 1930 et 1935
- Le quart des logements construits entre 1935 et 1939<sup>711</sup>

Si les propriétaires se refusent à faire les réparations nécessaires, c'est que « les frais à engager n'étant pas en rapport avec le revenu des loyers »<sup>712</sup> et qu'une augmentation des loyers du fait de travaux de réhabilitation n'est pas prévue par la loi avant 1947<sup>713</sup>.

La crise du logement à Casablanca s'aggrave grandement après la Deuxième guerre mondiale et touche autant la population musulmane et juive qu'européenne comme le montre les dossiers traités par la commission du logement de Casablanca – institution chargé d'attribuer des logements aux demandeurs européens pendant à guerre et qui est supprimée à la fin de l'année 1945. Cette dernière compte « 3.100 familles inscrites au 1<sup>o</sup> janvier 1945 auxquelles sont venues s'ajouter 1366 familles nouvelles »<sup>714</sup>. Cependant, une politique de logement en faveur des populations musulmanes, paraît alors d'autant plus importante que « *the bidonvilles in Casablanca were also breeding grounds for anti-colonial resistance* »<sup>715</sup>. Une telle politique est déjà envisagée pendant l'entre-deux-guerres mais ce n'est qu'après la Deuxième guerre mondiale qu'elle est effectivement

---

711 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 824, Lettre du 15 septembre 1949 du Directeur des Affaires politiques au Secrétaire Général du Protectorat, p. 1.

712 *Ibid.*, Note pour le Secrétaire Général du Protectorat concernant l'entretien des immeubles.

713 *Ibid.*

714 *Ibid.*, Aide-mémoire de la réunion du 8 août 1945 de la commission des logements européens.



mise en place. C'est par exemple le cas de la cité de logement d'Aïn Chock à destination de la population musulmane, qui bien que conçue en 1936, n'est construite qu'après la guerre comme l'évoquent Jean-Louis Cohen et Monique Eleb:

*In 1936, the Protectorat drew up a prototype development to be located in Ain Chock, with the aim of absorbing the Ben M'Sick shantytown. The design process stopped in 1941, but was then resumed in 1944, with the OCH in charge of the work; this entailed building ten thousand dwellings on 210 hectares of land near the intersection of the Route de Marrakesh and Boulevard des Crêtes.*<sup>716</sup>

A la même époque, l'habitat à destination des populations musulmanes se voit attribuer une place importante dans les plans d'aménagement de Casablanca. Ceci commence – comme le souligne Jean Dethier – avec le plan Courtois:

La préfecture de Casablanca et le Secrétariat Général du Protectorat pressentent le malaise, ils font venir, en 1944, un architecte-urbaniste en consultation provisoire pour les conseillers sur les mesures à prendre dans l'immédiat. Le « Plan Courtois » est le premier « plan d'aménagement et d'extension d'une ville marocaine prévoyant un vaste secteur d'habitat à l'usage... des Marocains ! ». <sup>717</sup>

Et il est perpétué par Michel Ecochard et son équipe.

Cette volonté se traduit par la création de l'Office Chérifien de l'Habitat (OCH) en 1942, « auquel succéda en 1949 le 'Service de l'Habitat', rattaché au ministère des Travaux Publics, et dénommé à présent 'Circonscription de l'Urbanisme et de l'Habitat' »<sup>718</sup> et dont le « *role was to coordonate private construction firms and to play a*

---

715 Tom Avermaete, Serhat Karakayali, Marion von Osten, *Colonial Modern. Aesthetics of the Past-Rebellions for the Future*, op. cit., p. 46.

les bidonvilles à Casablanca étaient un terrain fertile pour le développement de la résistance anti-coloniale.

716 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca*, op. cit., p. 293.

En 1936, le protectorat conçu un prototype de lotissement devant être localisé à Ain Chock, avec pour objectif d'absorber le bidonville de Ben M'Sick. Le processus de conception est stoppé en 1941, mais repris en 1944. L'OCH est chargé de ce projet. Ceci entraîne la construction de dix milles logements sur 210 hectares à proximité de l'intersection de la route de Marrakesh et du boulevard des Crêtes.

717 Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc », art. cit., p. 26.

718 André Adam, *Casablanca*, op. cit., p. 109.

*direct part in construction programs* »<sup>719</sup>. Cette dernière construit dans les deux premières années de son existence quelques 1.275 logements à destination des populations européennes mais « il a été décidé que ces nouvelles constructions seront les dernières que l'Office aura à réaliser, l'activité de cet organisme devant à l'avenir porter sur l'habitat indigène ». <sup>720</sup>

Les bidonvilles sont l'élément le plus visible de la crise du logement qui touche Casablanca pendant la période étudiée. Il faut préciser que ces derniers ne sont pas uniquement habités par la population musulmane mais qu'on y retrouve du temps du Protectorat aussi des Européens, ainsi que le remarquent Jean-Louis Cohen et Monique Eleb:

*Financially straitened Europeans had to put with harsh living conditions during the final years of the Protectorate. The riots of December 8; 1952, in Ain Chock revealed that many were living in makeshift housing in Muslim quarters, notably in the Carrières Centrales bidonville, and the authorities were under pressure to speed up their inquiries.* <sup>721</sup>

Malgré les bonnes intentions de l'OCH, la construction n'avance que lentement du fait d'un manque de matériaux de construction<sup>722</sup> mais aussi du fait de problèmes et retards administratifs concernant la validation des plans d'aménagement des différents projets de construction, comme on peut le lire dans cette lettre du 20 avril 1949 concernant la construction de la cité Aïn Chock

---

<sup>719</sup> Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 290.

rôle était de coordonner les entreprises de construction privée et de jouer un rôle direct dans les programmes de construction.

<sup>720</sup> Archives Nationales du Maroc, Fonds A 1410, Note sur les efforts réalisés par l'Etat en vue d'atténuer la crise du logement, p. 2.

<sup>721</sup> Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 292.

Les Européens en difficultés financières enduraient des conditions de vie difficiles à la fin du protectorat. Les émeutes du 8 décembre 1952 à Ain Chock révèlent que beaucoup d'entre eux vivent dans des logements de fortune dans les quartiers musulmans, notamment dans le bidonville des Carrières Centrales, et les autorités furent mises sous pression pour accélérer leurs recherches.

<sup>722</sup> Archives Nationales du Maroc, Fonds A 1410, Lettre du 4 octobre 1945 du Chef des services Municipaux au Directeur des affaires politiques.

Ce projet de contrat ainsi que le plan de lotissement y annexé [sic], objet de mon envoi du 15 Février dernier, à Mr le Chef des Services Municipaux, pour ainsi en ce qui concerne les autorisations à bâtir et de morcellements éventuels, se trouve, comme le précédent projet de lotissement, bloqué par le Service de l'Urbanisme à Rabat.

De cet exposé, il ne saurait vous échapper, Monsieur le Secrétaire Général, de l'intérêt qui s'attache à la réalisation rapide du programme de l'OCH, dont l'urgence a été déclaré par Dahir, et pour lequel l'initiative privée est un appoint appréciable, se trouve gravement compromis du fait du manque de coordination entre les Services Administratifs du Protectorat et l'Office Chérifien de l'Habitat.<sup>723</sup>

La fin du rationnement militaire et le rattachement de l'OCH au Service de l'Habitat en 1949 allaient permettre de résoudre ces problèmes administratifs et ainsi agir plus rapidement face à une crise de plus en plus aigüe. C'est pour y répondre que Michel Écochard nommé à la tête du Service de l'Urbanisme en 1946 met en place une nouvelle politique de logements qu'il nomme « politique du plus grand nombre ». Comme l'indique André Adam:

On s'est rendu compte que pour recaser les populations si démunies des bidonvilles, il fallait à la fois « voir très grand » – quant au nombre de logements à construire – et « voir très modeste » – quant au prix de la construction – moins pour ménager les derniers de l'État que pour mettre les loyers à la portée des « plus économiquement faibles » et partager les crédits entre le plus grand nombre possible de bénéficiaires.<sup>724</sup>

Ceci se traduit par la construction d'immenses complexes aussi bien verticaux qu'horizontaux, tels que ceux construits par Candilis et son équipe que nous avons étudiés plus en détail dans la première partie. L'objectif est de réduire les coûts de revient et la construction en hauteur apparaît comme la solution idéale. Les premières cités ainsi construites devant permettre la résorption des bidonvilles contrôlés sont construites à proximité de ces derniers, comme le souligne André Adam: « autour des trois grands bidonvilles: Carrières Centrales, Ben M'Sik et Derb Jdid d'immenses quartiers nouveaux s'élèvent aujourd'hui: la Cité Mohammediya [sic], Sidi 'Othman et la Cité Hassaniya »<sup>725</sup>.

---

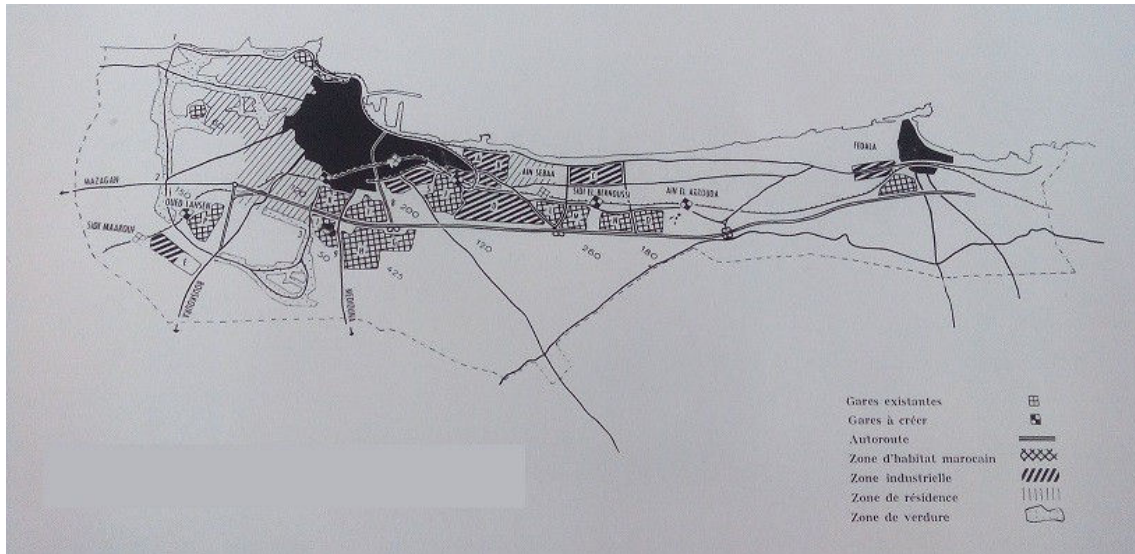
723 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 805, Lettre du 20 avril 1949 du Secrétaire Général du Protectorat au Directeur de l'Intérieur, p. 2.

724 André Adam, *Casablanca, op. cit.*, p. 97.

725 *Ibid.*

Parallèlement, Michel Ecochard repense complètement le plan de développement de Casablanca marquant un tournant important dans l'histoire et le développement urbain de la ville et modelant ainsi son visage actuel. Comme l'indique Jean Dethier, « en 1950, pour répartir ses 650.000 habitants, Casablanca étire son magma urbain sur une vingtaine de kilomètres de long. Il en résulte pour les pouvoirs publics des dépenses de gestion, d'entretien et d'équipement absolument aberrantes »<sup>726</sup>. Michel Écochard cherche à briser cette dynamique en créant un nouveau plan d'aménagement sur l'axe Casablanca – Mohammedia comme l'indique David Hauws:

C'est à travers un plan d'aménagement inspiré du mouvement moderne que le « désastre urbain » casablancais doit laisser la place à une cité plus structurée: « le Grand Casa ». En effet, si la limite du plan de Prost était le boulevard circulaire, le nouveau schéma directeur intègre les nouveaux quartiers périphériques et projette un développement vers Mohammediya le long de la côte. D'un plan radiocentrique vertébré par les anciennes pistes rayonnantes, on passe à un plan linéaire axé sur l'autoroute Casablanca – Rabat.<sup>727</sup>



Plan de Casablanca conçu par Michel Ecochard<sup>728</sup>

<sup>726</sup> Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc », art. cit., p. 30.

<sup>727</sup> David Hauws, *Les opérations de relogement en habitat collectif à Casablanca, de la vision des aménageurs aux pratiques des habitants*. op. cit., p. 95.

<sup>728</sup> Michel Ecochard, *Casablanca*, op. cit., p. 90.

Ce nouveau plan permet d'acquérir des terrains moins coûteux pour la construction de nouvelles cités de logements; les terrains ainsi acquis n'étant pas soumis à la pression des spéculateurs car ils se trouvaient hors du champ de développement de la ville selon le plan de Prost. Sur ces terrains furent construits de « multiples opérations d'habitat économique destiné aux populations marocaines dites 'de revenus modestes'. L'objectif essentiel est de mettre sur le marché une quantité telle de logements qu'on puisse enfin 'espérer' résorber les bidonvilles et dé-densifier les quartiers surpeuplés ». <sup>729</sup> Malgré tout, ces opérations se révèlent trop onéreuses et manquent leur objectif principal comme le soulignent Tom Avermaete, Serhat Karakayali et Marion von Osten:

*Only a small portion of the domestic migrants actually moved into these buildings: most were not in position to be able to afford the rents in the new social housing projects and continued to live in the bidonvilles (some of which still exist today) or were relocated to the cités d'urgences. It was mostly the Moroccan middle class which moved into the new HLMs (Habitations à Loyer modéré). <sup>730</sup>*

e) La politique d'aménagement après l'indépendance

Les autorités marocaines poursuivent cette politique de logements dans les premières années après l'indépendance, tout en cherchant une réduction supplémentaire des coûts de construction. Celle-ci a lieu grâce à une nouvelle réduction des standards de confort, comme on peut le voir à l'exemple de la cité satellite Sidi Bernoussi dont le premier lot comprend:

- une prise de courant par pièce
- une lampe simple allumage par pièce <sup>731</sup>

---

<sup>729</sup> Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc », art. cit., p. 35.

<sup>730</sup> Tom Avermaete, Serhat Karakayali, Marion von Osten, *Colonial Modern. Aesthetics of the Past-Rebellions for the Future*, op. cit., p. 39.

Seulement une petite portion des migrants nationaux emménagent dans ces logements; la plupart n'était pas en mesure de payer les loyers de ces nouveaux projets de logements sociaux et continuèrent à vivre dans les bidonvilles (dont certains existent toujours aujourd'hui) ou étaient relogés dans les cités d'urgences. C'était principalement les marocains des classes moyennes qui emménagent dans les nouveaux HLM (Habitations à Loyer modéré)

alors que les logements du deuxième lot comprennent des standards plus réduits à savoir:

- une prise de courant par logement
- une lampe simple allumage par pièce<sup>732</sup>

Néanmoins, cette politique reste très onéreuse car comme le souligne David Hauws:

Le relogement des bidonvillois passe exclusivement par l'accès à la propriété, le statut de locataire n'étant pas assez motivant pour quitter le bidonville aux yeux des bidonvillois et aussi plus difficile à mettre en œuvre pour les aménageurs qui ne veulent pas jouer le rôle de gestionnaires dans les cités qu'ils construisent.<sup>733</sup>

En plus de son coût financier, cette politique de résorption est d'autant plus difficile à mettre en place que les bidonvilles connaissent une forte croissance comme le souligne Jean Dethier en 1973: « Cet objectif reste actuellement utopique puisque le taux moyen de croissance des bidonvilles (7%) est lui-même supérieur à celui des agglomérations entières (5%). »<sup>734</sup> Face à ce problème,

diverses solutions sont tentées à partir de 1962 pour affronter ce dilemme, ce seront par exemple, les « trames sanitaires améliorées » (TSA). Il ne s'agit plus de trouver des idées ou ordonnances théoriquement séduisantes, mais bien une solution financièrement réalisable en grande série.<sup>735</sup>

Ces solutions vont s'appuyer sur le principe de la « trame Ecochard », qu'il s'agisse des cités satellites comme celle de Sidi Bernoussi dont les 360 logements du deuxième lot sont construits *en trame 7x8 et en trame 7x9*<sup>736</sup> ou des TSA. Cette dernière solution n'est pas sans rappeler la politique de contrôle des bidonvilles mise en place par les autorités coloniales pendant l'entre-deux-guerres. Comme l'indique Jean Dethier,

---

731 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 732, Dossier sur la cité satellite n° 2 Sidi-Bernoussi.

Construction de 148 logements à rez-de-chaussée et de 16 logements économiques à deux niveaux, p. 3.

732 *Ibid.*, Construction de 360 logements économiques à rez-de-chaussée, p. 3.

733 David Hauws, *Les opérations de relogement en habitat collectif à Casablanca, de la vision des aménageurs aux pratiques des habitants. op. cit.*, p. 231.

734 Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc », art. cit., p. 41.

735 *Ibid.*, p. 40.

736 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 732, Dossier sur la cité satellite n° 2 Sidi-Bernoussi.

Construction de 360 logements économiques à rez-de-chaussée. P 2.

Il s'agit ici d'aménager sur un terrain vierge quelques blocs de WC publics, des fontaines, une voirie rudimentaire et d'éventuels pylônes d'éclairage général. Le reste du sol est géométriquement réparti en petits lots de 35 m<sup>2</sup>. C'est sur cette infrastructure élémentaire que sont « recasés » les baraques d'anciens bidonvilles (jugés trop malsains ou mal localisés) et « accueillir de nouvelles baraques » ou « noualas ». <sup>737</sup>

Le fait de mener parallèlement ces deux politiques d'aménagement (logements en dur et TSA) peut paraître contradictoire. Elle correspond cependant parfaitement au principe de la trame Ecochard. Comme l'indique Charlotte Jelidi, « la trame Ecochard standardise les proportions de l'habitat au sol mais pas sa forme » <sup>738</sup>. L'objectif de son auteur est d'arriver – par l'intermédiaire de cette trame – à créer « un habitat évolutif permettant de modifier rapidement le type des habitations suivant l'élévation du standard de vie, ou même de pouvoir simultanément construire différents types d'habitations correspondant à différents niveaux de vie » <sup>739</sup>. Ecochard rejoint ainsi le courant des architectes prônant un habitat adapté aux mœurs et aux coutumes comme nous l'avons étudié dans la première partie de ce travail.

Lors des différentes politiques de résorption et de contrôle des bidonvilles menées sous le Protectorat, mais principalement sous Ecochard, les bidonvilles se voient attribuer une fonction éducative. Ils représentent un espace de transition et de préparation à la vie urbaine pour les populations fraîchement émigrées de la campagne comme le soulignent Jean-Louis Cohen et Monique Eleb « *Another function of bidonvilles was their acculturating role, as they provided a transitional space between rural and urban life. They also brought migrants into contact with new needs, almost in an experimental way* » <sup>740</sup>. Cette conception est « *still maintained by some ethnologists today* » <sup>741</sup>.

---

<sup>737</sup> Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc », art. cit., p. 41.

<sup>738</sup> Charlotte Jelidi, *La fabrication d'une ville nouvelle sous le protectorat français au Maroc (1912 – 1956)*: Fès-Nouvelle, op. cit., p. 352.

<sup>739</sup> Michel Ecochard, *Casablanca*, op. cit., p. 103.

<sup>740</sup> Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca*, op. cit., p. 354.

Une autre fonction des bidonvilles était leur rôle d'acclimatation culturelle, puisqu'ils procuraient un espace de transition entre la vie rurale et la vie urbaine. Ils mettaient les migrants en contact avec de nouveaux besoins, presque de manière expérimentale.

<sup>741</sup> *Ibid.*, p. P 325.

Comme nous l'avons vu, le problème des bidonvilles apparut au début du XX<sup>e</sup> siècle et reste d'actualité pendant toute la période étudiée et même au-delà comme l'évoque David Hauws:

Les évaluations officielles en 2000 font état de 51.201 ménages, représentant 300.000 personnes, vivant dans les bidonvilles et 23.089 ménages recensés dans l'habitat non réglementaires, soit 11,38% des ménages de la capitale économique. Ce à quoi il faut ajouter les milliers de ménages résidant dans des conditions précaires au sein même de la ville, dans l'ancienne médina et ses faubourgs, ainsi que dans d'autres quartiers anciens comme la nouvelle médina et Derb Ghallef.<sup>742</sup>

Comme le souligne André Adam,

Les bidonvilles subsistent à côté des derbs parce que la population a progressé plus vite que la construction, plus vite aussi que la création d'emploi. Tant qu'il y aura des hommes sans travail, incapables de payer le loyer du plus modeste logement "en dur", il y aura des bidonvilles.<sup>743</sup>

Mais ceci n'est pas la seule raison de l'échec de la politique de résorption des bidonvilles. Le problème principal réside dans les moyens employés pour y parvenir, à savoir la construction de grandes cités de logements en périphérie de la ville au lieu de réhabiliter les bidonvilles sur place. L'accès à un logement est perçu par les relogés comme un signe d'ascension sociale, ce que relève André Adam: « C'est ainsi quelques fois un signe de promotion sociale que de passer du Derb Tolba à Sidi 'Othmân »<sup>744</sup>. Mais les joies du début laissent souvent place à la désillusion. Les lotissements – que ce soit ceux construits à la fin de la période coloniale ou après l'indépendance – sont en effet construits le plus souvent en périphérie de la ville où les terrains sont les moins chers. Ils sont souvent mal reliés au reste de la ville. De plus, la construction de ces lotissements ne s'accompagne que de la construction minimale d'infrastructures comme on peut le voir sur la carte suivante<sup>745</sup>.

---

toujours poursuivie par certains ethnologues de nos jours.

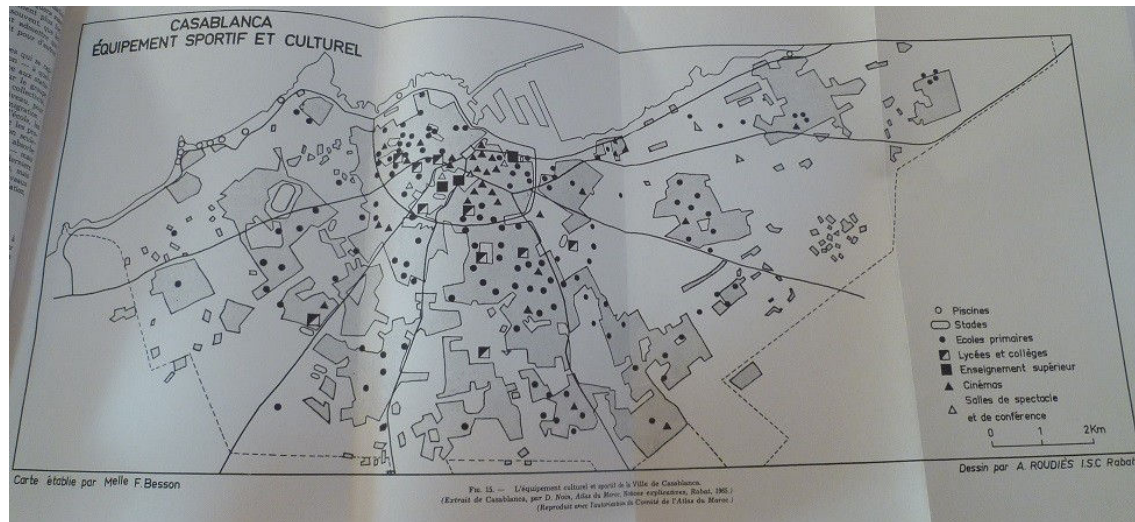
742 David Hauws, *Les opérations de relogement en habitat collectif à Casablanca, de la vision des aménageurs aux pratiques des habitants. op. cit.*, p. 23.

743 André Adam, *Casablanca, op. cit.*, p. 85.

744 André Adam, *Casablanca, op. cit.*, p. 83.

745 *Ibid.*, Carte Casablanca Equipements sportifs et culturels.





Ceci entraîne un rejet de la part des habitants comme l'indique David Hauws: « Mais plus que l'éloignement, les jeunes reprochent à leur nouveau quartier de n'être qu'une '*coquille vide*', '*sans vie*': '*on habite sur une autre planète, avant c'était animé, les amis sont restés là-bas*'. »<sup>746</sup>

Ces difficultés d'identification sont renforcées par la hiérarchie qu'il existe entre les différentes cités de relogement en fonction de leur localisation au sein de la ville, leur architecture et leurs infrastructures, mais aussi par le fait que les relogés n'obtiennent par forcément de logement dans la cité de leur choix comme le souligne David Hauws

Presque dix ans plus tard, le même ressentiment est toujours de mise pour les habitants de Ben M'Sik qui furent relogés à Attacharouk: « *Au début, quand l'administration est venue nous voir, elle nous a dit qu'on allait avoir des petites maisons à Hay Moulay Rachid mais, après on sait pas pourquoi, ils nous ont dit qu'on devait aller dans les immeubles de Attacharouk et comme on avait payé l'avance, on pouvait plus rien dire.* »<sup>747</sup>

Cette politique permet certes à un grand nombre de relogés d'accéder à un logement en dur, mais comme l'évoque David Hauws, ces derniers portent

un avis mitigé sur leur nouvel environnement. D'un côté, ils lui reconnaissent un certain charme, « *c'est beau ici* », et d'autres atouts, comme

<sup>746</sup> David Hauws, *Les opérations de relogement en habitat collectif à Casablanca, de la vision des aménageurs aux pratiques des habitants*. op. cit., p. 208.

<sup>747</sup> Ibid., p. 146.

« *la propreté* », « *le calme* », « *l'air pur* ». Mais d'un autre côté, ils avouent ne pas très bien comprendre pourquoi on leur a « *imposé un quartier qui est comme un monument* ». <sup>748</sup>

Ceci entraîne des problèmes d'identification avec le quartier comme nous l'avons vu plus en détail dans la première partie. Le relogement dans les cités engendre souvent une rupture de la socialisation qu'avaient les habitants dans le bidonville. En effet, toutes les familles ne sont pas relogées au même endroit. L'éloignement et le manque de liaison des cités entre elles et le centre-ville rendent la perpétuité des amitiés difficiles. Ceci explique que malgré les avantages que représentent le relogement en dur, certaines familles « ne sont pas prêtes à abandonner les avantages du bidonville » <sup>749</sup> et décident de rester dans le bidonville.

### A.3. De la séparation raciale à la séparation sociale

Le Maréchal Lyautey impose plusieurs concepts urbanistiques lors de son arrivée au Maroc, dont la séparation entre la ville nouvelle et l'ancienne médina. Ce principe est l'objet de nombreuses controverses comme l'évoque Jean Dethier, « les uns veulent y voir la preuve d'une volonté de ségrégation raciale, les autres estiment qu'il s'agit là au contraire d'une marque de respect vis-à-vis des us et coutumes des Marocains en ne gênant pas leur organisation urbaine traditionnelle. » <sup>750</sup> Cette controverse naît très rapidement après le début du Protectorat comme on peut le lire dans les rapports du Congrès international de l'urbanisme aux colonies et dans les pays de latitude intertropicale: « Au moment de l'exposé de son rapport, M. Cohen-Stuart, le distingué Rapporteur des Indes Néerlandaises, a critiqué la politique de la ségrégation – qu'il croyait pratiquée de façon rigide au Maroc » <sup>751</sup>. Ce principe est de nos jours critiqué car il présuppose une différence hiérarchique entre les deux groupes concernés comme

---

<sup>748</sup> *Ibid.*, p. 208.

<sup>749</sup> David Hauws, *Les opérations de relogement en habitat collectif à Casablanca, de la vision des aménageurs aux pratiques des habitants. op. cit.*, p. 62.

<sup>750</sup> Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc », art. cit., p. 11.

l'évoquent Rajagopalan et Desai: « *Segregation was justified in the colony by identifying natives as racially distinct collectives with premodern practices, and as colonial subjects who were in need of patronage and government* »<sup>752</sup>. Il est cependant intéressant ici de noter que si Cohen-Stuart critique ce principe en 1932, c'est moins pour des raisons éthiques que pratiques:

Je me demande si cet avantage [séparation de la ville nouvelle et l'ancienne médina] est si grand qu'on le croit. On dira: Quand S.M. Chérifiennne sépare la ville de ses compatriotes sévèrement des établissements européens, ceux-ci seront moins en danger d'être attaqués par les épidémies qui toujours menacent un peuple vivant dans l'imprévoyance comme le peuple marocain, un peuple qui a encore la mentalité médiévale. D'abord: dans ce travail de chaque jour, il est inévitable que les races se rencontrent, elles sont liées, entrelacées par un contact perpétuel: l'Européen peut avoir des serviteurs ou des ouvriers marocains, il peut acheter des denrées alimentaires produites par des Marocains, il se peut qu'il ne lave pas son linge sale en famille, mais qu'il le donne à un blanchisseur marocain. Alors, il est évident que les frontières interraciales ne peuvent pas être maintenues dans la société moderne qui est basée sur la division du travail interraciales. Si l'on veut empêcher les épidémies de se répandre, il n'y a qu'un seul moyen: il faut combattre ces épidémies partout, aussi bien dans les quartiers indigènes que dans ceux des Européens.<sup>753</sup>

Par cette dernière phrase, Cohen-Stuart contrecarre la raison la plus souvent invoquée pour justifier cette séparation par les autorités coloniales, sous le terme de « cordon sanitaire ». Ce principe est depuis longtemps appliqué dans les colonies subsahariennes et est ainsi justifiée, comme on peut le lire au sujet de la ville de Pointe-Noire au Congo:

Dans un but d'hygiène et de défense médicale, le village indigène de Pointe-Noire s'est vu assigner un emplacement nettement délimité de celui de

---

751 Cohen-Stuart, E. Hébrard et Emm. Durand, « A propos de la séparation des villes au Maroc et aux Indes Néerlandaises », dans Jean Royer, *L'urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux*, op. cit., p. 276.

752 Mrinalini Rajagopalan, Madhuri Desai, *Colonial Frames, Nationalist Histories. Imperial Legacies, Architecture, and Modernity*, Surrey, 2012, p. 193.

La ségrégation était justifiée dans la colonie par l'identification des indigènes comme un collectif racialement différent avec des pratiques prémodernes, et comme des sujets coloniaux ayant besoin d'un patronage et d'un gouvernement.

753 Cohen-Stuart, E. Hébrard et Emm. Durand, « A propos de la séparation des villes au Maroc et aux Indes Néerlandaises », dans Jean Royer, *L'urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux*, op. cit., p. 276.

la ville européenne, dont le sépare un cours d'eau que franchit seul un petit nombre de voies. Ainsi, en cas d'épidémie sévissant parmi les noirs, un cordon médical efficace pourrait-il être promptement établi pour empêcher tout contact entre indigènes et Européens.<sup>754</sup>

Ce principe du cordon sanitaire trouve son application au Maroc avec le principe des zones *non aedificandi* qui devaient séparer les deux parties de la ville. Mais comme le rappelle Charlotte Jelidi,

La zone non aedificandi sépare physiquement les deux villes afin d'éviter qu'elles ne s'enchevêtrent et se confondent, mais une multitude d'aménagement sont prévus pour les unir. Ils sont diffus dans le paysage urbain actuel, puisque leur réalisation a souvent été partielle.<sup>755</sup>

Ceci est d'autant plus vrai dans une ville comme Casablanca où du fait de son évolution rapide, aucune zone *non aedificandi* continue n'a pu être instaurée. Il ne résulte pas moins de la politique de Lyautey l'instauration de différentes zones d'habitation en fonction de leur origine ethnique ou religieuse des populations:

- les européens dans la ville nouvelle
- les juifs dans le quartier du Mellah
- les musulmans dans l'ancienne et la nouvelle médina

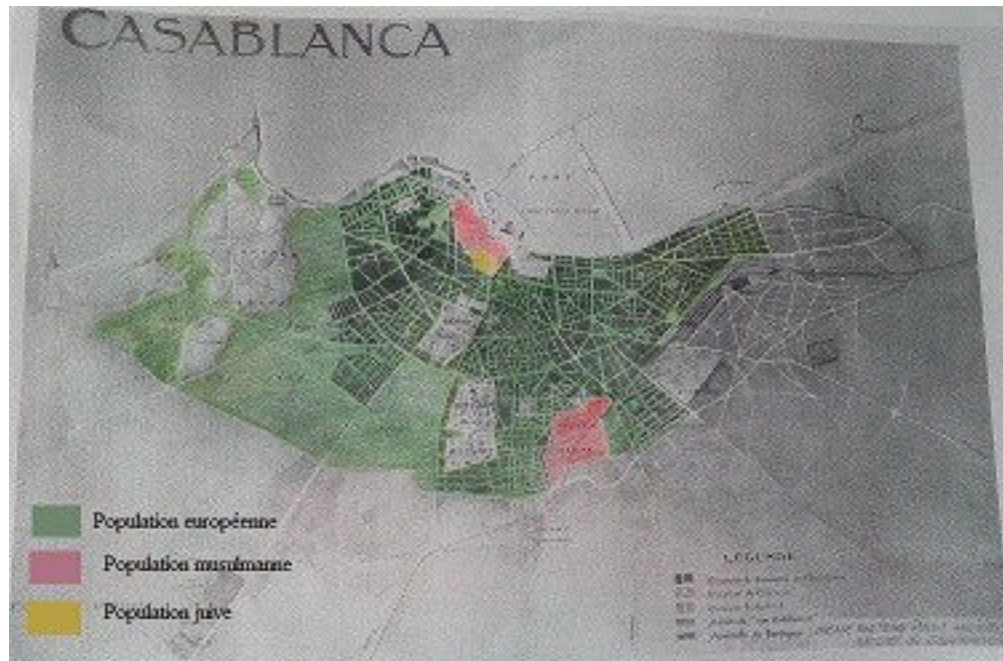
comme on peut le voir sur la carte suivante<sup>756</sup>

---

754 M. Nicolau, « La ville de Pointe Noire au point de vue de l'Hygiène et de l'Urbanisme », dans Jean Royer, *L'urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux*, op. cit., p. 165.

755 Charlotte Jelidi, *La fabrication d'une ville nouvelle sous le protectorat français au Maroc (1912 – 1956): Fès-Nouvelle*, op. cit., p. 107.

756 Plan de Casablanca dressé par Henri Prost extrait de *L'Oeuvre de Henri Prost*. Carte réalisée par S.M.



Dans l'esprit de Lyautey, cette politique de séparation des zones d'habitation avec chacune leur règles d'urbanisme propres est aussi un moyen de préserver le patrimoine historique marocain. Comme l'indique Charlotte Jelidi, « lui qui a vu en Algérie des centres 'sabotés', 'pollués', refuse d'adapter et de contraindre l'espace urbain des protégés aux besoins des colons »<sup>757</sup>. C'est pour éviter ces destructions qu'il perfectionne le principe de la ville double comme le souligne Gwendolyne Wright:

*During his tenure in Morocco, Lyautey perfected his idea of « dual cities » or geographical « association ». This meant the strict preservation of monuments, streets, and all kinds of ordinary cultural forms in the existing cities, with some attention to the difference between various religious and ethnic groups within the indigenous population.*<sup>758</sup>

Si le principe de la séparation raciale pu être introduit sans trop de difficultés et de résistance au Maroc c'est qu'il existe dans ce pays bien avant l'instauration du Protectorat:

<sup>757</sup> Charlotte Jelidi, *La fabrication d'une ville nouvelle sous le protectorat français au Maroc (1912 – 1956)*: Fès-Nouvelle, op. cit., p. 93.

<sup>758</sup> Gwendolyn Wright, *The politics of design in French colonial urbanism*, op. cit., p. 79.

Pendant son séjour au Maroc, Lyautey perfectionna son idée de “ville duale” ou d’“association” géographique. Cela signifie la préservation stricte des monuments, rues et toutes les formes culturelles ordinaires dans les villes existantes, avec respect des différences entre les différents groupes ethniques et religieux au sein de la population indigène.

*The system drew upon certain urban precedents in the area, for separation of foreigners had ancient roots in North Africa, reaching back to Greek and Egyptian towns, to medieval Muslim funduq (hotel-warehouses) for Christians, and the still existent mellahs for Jews.*<sup>759</sup>

Certains chercheurs, comme Tom Avermaete, parlent de « ségrégation » et « d'apartheid » pour évoquer cette séparation:

*This striking spatial segregation was a legacy of the colonial apartheid regime in which Moroccans were forbidden to enter the protectorate city unless they were employed as domestic servants in European households, and likewise constituted a strategic measure, facilitating military operations against possible resistance struggles.*<sup>760</sup>

Une telle interprétation des faits peut être influencé par le vocabulaire utilisé par les autorités coloniales, ces dernières parlant elle-même de « ségrégation » comme on peut le lire dans le procès-verbal de la réunion du 13 juillet 1944 de la sous-commission de l'urbanisme colonial sur l'habitat.

a. La ségrégation – Toutes les réponses s'accordent pour reconnaître l'utilité de la ségrégation. Les raisons invoquées sont d'ordre social, moral et religieux. Le facteur tranquillité et les questions d'hygiène ont également été soulevées.<sup>761</sup>

Elle n'en est pas moins erronée. A aucun moment, les autorités coloniales n'ont promulgués de loi interdisant à un groupe d'habiter dans un autre quartier que celui qui lui est théoriquement réservé comme le souligne M. Durand:

---

<sup>759</sup> *Ibid.*, p. 147.

Le système tire parti de certaines traditions urbaines présentes dans cette région, la séparation des étrangers existe depuis longtemps en Afrique du nord, remontant aux villes grecques et égyptiennes, aux funduq (auberges) musulmanes médiévale pour les chrétiens, et les mellahs qui existent toujours pour les juifs.

<sup>760</sup> Tom Avermaete, Serhat Karakayali, Marion von Osten, *Colonial Modern. Aesthetics of the Past-Rebellions for the Future*, op. cit., p. 27.

Cette stricte ségrégation spatiale était un héritage du régime d'apartheid colonial où il était interdit aux marocains d'entrer dans la ville du protectorat à moins d'y être employé comme domestiques dans les maisons européennes, et constituant de même une mesure stratégique facilitant les opérations militaires contre les possibles combats de résistance.

<sup>761</sup> Archives Nationales d'Outre-Mer à Aix-en-Provence, Fonds FR ANOM 110 COL 607 – 817, Procès-verbal de réunion du 13 juillet 1944 de la 4eme sous-commission (Habitat), p. 2.

Pour le Maroc, M. Durand a précisé que les directives appliquées depuis 1912 par les urbanistes officiels du Protectorat ne reposent aucunement sur une idée de ségrégation raciale au sens et avec les répercussions profondes que semble impliquer l'intervention de M. Cohen Stuart. Dans un but essentiel de sauvegarder, il fallait rapidement constituer en dehors, mais à côté des médinas, le cadre de la ville nouvelle dont on escomptait la formation et la croissance; ville nouvelle à coup sûr destinée en premier lieu aux Européens, avec ses zones d'habitation, de commerce, d'industrie et ses commodités moderne de circulation, d'hygiène et d'éclairage, mais ville nouvelle dont aucune réglementation d'aucune espèce n'a jamais interdit l'accès aux indigènes.<sup>762</sup>

La seule exception à cette règle est la période du régime de Vichy où des lois discriminatoires touchent la population juive vivant au Maroc:

*The dahir of August 22, 1941, prevented them from living in the European quarters. Given that a discriminatory decision in 1937 by the pasha of Casablanca had already barred them from the new medina, they were therefore forced either to live crammed into what remained of the mellah or to leave the city.*<sup>763</sup>

Mais même ici, il faut nuancer cette mesure qui ne touche dans un premier temps que « les juif marocain qui en sont sortis [mellah] depuis le 1er septembre 1939 pour se fixer dans les quartiers européens »<sup>764</sup> avant de s'étendre par la suite à ceux qu'ils l'ont quitté avant cette date mais pour cela, une extension du mellah est envisagée, les autorités coloniales étant conscientes qu'un recasement pur et simple de la population juive dans le mellah tel qu'il existe au moment de cette directive n'est pas possible. De plus, certaines personnes sont exemptées de cette mesure:

Seuls seront exemptés de cette mesure les juifs marocains bénéficiaires des exemptions prévues par la loi métropolitaine en faveur des titulaires de la carte d'ancien combattant de la guerre 1914-18, de la nouvelle Croix de

---

<sup>762</sup> Cohen-Stuart, E. Hébrard et Emm. Durand, « A propos de la séparation des villes au Maroc et aux Indes Néerlandaises », dans Jean Royer, *L'urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux*, op. cit., p. 277.

<sup>763</sup> Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca*, op. cit., p. 275 & 276.

Le dahir du 22 août 1941 les empêchait de vivre dans les quartiers européens. Etant donné que la décision discriminatoire de 1937 par le Pasha de Casablanca les avait déjà empêché de s'installer dans la nouvelle médina, ils étaient forcé de vivre entassé dans ce qu'il restait du mellah ou de quitter la ville.

<sup>764</sup> Archives Nationales du Maroc, Fonds E 823, Lettre du 23 juillet 1941 du Directeur des affaires politique au Chef des Services Municipaux concernant l'habitat des juifs, p. 1.

Guerre 1939-40, de la Légion d'Honneur ou de la Médaille Militaire pour faits de guerre ou en faveur des ascendants et orphelins de militaires tués à l'ennemi.<sup>765</sup>

Il existe bien une séparation des populations mais elle repose moins sur des caractéristiques raciales que sociales comme le soulignent Jean-Louis Cohen et Monique Eleb:

*As described earlier, Casablanca's residential districts were not merely structured according to religious conviction, ethnic background, and nationality, but also by social station. Whereas a true mix had been achieved in some centrally located districts, in general, the working-class Spanish and Italians lived in the Maarif and Roches Noires, the mid-income Muslims in the new medina and Ain Chock, well-to-do Muslims in Le Polo, the European middle classes in Beauséjour and Beaulieu, and affluent Europeans and Jews in Anfa.*<sup>766</sup>

D'un point de vue urbanistique, cette répartition se traduit visuellement comme suit<sup>767</sup>:

---

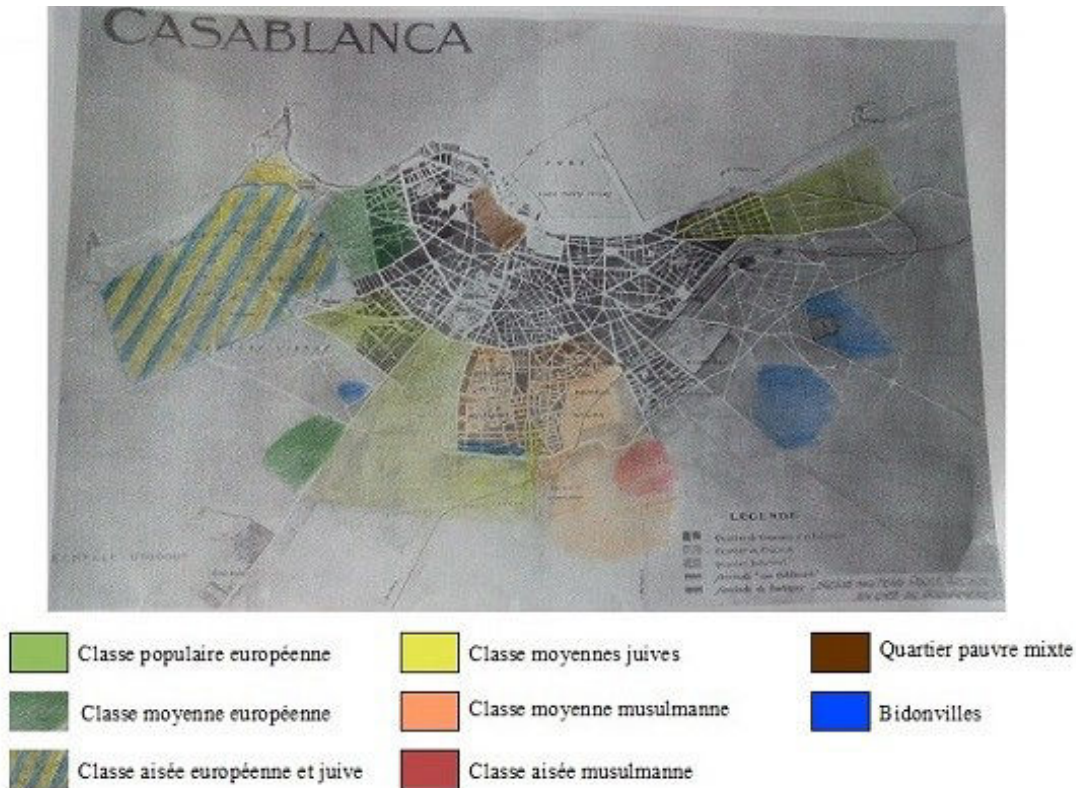
<sup>765</sup> *Ibid.*, p. 2.

<sup>766</sup> Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 374.

Comme décrit précédemment, les quartiers résidentiels de Casablanca n'étaient pas simplement structurés selon des convictions religieuses, des antécédents ethniques et des nationalités, mais aussi par le rang social. Bien qu'il existe une véritable mixité dans certains quartiers centraux, en général, les classes ouvrières espagnoles et italiennes vivaient dans le Maarif et au Roches Noires, les classes moyennes musulmanes dans la nouvelle médina et à Aïn Chock, les classes aisées musulmanes à Le Polo, les classes moyennes européennes à Beauséjour et Beaulieu, et les juifs et européens aisés à Anfa.

<sup>767</sup> Plan de Casablanca dressé par Henri Prost extrait de *L'Oeuvre de Henri Prost*. Carte réalisée par S.M.





Cette séparation sociale n'est pas un phénomène lié à la situation coloniale de Casablanca mais correspond à un phénomène que l'on retrouve dans la plupart des grandes villes:

*The strong division between the two populations was caused not only by racism, but also by class reflexes that are certainly not exclusive to Casablanca or to that particular period. For instance, the low-income housing development in La Courneuve are just as foreign today to an upper-class woman from Neuilly, Auteil or Passy (Paris's version of New-York's Upper East Side) as Ain Chock was at the time to an Anfa housewife.*<sup>768</sup>

On retrouve à Casablanca une répartition assez classique telle qu'on la retrouve à Paris avec les quartiers riches à l'ouest et les quartiers populaires à l'est, avec quelques

<sup>768</sup> Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca*, op. cit., p. 287.

La grande séparation entre les deux groupes de populations n'était pas seulement causée par le racisme mais aussi par un réflexe de classe, qui n'est certainement pas exclusif à Casablanca ou à cette époque en particulier. Par exemple, les lotissement de logements sociaux de La Courneuve sont aussi étrangers de nos jour à une femme de la bourgeoisie vivant à Neuilly, Auteil ou Passy (version parisienne du East-Side bourgeois new-yorkais) que Ain Chock l'était à cette époque à une ménagère d'Anfa.

exceptions près telles que le Maarif et Beaulieu. Elle est néanmoins renforcée par la situation coloniale comme l'indique André Adam:

La satisfaction psychologique qu'apporte la situation coloniale, à savoir le sentiment de supériorité est d'autant plus forte que la supériorité personnelle est moins évidente et plus facile à contester. [...] Dans la situation coloniale, celui qui serait au bas de l'échelle en son propre pays a toujours quelqu'un au-dessous de soi: l'indigène – ou du moins il en est persuadé, ce qui est pour lui l'essentiel.<sup>769</sup>

Cette séparation n'est pas fixe et évolue avec le temps comme le souligne André Adam,

Il y a toujours eu des quartiers modestes parmi les quartiers européens et des quartiers riches parmi les quartiers musulmans. Il n'en est pas moins vrai que l'infiltration d'Israélites dans un quartier musulman a toujours fait fuir les Musulmans qui en avaient les moyens et l'installation de Musulmans – du moins non « évolués » avait le même effet sur les Européens.<sup>770</sup>

Ces mouvements de population donnent naissance à de véritables ghettos comme le relate Jean Dethier à l'image de l'ancienne médina:

Ce phénomène [surpeuplement] va progressivement inciter les classes aisées à abandonner les quartiers traditionnels. Cette rupture de l'ancien équilibre social des médinas provoquera la création de ghettos de prolétaires et de sous-prolétaires enfermés dans l'antique enceinte de la ville.<sup>771</sup>

Cette désertion de l'ancienne médina n'est pas uniquement le fait des classes aisées musulmanes mais aussi juives, comme le souligne André Adam

Les Juifs aisés habitant de préférence les quartiers européens (surtout ceux avoisinant Bab-Marrakech), la vieille ville devint un quartier populaire où résistèrent plus ou moins longtemps quelques îlots bourgeois. Son caractère prolétarien était confirmé par la présence de « pauvres blancs », pêcheurs portugais, manœuvres espagnols ou italiens, chargés d'enfants, et qui logeaient dans des conditions aussi précaires que leurs voisins musulmans ou juifs.<sup>772</sup>

---

769 André Adam, *Casablanca*, *op. cit.*, p. 629.

770 *Ibid.*, p. 20.

771 Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc », *art. cit.*, p. 23.

Cette ségrégation sociale se traduit bien souvent par une stigmatisation des quartiers populaires et de leurs habitants.

La politique de logement menée par le gouvernement marocain après l'indépendance avait pour objectif de réduire ce phénomène:

Ces diverses formules d'habitat (lotissements, immeubles maisons de types très variés) sont quelques fois groupées au sein de « cité d'habitat économique » édifiées à la périphérie urbaine. Le rassemblement de clientèles à ressources différentes doit en principe éviter une certaine ségrégation sociale.<sup>773</sup>

Mais c'est un semi-échec car, comme nous l'avons vu précédemment, elle ne parvient pas à résorber les bidonvilles.

L'introduction à Casablanca de la séparation ethnique avec le principe des zones d'habitation va engendrer le développement d'une séparation sociale horizontale et ce dès l'entre-deux-guerres alors que Bordeaux – à l'image de nombreuses villes métropolitaines – connaît alors encore majoritairement une séparation sociale verticale, « les riches aux étages 'nobles', les pauvres dans les étages élevés ou les mansardes »<sup>774</sup> Le développement de cette séparation est renforcée par la situation coloniale mais n'en est pas la raison principale comme le souligne André Adam:

On ne peut pas s'attendre à plus de contact entre communautés étrangères par la langue, la religion et les mœurs qu'on n'en trouve habituellement à l'intérieur d'une même communauté entre les diverses couches sociales qui la composent. [...] Classes sociales, niveaux de cultures, catégories professionnelles, habitat même, imposent leurs frontières aux relations de la plupart des individus.<sup>775</sup>

Ce n'est qu'après la Deuxième Guerre mondiale et le transfert en métropole des principes urbanistiques développés au Maroc que la séparation sociale horizontale se généralise en France métropolitaine. Cette évolution eut d'importantes conséquences sur la vie des habitants comme nous l'étudierons plus en détail dans la suite de cet ouvrage. Ces

---

772 André Adam, *Casablanca*, *op. cit.*, p. 48.

773 Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc », *art. cit.*, p. 40.

774 Pierre Merlin, *Des grands ensembles aux cités*, *op. cit.*, p. 8.

775 André Adam, *Casablanca*, *op. cit.*, p. 652.

conséquences sont actuellement encore masquées au Maroc par la présence des bidonvilles et autres logements insalubres, face auxquels les cités de relogements marquent encore une ascension sociale mais une évolution négative de ces logements telle qu'elle survint en France métropolitaine est prévisible.

## B. Résonance et transfert en métropole

### B.1. Propagation des idées urbanistiques en métropole

L'urbanisme développé au Maroc par Henri Prost et par Michel Ecochard joue un grand rôle dans le développement de l'urbanisme tel qu'il existe et est appliqué en France aujourd'hui. L'innovation et l'avant-gardisme de l'urbanisme développé au Maroc amènent certains chercheurs à la qualifier de « la première œuvre urbanistique française, depuis Napoléon III, et la seule jusqu'aux opérations d'urbanisme des années 1950-1960 »<sup>776</sup>.

Le terme de laboratoire utilisé par de nombreux chercheurs pour décrire la situation particulière de Casablanca vis-à-vis de l'urbanisme<sup>777</sup> n'est pas tout à fait correct car il occulte une dimension très importante dans ce transfert comme le souligne Alice Conklin:

*Although Paul Rabinow's and Gwendolyn Wright's view of the colonies as laboratories for policies originating in the metropole has shed new light on the history of the Third Republic, their studies have suffered from a conceptual blind spot as well. In focussing on the colonies as an extension of France, they have tended to ignore the impact of the colonized upon French ideas and actions. The colonies were never just laboratories, they were sites, however unequal, of conflicts and negotiation between colonizer and colonized, where French assumptions about the ability of Africans to evolve and of France to civilize them, were contested and periodically reshaped. Indeed, in the French-African encounter, ideas and cultural practices did more than simply emanate from the metropole. The empire also had an impact upon the culture of metropolitan France.*<sup>778</sup>

---

<sup>776</sup> Michel Ragon, *Histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme modernes*, op.cit., p. 148.

<sup>777</sup> Tom Avermaete, Serhat Karakayali, Marion von Osten, *Colonial Modern. Aesthetics of the Past-Rebellions for the Future*, op. cit., p. 305.

Pour mettre en valeur ces différentes interactions, le terme de « terrain d'expérimentation » – de plus en plus utilisé dans la recherche<sup>779</sup> – semble plus approprié. J'irai cependant plus loin, en ajoutant que Casablanca fut non seulement un terrain d'expérimentation pour la législation urbanistique pour la France métropolitaine mais aussi pour les autres pays du monde. Ce rayonnement est rendu possible par un important échange d'idées dès la naissance de l'urbanisme en tant que science au début du XX<sup>e</sup> siècle.

Ces débats eurent dans un premier temps lieu parmi les membres du Musée Social, institution fondée en 1894 et dont « *its patrons sought to do for social and political economy what other museums did for arts and sciences* »<sup>780</sup>. Comme le souligne Charlotte Jelidi, « *placing the burgeoning field of town planning at the top of its priorities list, the latter institution [Musée Social] served as a live platform for the meeting of professionals of varied backgrounds – from social scientists to political reformers* »<sup>781</sup>. Cet intérêt pour

778 Alice L. Conklin, *A mission to civilize*, op. cit., p. 5.

Bien que la vision de Paul Rabinow et de Gwendolyn Wright des colonies comme un laboratoire pour les politiques provenant de métropole ait mis sous un autre jour l'histoire de la Troisième République, leurs études ont aussi souffert d'un angle mort. En se focalisant sur les colonies comme une extension de la France, ils ont eut tendance à ignorer l'impact que les colonisés eurent sur les idées et les actions françaises. Les colonies n'étaient jamais simplement des laboratoires, elles étaient des sites – souvent inégaux – de conflits et de négociation entre les colonisateurs et les colonisés, où les postulats français sur les capacités des africains à évoluer et de la France à les civiliser, étaient contestés et régulièrement remaniés. En effet, dans la confrontation franco-africaine, les idées et pratiques culturelles n'émanaient pas simplement de la métropole. L'empire aussi eut un impact culturel sur la France métropolitaine.

779 Pascal Garret, « Casablanca confrontée à l'État colonisateur, aux colons et aux élites locales: un essai de micro histoire de la construction d'une ville moderne », dans Hélène Vacher, *Villes coloniales aux XIX<sup>e</sup> – XX<sup>e</sup> siècles*, op. cit., p. 37.

780 Gwendolyn Wright, *The politics of design in French colonial urbanism*, op. cit., p. 21.

ces bienfaiteurs cherchaient à faire pour l'économie sociale et politique ce que d'autres musées faisaient pour les arts et les sciences.

781 Charlotte Jelidi, *Symbolic usage of the "garden city" concept during the French Protectorate in Morocco: from the Howardian model to garden housing estate*, dans Liora Bigon, Yossi Katz (dir.), *Garden cities and colonial planning. Transnationality and urban ideas in Africa and Palestine*, New-York, 2014, p. 36.

en plaçant en haut de leur liste de priorité le champs naissant de la planification urbaine, cette dernière institution [Musée social] servit de podium vivant pour les conférences de professionnels de formation différentes – des scientifiques sociaux aux réformeurs politiques.

l'urbanisme – avant même que cette science ne porte un nom, ce dernier étant « un néologisme forgé par un certain Pierre Clerget, en 1910, dans un article de la *Revue neuchâteloise de géographie*<sup>782</sup> – se traduit par « *the establishment of a special Section d'Hygiène Urbaine et Rurale* »<sup>783</sup> en 1907. Les théories du Musée Social influencent profondément la pensée des premiers urbanistes marocains notamment pour ce qui est de la conception des villes nouvelles comme le souligne Charlotte Jelidi « *upon completing this mission, Forestier had managed to convince Henri Prost to create development plans for Morocco's villes nouvelles advised by Georges Pusler, the president of the section of urban and rural hygiene of the Musée Social* »<sup>784</sup>. Cette influence est visible dans la création de nombreux espaces verts, ces derniers étant perçus comme « une condition nécessaire à l'entretien de l'attractivité de la cité »<sup>785</sup>, mais aussi dans le soin apporté à la création de la nouvelle Médina comme le souligne David Hauws: « Très influencés par les théories du 'Musée Social', les urbanistes et architectes créent pour les indigènes des quartiers répondant certes aux nouvelles normes hygiéniques mais aussi censés être adaptés à leur mode de vie »<sup>786</sup>. Cette influence du Musée Social sur l'urbanisme développé au Maroc est d'autant plus grande que « *Forestier and Prost were both active members in the section of urban and rural hygiene of the Musée Social* »<sup>787</sup>.

---

782 Pierre Merlin, *Des grands ensembles aux cités*, op. cit., p. 11.

783 Gwendolyn Wright, *The politics of design in French colonial urbanism*, op. cit., p. 21.

l'établissement d'une section spéciale pour l'hygiène urbaine et rurale

784 Charlotte Jelidi, *Symbolic usage of the "garden city" concept during the French Protectorate in Morocco: from the Howardian model to garden housing estate.*, dans Liora Bigon, Yossi Katz (dir.), *Garden cities and colonial planning. Transnationality and urban ideas in Africa and Palestine*, New-York, 2014, p. 38.

A terme de cette mission, Forestier avait réussi à convaincre Henri Prost de créer des plans de développement pour les villes nouvelles du Maroc avisé par Georges Pusler, le président de la section d'hygiène urbaine et rurale du Musée Social.

785 Charlotte Jelidi, *La fabrication d'une ville nouvelle sous le protectorat français au Maroc (1912 – 1956): Fès-Nouvelle*, op. cit., p. 190.

786 David Hauws, *Les opérations de relogement en habitat collectif à Casablanca, de la vision des aménageurs aux pratiques des habitants*. op. cit., p. 71.

787 Charlotte Jelidi, *Symbolic usage of the "garden city" concept during the French Protectorate in Morocco: from the Howardian model to garden housing estate.*, dans Liora Bigon, Yossi Katz (dir.),

Cette affiliation au Musée Social leur permet de présenter leurs idées en métropole, parfois avant même leur application sur le terrain. Ainsi, alors que le plan d'aménagement de Casablanca ne fut officiellement promulgué qu'en 1914, il est présenté au Musée Social dès 1913 comme l'indiquent Jean-Louis Cohen et Monique Eleb : « *Meanwhile, in 1913 in Paris, The Musée Social addressed the wider issue of extension plans for Moroccans towns, with Casablanca at the top of the list* »<sup>788</sup>.

La Première guerre mondiale interrompt temporairement cet échange d'idées, ce qui explique que c'est essentiellement dans l'entre-deux-guerres que les principes urbanistiques développés par Prost au Maroc trouvent une résonance en France métropolitaine comme l'indiquent Jean-Louis Cohen et Monique Eleb: « *However due to the wartime suspension of French architectural reviews, it was not until 1919 that precise information regarding Prost's urban achievements actually reached profession circles* ». <sup>789</sup> Cet accueil est d'autant plus grand que les travaux de Prost et son équipe offrent des solutions aux problèmes auxquels sont confrontés les villes métropolitaines, en partie du fait des destructions causées par la guerre:

A la fin des hostilités, on estimait à 9% le patrimoine immobilier détruit au cours des quatre années de conflit. [...] En ce qui concerne plus spécifiquement les immeubles d'habitation, 400 000 ont été détruits et en tout 1,5 millions ont été endommagés sur les 13 millions recensés à la veille de la guerre.<sup>790</sup>

---

*Garden cities and colonial planning. Transnationality and urban ideas in Africa and Palestine*, New-York, 2014, p. 38.

Forestier et Prost étaient tous deux des membres actifs de la section d'hygiène urbaine et rurale du Musée Social.

<sup>788</sup> Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 72.

Pendant ce temps, en 1913 à Paris, le Musée Social abordait la question des plans d'extension des villes marocaines avec Casablanca au haut de sa liste.

<sup>789</sup> *Ibid.*, p. 85.

Cependant du fait de la suspension des magazines d'architecture français pendant la guerre, ce n'est pas avant 1919 que des informations précises sur les développements urbains de Prost atteignent les cercles professionnels.

<sup>790</sup> Thibault Tellier, *Le temps des HLM, op. cit.*, p. 22.

Comme l'indique Gwendolyne Wright

*Policies for colonial cities in the 1910s and 1920s sought to address many problems which played France: overcrowding, poor sanitation, economic stagnation, class and ethnic antagonisms, fears about immorality and aesthetic squalor. Indeed, several metropolitan architectural critics recognized that the colonial example – Algeria for its mistakes, Morocco in particular for its achievements – could help the French planning efforts.*<sup>791</sup>

Lyautey et Prost participent à de nombreuses conférences en métropole pendant l'entre-deux-guerres, ce qui leur permet de présenter et de défendre leurs idées:

*After the First World war, Cassaigne often joined with his Moroccan colleagues at conferences and public lecture in France: at the Musée Social, the Académie des Sciences d'Outre-mer, the Société Française des Urbanistes, and the Strasbourg Congress on Urbanism of 1923. In each of these forums, Lyautey, Prost and Cassaigne presented a common theoretical and formal approach to urban design, stressing a balance between traditional architectural forms and modern social science in the evolution of guidelines.*<sup>792</sup>

Un autre moment important pour cette diffusion fut le Congrès International de l'Urbanisme aux Colonies et dans les pays de latitude intertropicale « qui s'est tenu dans le cadre de l'exposition coloniale internationale de 1931 »<sup>793</sup>. Sont présents à ce congrès présidé par le Maréchal Lyautey, des architectes-urbanistes et des hommes politiques

---

<sup>791</sup> Gwendolyn Wright, *The politics of design in French colonial urbanism*, op. cit., p. 54.

Les politiques pour les villes coloniales des années 1910 et 1920 cherchaient à résoudre de nombreux problèmes qui touchaient alors la France: surpeuplement, mauvais assainissement, stagnation économique, antagonisme de classe et ethnique, peurs de l'immoralité et misère esthétique. En effet, de nombreux critiques architecturaux métropolitains reconnurent que l'exemple colonial – l'Algérie pour ces erreurs, le Maroc en particulier pour ses réalisations – pouvaient aider les efforts de planification français

<sup>792</sup> *Ibid.*, p. 278-280.

Après la Première guerre mondiale, Cassaigne participait souvent avec ses collègues marocains à des conférences et présentations publiques en France: au Musée Social, à l'Académie des Sciences d'Outre-Mer, à la Société Française des Urbanistes et au Congrès d'Urbanisme de 1923 à Strasbourg. Dans chacun de ces forums, Lyautey, Prost et Cassaigne présentaient une approche théorique et officielle commune du design urbain, soulignant l'équilibre entre les formes architecturales traditionnelles et les sciences sociales modernes dans l'évolution de ces lignes directrices.

<sup>793</sup> Charlotte Jelidi, « La fabrication des « villes nouvelles » sous le Protectorat français au Maroc: de l'idéologie aux réalités, ou la place des archives dans le renouvellement de l'historiographie », dans Hélène Vacher, *Villes coloniales aux XIX<sup>e</sup> – XX<sup>e</sup> siècles*, op. cit., p. 42.



français et internationaux, comme rapporté Henri Prost dans le rapport général du Congrès:

Nous avons demandé aux représentants des Puissances Coloniales de nous faire part de leurs conceptions urbaines et de leurs méthodes de réalisation. Nous les avons invités à s'associer à nos recherches. La Hollande, la Belgique, le Portugal ont bien voulu répondre à notre appel ; leurs délégués ont été les bienvenus. Nous avons également demandé aux représentants des pays d'outre-mer, ceux des contrées chaudes, dont les climats sont très différents du continent européen, de venir collaborer à nos travaux.<sup>794</sup>

Les thèmes abordés pendant ce congrès reflètent les conceptions de Prost et Lyautey quant à l'aménagement des villes selon les normes d'hygiène modernes tout en préservant les autres cultures et les monuments historiques présents:

Définition des meilleures dispositions pour les villes où cohabitent des races de mœurs et de coutumes différentes ; - conception de l'habitation, sous toutes ses formes, en fonction du climat et des usages locaux ; - Étude de la ventilation, de la réfrigération et les nouveaux procédés de construction, etc ; - Hygiène de la cité et de l'habitation ; - Esthétique des villes ; - collaboration des constructeurs modernes et des artisans locaux ; - Plantation et assainissement pouvant en résulter ; - Tourisme et conservation des cités anciennes ; - Protection des paysages et des monuments historiques.<sup>795</sup>

A ces conférences s'ajoutent des expositions telle que celle organisée en 1925 au « Nouveau Musée colonial de la Ville de LYON »<sup>796</sup> ou la parution de nombreux articles dans des revues traitant de l'urbanisme, permettant un rayonnement encore plus important des idées développées au Maroc et ce jusqu'aux années 1960: « *the fact that Casablanca's urban episodes have been extensively documented in French, European, and American reviews clearly indicates that its experimental status has been acknowledged well beyond France* »<sup>797</sup>.

---

794 Henri Prost, « Rapport général », dans Jean Royer, *L'urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux*, op. cit., p. 21.

795 Ibid., p. 21.

796 Archives Nationales du Maroc, Fonds A 1613, Lettre du 21 septembre 1925 du directeur du service des contrôles civils et du contrôle des municipalités à M. Flandrin.

797 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca*, op. cit., p. 441.

Le fait que les épisodes urbains de Casablanca furent longuement documentés dans les magazines français, européens et américain montre bien que son status expérimental était connu bien au-delà des frontières

Les nombreuses demandes d'informations et de documentation – telle que celle de « l'association des Cités-Jardins de France [...] [pour] l'exposition circulante que cette Association se propose de réaliser »<sup>798</sup> ou celle de « M.OLYFF, Directeur Général honoraire au Ministère des colonies de Belgique, tendant à obtenir une documentation sur la construction des nouvelles cités, étant lui-même chargé d'étudier l'aménagement d'une agglomération en voie de création au Congo belge »<sup>799</sup> – ainsi que « la participation de plus en plus fréquente à des manifestations économiques ou touristiques de tout ordre, en France, à l'étranger, ou même au Maroc »<sup>800</sup>, amène les autorités coloniales marocaines à réfléchir en 1926 à

la création d'un service photographique officiel qui centraliserait toute la documentation graphique du protectorat et rendrait possible l'intensification de la propagande par l'image, aussi bien dans les foires et expositions, qu'auprès des organismes touristiques étrangers.<sup>801</sup>

L'urbanisme développé au Maroc s'inspire des lois françaises en les adaptant à la situation marocaine comme nous l'avons vu à l'exemple du principe d'association. Il tire aussi son inspiration d'autres pays européens comme les « législations allemandes et italiennes »<sup>802</sup>. Il existe aussi un important échange entre les colonies elles-mêmes comme le souligne Gwendolyn Wright à l'exemple de Madagascar: « *in many ways of course, Cassaigne's plans for Madagascar drew from Lyautey and Prost's work in Morocco* »<sup>803</sup>. Cet échange se fait par un échange épistolaire d'informations mais aussi par des visites

---

françaises.

798 Archives Nationales du Maroc, Fonds A 1613, Lettre du 26 avril 1934 du directeur de l'office du Protectorat de la République française au Maroc au Secrétaire Général du Protectorat concernant l'exposition circulante de l'Association des Cités-Jardins de France.

799 *Ibid.*, Lettre du 19 avril 1930 du Secrétaire Général du Protectorat de la République française au Chef du Cabinet civil concernant la demande du Ministère des colonies de Belgique.

800 *Ibid.*, Lettre du 19 juin 1926 du Consul de France au Secrétaire Général du Protectorat concernant la création d'un service photographique, p. 1.

801 *Ibid.*, p. 2.

802 Michel Ragon, *Histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme modernes*, op. cit., p. 149.

803 Gwendolyn Wright, *The politics of design in French colonial urbanism*, op. cit., p. 278.

De nombreuses façons les plans de Cassaigne pour Madagascar s'inspire du travail de Lyautey et Prost au Maroc.

sur le terrain comme c'est par exemple le cas pour le quartier Aïn Chock que le Docteur Sicault, Directeur de la Santé Publique et de la Famille, « a fait lui-même visiter [...] aux Directeurs de la Santé de l'Algérie et de la Tunisie et [...] [dont ils] sont partis émerveillés de l'effort accompli ». <sup>804</sup>

Cet échange entre les colonies s'intensifie et se structure pendant la Deuxième Guerre mondiale, lorsque l'Inspection Générale des travaux publics des colonies se plonge sur l'éventuel transfert des principes urbanistiques développés d'une colonie à l'autre. Pour cela, elle étudie « les plans d'Urbanisme des principales villes d'Afrique » <sup>805</sup> ainsi que de nombreux textes de lois relatifs à l'instauration de l'urbanisme. Le Maroc occupe une place très importante dans ces réflexions du fait du grand potentiel de transfert accordé aux principes urbanistiques qui y furent développés, comme on peut le lire dans le procès-verbal du 17 novembre 1943:

M. de LONGEVIALLE observe que l'expérience marocaine fut conduite par des hommes de génie et c'est probablement ce qui fut la cause de sa brillante réussite. Il se demande si cette expérience serait transposable à d'autres terres africaines et praticable par des hommes éventuellement de moindre talent.

M. LAPRADE est convaincu du succès d'une semblable tentative, il constate que le Maroc fut le résultat de la première collaboration intime entre Ingénieurs et Architectes et remémore la généreuse attitude de plusieurs Inspecteurs Généraux des Travaux Publics envers les Urbanistes ; il cite notamment celle de Monsieur JOYANT. Le profit sera certain si l'on consentait à maintenir le principe de cette étroite collaboration. <sup>806</sup>

L'objectif de ces analyses est de permettre au Ministère des colonies de créer une ordonnance d'urbanisme applicable à toutes les colonies comme on peut le lire dans le rapport du 27 octobre 1944.

Le présent projet d'ordonnance a pour but de fixer les grandes lignes d'une réglementation qui soit applicable à l'ensemble des territoires d'Outre-

---

804 Archives Nationales du Maroc, Fonds E 823, Compte-rendu de réunion du 23 août 1948 du conseil d'administration de l'office chérifien de l'habitat. Section Habitat marocain, p. 4.

805 Archives Nationales d'Outre-Mer à Aix-en-Provence, Fonds FR ANOM 110 COL 607 – 817, Procès-verbal de la 3ème séance (15 novembre 1943) de la sous-commission des projets d'aménagement, p. 1.

806 *Ibid.*, p. 5.

mer relevant du Ministère des Colonies grâce à une certaine souplesse lui permettant de tenir compte des particularités propres à chaque colonie.<sup>807</sup>

Cette ordonnance veut instaurer une institution en charge de l'urbanisme dans les colonies qui s'inspire grandement du fonctionnement du Service de l'Urbanisme mis en place par Prost au Maroc en reprennant ses trois principales institutions. Elle souhaite créer un Service de l'Inspection Générale de l'Urbanisme aux colonies qui aurait « essentiellement pour rôle d'animer la politique générale de l'Urbanisme aux Colonies, et de coordonner et centraliser les études faites en ce qui concerne l'Urbanisme et l'Habitation »<sup>808</sup>. Cette institution s'apparente par ses fonctions et son rôle centralisateur au Service Central des Plans de Villes marocain. L'ordonnance prévoit aussi la création de deux institutions dans chaque colonie. La première, une Commission de l'Urbanisme s'apparente au Service des Beaux-Arts marocains puisqu'« elle a pour mission de fournir à celui-ci des avis qualifiés sur les décisions à intervenir concernant l'Urbanisme et l'Habitation aux Colonies, ainsi que la construction immobilière dans les territoires placés sous son autorité »<sup>809</sup>. La deuxième s'apparente au Bureau du Plan municipal puisqu'il s'agit d'« un Service dirigé par un Inspecteur de l'Urbanisme chargé de contrôler en d'entreprendre les études intéressent l'urbanisme dans la colonie »<sup>810</sup>. Ce transfert reste cependant le plus souvent théorique car « le présent projet d'ordonnance se borne à poser le principe même de l'existence de ces organismes »<sup>811</sup>, la création de la Commission de l'Urbanisme et du Service de l'Urbanisme était laissée à la charge des chefs de colonie sans qu'une obligation de réalisation n'existe réellement. Les transferts en direction de la France métropolitaine furent beaucoup plus nombreux.

---

807 Archives Nationales d'Outre-Mer à Aix-en-Provence, Fonds FR ANOM 92 COL 175, Projet d'ordonnance du 27 octobre 1944 relative à l'urbanisme aux colonies, p. 1.

808 *Ibid.*, p. 2.

809 *Ibid.*

810 *Ibid.*

811 *Ibid.*, p. 2.

## B.2. Transfert des principes urbanistiques marocains en métropole

Les transferts entre le Maroc et la métropole en matière d'urbanisme eurent lieu dans les deux directions. Dans un premier temps, il se fait de la métropole vers le Maroc avec l'exportation de l'idée même d'urbanisme et l'influence du Musée social dans ce domaine. La législation marocaine en matière d'urbanisme s'inspire dans un premier temps de la législation métropolitaine, mais elle va très rapidement la dépasser et le transfert entre la métropole et le Maroc change de direction.

### a) Les plans d'aménagement

Comme nous l'avons évoqué dans le chapitre précédent, ce transfert commence au début de l'entre-deux-guerres alors qu'« après la guerre 1914-1918, la France se trouvait devant un important problème de régions sinistrées et devant la nécessité de repenser l'urbanisme de ses villes »<sup>812</sup>. C'est dans le cadre de cette politique de reconstruction que va être promulguée la loi Cornudet du 14 mars 1919. Cette loi sur les plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes marque le début de l'urbanisme contemporain en métropole. Cette loi « prescrit aux Villes de plus de 10.000 habitants d'établir, dans un délai maximum de trois ans un projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension, sans préjudice du plan général d'alignement et de nivellement imposé à toutes les communes ».<sup>813</sup> De nombreux éléments doivent être pris en compte pour la réalisation de ces plans comme on peut le lire dans le procès-verbal de réunion du 27 mai 1919 concernant l'instauration d'un plan d'aménagement à Bordeaux.

Ce projet doit comprendre les voies à créer ou à modifier, les places, squares, jardins, terrains de jeux, réserves boisées ou non, les emplacements destinés aux monuments et services publics, ainsi qu'un programme déterminant les servitudes hygiéniques, archéologiques, esthétiques, la

---

812 Association pour l'Etude de l'Urbanisme et de l'Architecture et Académie d'Architecture, *Bordeaux et l'Aquitaine*, op. cit., p. 35.

813 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 724 D 1, Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la ville de Bordeaux, séance du 27 mai 1919, p. 2.

hauteur des constructions, les prévisions de distribution d'eau potable, d'égouts d'évacuation des matières usées, d'assainissement, etc.<sup>814</sup>

Ces nombreux éléments ne sont pas sans rappeler ceux prônés par le dahir marocain du 16 avril 1914 relatif aux alignements, plans d'aménagement et d'extension des villes, servitudes et taxes de voirie, dont l'objectif est comme l'indique Jean Dethier:

D'établir un « plan d'aménagement et d'extension » fixant de nombreux éléments :

- Largeur, direction et profil des voies existantes ou à créer
- Emplacement, étendue et disposition des jardins et parcs, places ou espaces libres à créer
- Les diverses servitudes à établir dans l'intérêt de la sécurité publique, de l'hygiène, de la circulation et de l'esthétique.<sup>815</sup>

Ces similitudes ne sont aucunement le fruit du hasard mais bien une preuve que « *the moroccan example was to play a considerable role in French postwar reconstruction efforts as well as in the heated debate preceding ratification of the Cornudet Law* »<sup>816</sup>. L'influence de la législation marocaine sur la conception de la loi Cornudet se voit aussi bien dans l'objectif même de cette dernière, à savoir « fixer les conditions d'amélioration des cités »<sup>817</sup>, que dans les outils urbanistiques utilisés pour son application, à savoir le zoning et l'importance accordée aux espaces verts:

Les Plans d'Aménagement, d'Extension et d'Embellissement réalisés après la loi Cornudet de 1919 présentent tous des quartiers périphériques sous forme de cités-jardins, la densité devient moindre et le tracé des voies présente des courbes et contre-courbes en continuité cependant avec le dessin général de la voirie. L'application du zoning répartit les quartiers en quatre

---

814 *Ibid.*

815 Jean Dethier, « 60 ans d'urbanisme au Maroc », art. cit., p. 15.

816 Jean-Louis Cohen, Monique Eleb, *Casablanca, op. cit.*, p. 55.

l'exemple marocain jouait un rôle considérable dans les efforts de reconstruction de la France d'après-guerre que dans les vifs débats précédant la ratification de la loi Cornudet.

817 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 724 D 1, Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la ville de Bordeaux, séance du 27 mai 1919, p. 2.

ensembles: la zone industrielle, la zone de commerce, la zone d'habitation collectives et la zone d'habitat individuel ou cités-jardins.<sup>818</sup>

La loi du 14 mars est complétée par celle du 19 juillet 1924, mais son application reste partielle jusqu'à la Deuxième guerre mondiale. Ceci est dû à plusieurs erreurs conceptuelles de la loi elle-même. À l'image du Service des Plans de Villes marocain, la loi prévoit que « dans un délais de deux mois après la promulgation de cette loi, devait être désigné l'homme de l'art ou la société que le Conseil Municipal charge de l'étude et de la confection des plans et projets »<sup>819</sup> et que « faute de désignation dans un nouveau délai d'un mois, le Préfet peut y procéder d'office »<sup>820</sup>. La loi espère ainsi la création de plans par des hommes de savoir. Elle omet cependant deux notions très importantes du système d'urbanisme marocain. Tout d'abord, les plans d'aménagement des villes marocaines sont conçus de façon centralisée par le Service des Plans de Villes et non par les communes elles-mêmes ou des particuliers. Cette centralisation du processus de réalisation permet aux architectes en charge des plans à réaliser, de disposer d'une plus grande maîtrise et expérience pour de telles réalisations. Ce savoir permet une réalisation plus sûre et plus rapide des plans. La loi du 14 mars 1919 prévoit certes l'institution « à la préfecture de chaque département, sous la présidence du préfet ou de son représentant, une commission dite: 'Commission départementale d'aménagement et d'extension des villes et villages' »<sup>821</sup>. Cette dernière est complétée au niveau national par « une commission supérieure d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes »<sup>822</sup>. Mais toutes deux n'ont qu'une fonction de conseil. La réalisation des plans eux-même est laissé au seul savoir des municipalités.

Ensuite, même si la conception des plans du Maroc est à la charge du Service des Plans de villes, cette dernière se fait en étroite coopération avec toutes les institutions en

---

818 Groupe de Recherche Production de la Ville et Patrimoine (dir.), *Cités, cités-jardins: une histoire européenne, op. cit.*, p. 132.

819 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 724 D 1, Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la ville de Bordeaux, séance du 27 mai 1919, p. 2.

820 *Ibid.*

821 Catalogue de la BnF: <http://catalogue.bnf.fr>, Art. 4 du JORF du 15 mars 1919.

822 *Ibid.*, Art. 5 du JORF du 15 mars 1919.

charge de l'urbanisme, notamment, le Service des monuments historiques et les municipalités elles-mêmes. Une telle coopération lors de l'élaboration des plans n'est pas prévue par la loi Cornudet. Cette dernière instaure à la place un système de commission de validation du plan, une fois celui-ci achevé:

Dès que les plans, programmes et arrêtés prévus à l'article 1er ont été établis, ils sont soumis après avis du bureau d'hygiène et, à son défaut, de la commission sanitaire de la circonscription:

1er A l'examen du conseil municipal

2e A une enquête dans les conditions de l'ordonnance du 23 août 1835

et 3e à l'examen de la commission prévue à l'art. 4

Le conseil municipal ensuite est appelé à donner son avis définitif.<sup>823</sup>

La multiplication de ces instances de contrôle et validation du plan entraîne de nombreux retards dans leur publication. Ainsi, bien que les réflexions aient débuté en 1919,

Il faut attendre 1939 (bien qu'il ait commencé à être élaboré de nombreuses années avant) pour voir enfin publier (et approuver par la commission supérieure située à Paris, ce qui sera beaucoup plus rare) le premier plan complet d'extension et d'embellissement de l'agglomération.<sup>824</sup>

Pour combler ce manque de coordination en amont de la création du plan, certaines communes, comme celle de Bordeaux, optent pour la création d'une commission interdisciplinaire comme on peut le lire dans le procès-verbal de réunion de 1919, même si celle-ci n'est pas prévue par la loi.

L'œuvre est considérable, et la loi qui prescrit de désigner sans retard « l'homme de l'art ou la société devant procéder à l'étude et à la confection des plans et projets » ne nous semble pas avoir tenu compte exact de l'importance de cette tâche dans les grandes villes. Les projets sont de toutes natures, et il est utile de faire appel à toutes les compétences pour en établir la liste.

---

<sup>823</sup> *Ibid.*, Art. 7 du JORF du 15 mars 1919.

<sup>824</sup> Association pour l'Étude de l'Urbanisme et de l'architecture et Académie d'architecture, *Bordeaux et l'Aquitaine 1920 – 1940*, *op. cit.*, p. 43.



Nous vous proposons, en conséquence, de confier cette étude préparatoire à une Commission mixte composée de Conseillers municipaux, d'architectes, d'ingénieurs, d'artistes, de délégués de la Fédération des Syndicats de quartiers, ainsi que des fonctionnaires municipaux dont la présence aux réunions et les avis seront jugés utiles.<sup>825</sup>

Un deuxième élément qui complique l'application de la loi est que cette dernière, selon certains chercheurs – « bornait son domaine d'application aux limites communales de chaque cité, ce qui posait des problèmes difficiles dans le cas d'une agglomération groupant plusieurs communes comme l'agglomération bordelaise »<sup>826</sup>. Une relecture de la loi, permet de nuancer cette affirmation. En effet « lorsque le projet de reconstruction, d'aménagement, d'embellissement et d'extension est de nature à intéresser plusieurs communes du département, le préfet peut provoquer une étude d'ensemble de ce projet »<sup>827</sup>. Les communes ainsi choisies sont alors obligées de constituer un syndicat de communes, retardant encore plus l'application du plan. Ainsi, même à Bordeaux, où le développement de la ville est conçu dès le début de la période étudiée au niveau de l'agglomération, un tel syndicat n'existe pas. Ce dernier est « inauguré en septembre 1932 »<sup>828</sup>. Malgré tout, une application des mesures d'aménagement est dès 1919 envisagée à l'échelle de l'agglomération comme on peut le lire dans l'extrait de procès-verbal de réunion suivant:

Cette Commission ne perdra pas de vue que le développement et l'extension de Bordeaux intéressent toute l'agglomération bordelaise, que les travaux à envisager ne peuvent s'arrêter aux limites étroites de l'organisation administrative actuelle et que, la prospérité des communes voisines est intimement liée à celle de notre Ville. Il lui sera donc possible de suggérer à la Commission Départementale d'aménagement et d'extension des Villes et Villages, institué par l'article 4 de la même loi, les solutions envisagées dans l'intérêt commun des éléments d'un plus grand Bordeaux et des années d'un port qui s'étend sur le territoire de plusieurs communes.<sup>829</sup>

---

825 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 724 D 1, Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la ville de Bordeaux, séance du 27 mai 1919, p. 4.

826 Association pour l'Étude de l'Urbanisme et de l'Architecture et Académie d'Architecture, *Bordeaux et l'Aquitaine*, op. cit., p. 35

827 Catalogue de la BnF: <http://catalogue.bnf.fr>, Art. 9 du JORF du 15 mars 1919.

828 Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I, op. cit., p. 416.

Enfin, la loi Cornudet ne prévoit aucune instance de contrôle quant à la création des plans. Ceci explique qu' « en 1939, n'y avait-il que 273 communes ayant un plan d'urbanisme sur les quelques 2000 qui auraient dû en établir un »<sup>830</sup>.

b) Autres principes d'urbanisme transférés

Tout comme le dahir de 1914, la loi Cornudet impose l'obtention d'un permis de construire pour toute construction ultérieure à la publication du plan. Cette mesure ne concerne cependant que les « propriétaires de terrains en bordure des voies et places projetées »<sup>831</sup>. Cette mesure est beaucoup plus restreinte que son modèle marocain. Il faut attendre 1943 pour voir « *the introduction of a generalised and uniform system of permis de construire in France* »<sup>832</sup>.

Comme nous l'avons évoqué, une des pierres d'angle de la politique d'urbanisme mise en place par Lyautey au Maroc est la préservation des monuments historiques. A cet égard, le dahir du 13 février 1914 relatif à la conservation des monuments historiques, des inscriptions et des objets d'arts et d'antiquités de l'Empire chérifien, à la protection des lieux entourant ces monuments, des sites et monuments naturels introduit le principe de la « zone de protection artistique ». Cette loi instaure un périmètre de protection autour des monuments classés. Comme l'indique Abderrahim Kassou,

Le classement ainsi prononcé interdit la démolition des éléments classés. Leur restauration ou modification ne peuvent se faire qu'après autorisation de l'autorité chargée des Monuments historiques et des Beaux-Arts, et sous son contrôle. Pour les monuments naturels, les sites et les zones

---

829 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 724 D 1, Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la ville de Bordeaux, séance du 27 mai 1919. P 4.

830 Association pour l'Étude de l'Urbanisme et de l'Architecture et Académie d'Architecture, *Bordeaux et l'Aquitaine 1920 – 1940*, op. cit., p. 35.

831 Catalogue de la BnF: <http://catalogue.bnf.fr>, Art. 11 du JORF du 15 mars 1919.

832 Philip Booth, Michèle Breuillard, Charles Fraser, Didier Paris, *Spatial Planning Systems of Britain and France. A comparative analysis*, Londres, 2007, p. 44.

l'introduction d'un système de permis de construire généralisé et uniforme en France.

autour des Monuments historiques, le classement implique des servitudes non aedificandi, non altius tollendi ainsi que des servitudes d'aspect<sup>833</sup>.

Charlotte Jelidi précise que cette notion fait son apparition en France métropolitaine pendant l'entre-deux-guerres mais il faut attendre encore quelques années pour voir la promulgation en France d'un système de protection similaire aux zones de protection artistiques marocaines:

Dans l'hexagone, la notion de protection des sites apparaît en 1930, mais ce n'est qu'en 1943 que la législation introduit un périmètre de 500 mètres autour des objets protégés et un contrôle des travaux effectués dans cet espace et seulement en 1962, avec la « loi Malraux », que sont créés les secteurs sauvegardés qui s'apparentent aux zones de protection introduites au Maroc en 1914.<sup>834</sup>

Pendant la Deuxième guerre mondiale, les transferts urbanistiques du Maroc vers la métropole s'intensifient. Le gouvernement de Vichy reprend le principe marocain d'une administration centralisée chargée de la planification du territoire national en général, et des villes en particulier. Pour cela, il crée en 1941 deux institutions:

D'une part, le Commissariat à la Reconstruction Immobilière (CRI) responsable de la zone libre et chargé des questions relatives à la réparation des immeubles détruits. D'autre part, la Délégation générale à l'équipement national (DGEN), responsable de la zone occupée, à l'origine de l'établissement des plans de reconstruction et d'aménagement.<sup>835</sup>

Cette centralisation du pouvoir de décision en matière d'urbanisme est renforcée par le fait que « *all construction necessitated state approval, which was given by prefects, regional prefects or the DGEN depending on the costs of the project* »<sup>836</sup>.

---

833 Abderrahim Kassou, « Maroc, arsenal juridique en constante évolution », Octobre 2013, p. 3  
<http://docplayer.fr/3987657-Maroc-un-arsenal-juridique-en-constante-evolution.html> date de consultation: 21.02.2018

834 Charlotte Jelidi, *La fabrication d'une ville nouvelle sous le protectorat français au Maroc (1912 – 1956): Fès-Nouvelle*, op. cit., p. 304.

835 Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I, op. cit., p. 38.

836 W. Brian Newsome, *French Urban Planning 1940 – 1968*, op. cit., p. 48.

toutes les constructions nécessitaient l'approbation de l'état, lequel était donné par les préfets, les préfets de régions ou la DGEN en fonction des coûts des projets.

A la Libération, ce système est conservé, le CRI et la DGEN étant fusionnés sous l'égide du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU), lequel « reprend alors les attributions essentielles de ces organismes »<sup>837</sup>. Un élément clef de cette politique est la loi du 15 juin 1943 qui, « adoptée par le régime de Vichy mais validée à l'unanimité à la Libération, instaura un mécanisme de planification de l'urbanisme sous l'égide des services de l'État »<sup>838</sup>. Ne pouvant conserver le contrôle de la construction au niveau municipal via à la nomination des maires, comme c'était le cas sous Vichy, le MRU cherche à conserver ce contrôle par la nomination des architectes et urbanistes. Paul Newsome remarque à juste titre:

*Dautry perpetuated Vichy's strict control over the choice of architects and town planners, required cities to submit their reconstruction plans for official approval, and oversaw reconstruction on the local level through the use of MRU delegations assigned to each department.*<sup>839</sup>

La communication entre les municipalités et le MRU – qui prend en le 1955 le nom de MRL (Ministère de la Reconstruction et du Logement) – est facilitée par l'instauration de délégations dans chaque département. La ressemblance du système d'urbanisme instauré par le MRU avec son prédécesseur marocain n'est pas fortuite. En effet, Raoul Dautry était « *a lyautean follower since his youth* »<sup>840</sup> partageant ses conception en matière d'urbanisme.

L'architecte en chef de la ville est chargé de la conception des projets de construction de logements et de leur encadrement et suivi. A Bordeaux, le premier architecte en chef est Paul Volette et il « est secondé, dès 1949, par un comité

---

837 Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I, *op. cit.*, p. 38.

838 Pierre Merlin, *Des grands ensembles aux cités*, *op. cit.*, p. 35.

839 W. Brian Newsome, *French Urban Planning 1940 – 1968*, *op. cit.*, p. 58.

Dautry perpétue le stricte contrôle de Vichy sur le choix des architectes et urbanistes, imposant aux villes de soumettre leurs plans de reconstructions pour approbation, et supervisant la construction au niveau local par l'intermédiaire des délégations du MRU dans chaque département.

840 Hélène Vacher, « Henri Prost and The Moroccan Colonial Experience », *Nordisk Arkitekturforskning*, Vol. 9, Issue 3, 1996.

était un disciple lyautéen depuis sa jeunesse

d'architectes conseil composé de Jacques d'Welles, Jean Royer et Pierre Mathieu »<sup>841</sup>. Ils sont assistés par un « Comité technique, réunissant les représentants, secrétaires généraux ou ingénieurs en chef de tous les services publics intéressés »<sup>842</sup>. Ce comité technique reprend le principe de la coopération entre les différentes institutions en charge de l'urbanisme tel qu'il a été développé au Maroc. La généralisation de ce travail interdisciplinaire est facilitée par le retour des coloniaux ramenant avec eux leur savoir et leurs méthodes de travail comme le démontrent Tom Avermaete, Serhat Karakayali et Marion von Osten à l'instar de la région Languedoc-Roussillon:

*For the necessary expertise to pursue this enormous planning program the chairman of the Company, Philippe Lamour, could reply on the large group of professionals who had returned from Morocco. As a result the planning of the Languedoc-Roussillon region was strongly modeled on the experience of civil engineers, architects and urban planners in Morocco. Infrastructural concepts and techniques which had been applied in the regions of Casablanca or Rabat were transferred to the rough and underdeveloped regions in the south of France.*<sup>843</sup>

La politique d'urbanisme instaurée par le MRU modifie profondément le visage des villes métropolitaines, comme nous allons le voir plus en détail à l'exemple de Bordeaux.

### B.3. Application de ces principes à Bordeaux

Bordeaux fut une des premières villes métropolitaines à se doter d'un plan d'aménagement. L'étude de ce dernier débuta dès la promulgation de la loi Cornudet du

---

841 Robert Coustet, Marc Saboya, *Bordeaux, op. cit.*, p. 179.

842 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 724 D 12, Programme d'aménagement – plan d'urbanisme, p. 1.

843 Tom Avermaete, Serhat Karakayali, Marion von Osten, *Colonial Modern. Aesthetics of the Past-Rebellions for the Future, op. cit.*, p. 133.

Pour l'expertise nécessaire pour mener à bien cet énorme programme de planification, le directeur de la Compagnie, Philippe Lamour, put s'appuyer sur un grand groupe de professionnels revenus du Maroc. Ceci eut pour résultat que la planification de la région Languedoc-Roussillon fut profondément modelée par l'expérience des ingénieurs civils, architectes et urbanistes au Maroc. Les concepts infrastructurelles et les techniques utilisées dans les régions de Casablanca et Rabat furent transférées dans les régions rugueuses et sous-développées du sud de la France.

14 mars 1919. Comme à Casablanca, l'étude se fait à deux niveaux: une étude générale à l'échelle de la ville, et de l'agglomération dans le cas de Bordeaux, et une étude plus détaillée quartier par quartier. A l'échelle de la ville, le plan d'aménagement modifie très peu la structure de la ville:

Les plans annexés au présent rapport désignent pour l'avenir les emplacements du quartier administratif, des quartiers de services publics, de l'assurance maritime et de l'Armement, des chais et des entrepôts, du commerce de luxe, du quartier universitaire, de l'habitation en immeubles individuels de peu d'étages. Il est heureux que ce plan constate et perpétue, plutôt qu'il ne bouleverse comme il est dit ci-après, à propos de chaque quartier.<sup>844</sup>

A l'échelle des quartiers, les modifications liées à la création de nouvelles rues ou places sont beaucoup plus importantes comme on peut le voir à l'exemple du plan d'aménagement des quartiers de Saint-Pierre, La Roussette et Saint-Michel datant du 15 avril 1919<sup>845</sup>:

---

844 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 724 D 1, Programme d'aménagement – plan d'urbanisme, p. 2.

845 *Ibid.*, Plan d'aménagement de Saint-Pierre, la Roussette et Saint-Michel.

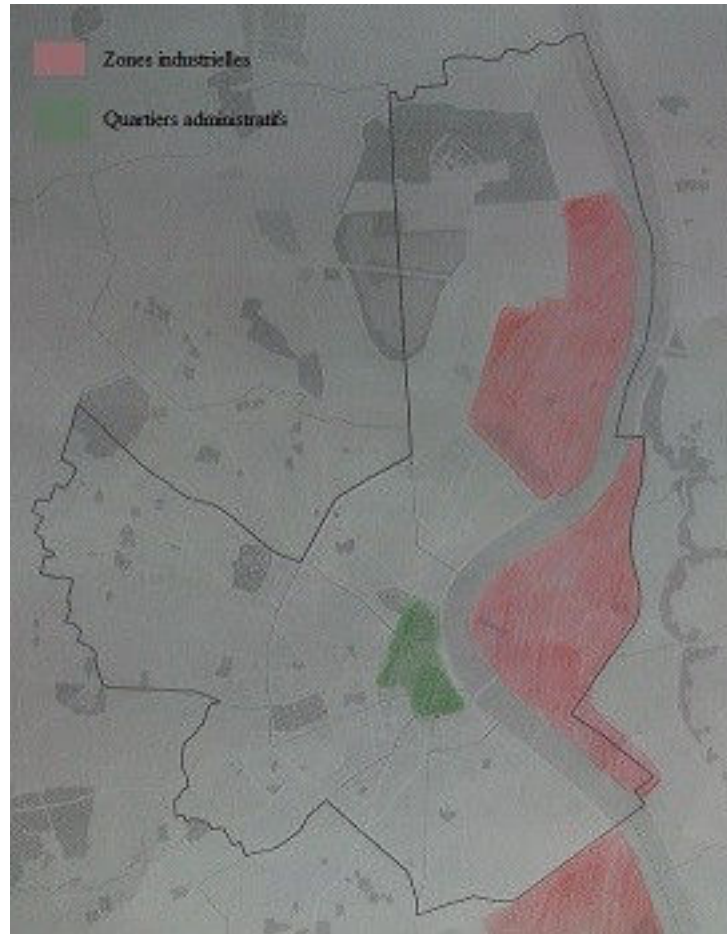


Ces nombreuses ouvertures de voies vont donner au centre-ville bordelais le visage qu'on lui connaît aujourd'hui.

Le plan d'aménagement de Bordeaux devait donner naissance à la répartition spatiale théorique suivante<sup>846</sup>:

---

<sup>846</sup> Carte réalisée par S. M.



Or le besoin croissant en logement allait mettre à mal cette répartition théorique. Ce besoin en logement est dû aux destructions causées par les deux guerres mondiales mais aussi à la stagnation de la construction pendant l'entre-deux-guerres. A cela s'ajoute un vieillissement des immeubles existants et un accroissement de la population urbaine. Ceci a pour conséquence que même dans une ville peu touchée par les bombardements comme ce fut le cas de Bordeaux, les besoins en logements sont très importants: « Ce besoin est chiffré en 1946 par Paul Volette, architecture en chef de la Ville : il faut 10000 logements nouveaux. »<sup>847</sup>

---

<sup>847</sup> Robert Coustet, Marc Saboya, *Bordeaux, op. cit.*, p 179.



a) La politique de logements du MRU

Face à cette situation qui touche l'intégralité du pays, le MRU met en place un important fonds de financement destiné à la construction de logements, notamment de logements sociaux. Ce programme s'accompagne d'un changement de tutelle de ces derniers. Jusqu'en 1947, ils relevaient du Ministère de la Santé Publique, car ils étaient considérés comme un moyen de lutte contre les problèmes d'insalubrité touchant les villes. En 1947, ils passent sous la tutelle du MRU, et deviennent ainsi un élément clef de toute politique d'urbanisme. Par l'intermédiaire du MRU, l'État joue un rôle de plus en plus important dans la construction de logements.

En rupture avec des décennies où exception faite de la loi Loucheur, la puissance publique s'était abstenue d'intervenir directement dans le financement du logement, les fonctionnaires du MRU s'investirent donc dans la sphère de la propriété privée mais aussi dans celle de l'industrie de la construction, et ce avec d'autant plus de force que l'État étant souvent lui-même constructeur, ils cherchaient un abaissement de ses coûts.<sup>848</sup>

Afin d'abaisser les coûts de construction, le MRU impose une standardisation de la construction grâce à l'introduction de nombreuses normes. Ces dernières concernent le peuplement maximal autorisé dans un logement en fonction du nombre de pièce comme l'évoque Paul-Henri Chombart de Lauwe: « Les normes du MRL admettent un maximum de quatre personnes dans un trois pièces comme peuplement normal »<sup>849</sup>, mais aussi la construction des logements eux-mêmes. Pour Rémy Butler et Patrice Noisette: « Le gouvernement fixe les normes de surfaces des HLM créées au 1949 (3 pièces : 59m<sup>2</sup> ; 4 pièces : 73 m<sup>2</sup> ; 5 pièces : 82 m<sup>2</sup>) »<sup>850</sup>. Chacun des projets financés par le MRU est minutieusement contrôlé par ce dernier, qu'il s'agisse des coûts de construction ou de l'agencement même des logements construits<sup>851</sup>. Il fixe aussi le délai de construction dans lequel les logements doivent être construits comme on peut le lire dans cette note du 15 novembre 1953 du MRU au maire de Bordeaux:

---

<sup>848</sup> Pierre Peillon, *Utopie et désordres urbains*, op. cit., p. 17.

<sup>849</sup> Paul-Henri Chombart de Lauwe, *Famille et Habitation*, t. II, op. cit., p. 70.

<sup>850</sup> Rémy Butler, Patrice Noisette, *Le logement social en France 1815 – 1981*, op. cit., p. 39.

<sup>851</sup> Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 10 W 103, Lettre du MRU du 28 novembre 1951 au Maire de Bordeaux concernant la 1<sup>ère</sup> tranche de la Cité Claveau.

Les travaux devront être exécutés dans les délais maxima ci-après:

- 9 mois pour les programmes de moins de 50 logements
- 12 mois pour les programmes de 50 à 99 logements
- 18 mois pour les programmes de 100 logements et plus<sup>852</sup>

Si le constructeur ne respecte pas les délais imposés, il se voit attribuer d'importants frais de pénalités comme on peut le lire dans le cahier des charges du groupe nord du Parc des Sport datant du 7 octobre 1947: « Faute pour lui d'avoir observé ce délai [18 mois], l'Adjudiciaire accepte qu'il lui soit retenu sur son compte une somme de Mille cinq cents francs par jour de retard, sans qu'il ait droit à une prime par jour d'avance dans la livraison ». <sup>853</sup> La hauteur des pénalités et la courte durée des délais de construction imposés amènent les constructeurs à utiliser non seulement des matériaux de médiocre qualité mais aussi à livrer des logements sans finitions, comme nous l'avons déjà évoqué plus haut. Ceci aura une grande influence sur l'usure prématurée des bâtiments et les conditions de vie offerte par ces logements. Le MRU impose aussi la conception architecturale des logements à construire. Cette imposition se fait de manière indirecte par la nomination des architectes et urbanistes en charge des projets de construction mais aussi et surtout par l'attribution ou non des financements, comme on peut le lire dans une lettre de l'architecte Jean Royer au Secrétaire Général adjoint de la Mairie de Bordeaux, Monsieur Bricaut, de 28 septembre 1949 au sujet de la cité du Grand Parc: « D'WELLES a reconnu, très sportivement, que malgré son désir de ne voir là que de l'habitation individuelle, c'était la solution en 'collectif' qu'il fallait adopter si nous désirions voir financer l'affaire par le Ministère ». <sup>854</sup>

Ceci engendre une uniformisation de la construction au niveau national. Cette dernière est telle que « *Many French citizens began referring to an 'MRU style' characterized by*

---

852 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1055 Q 1, Lettre du 13 novembre 1953 du Délégué interdépartemental au Maire de Bordeaux concernant les projets de construction d'immeubles locatif par les organismes d'HLM.

853 Archives municipales de Bordeaux, Fonds 9011 M 12, Cahier des charges 1er lot Groupe nord du Parc des Sport: travaux de terrassement – fondation – béton armé – maçonnerie – canalisation. Art 8.

854 Archives municipales de Bordeaux. Fond 10 W 103. Lettre du 28 septembre 1949 de Jean Royer à M. Bricault, secrétaire général adjoint de la mairie de Bordeaux.

*reinforced concrete, arcades, underground pedestrian passageways, and large public squares. »*<sup>855</sup>

c) Une construction de logements de plus en plus importante à Bordeaux

La mise en place d'importants financements va voir l'accélération de la construction de logements sociaux. Ainsi comme le rapporte Laure Perrot, entre 1946 et 1975, 7.707 logements sont construits dans Bordeaux intra-muros, dont 5.736 à partir de 1959<sup>856</sup>. Bien que les logements construits soient par la suite gérés par l'OPHLM, la municipalité est le maître d'œuvre de la plupart de ces opérations de construction. Ceci explique que ces dernières soient le travail d'un seul et même groupe d'architectes comme on peut le voir dans le tableau suivant.<sup>857</sup>

| Nom de la cité                        | Architecte-conseil<br>(auteur du plan) | Architectes associés                                               | Maîtrise<br>d'ouvrage | Année |
|---------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------|
| ISAI Cours<br>Edouard Vaillant        | Pierre Mathieu                         | André Conte, Alfred Gilet<br>et Bruno Lamy                         | MRU                   | 1952  |
| Bouguereau/Parc<br>des Sports         | Paul Volette                           | Paul Volette, Jacques<br>D'Welles, Jean Royer et<br>Pierre Mathieu | Ville de<br>Bordeaux  | 1952  |
| La Benaugé 1 <sup>er</sup><br>tranche | Jean Royer &<br>Claude Leloup          | Paul Volette & Robert<br>Leon                                      | Ville de<br>Bordeaux  | 1952  |
| Carreire                              | Jean Royer &<br>Claude Leloup          | Jacques Carlu, Maurice<br>Babin et Michel Joly                     | Ville de<br>Bordeaux  | 1954  |

<sup>855</sup> W. Brian Newsome, *French Urban Planning 1940 – 1968, op. cit.*, p. 78.

que de nombreux citoyens français commencèrent à parler d'un « style MRU » caractérisé par le béton armé, les arcades, les passages piétons souterrains, et les grands jardins publics.

<sup>856</sup> Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I, *op. cit.*, p. 276.

<sup>857</sup> Tableau conçu par S.M à partir de la thèse de Laure Perrot et les informations recueillies sur le site de l'agence Aquitanis (OPHLM de Bordeaux). [www.aquitannis.fr](http://www.aquitannis.fr).

|                                             |                                |                                                                                                                                                                             |                            |                |
|---------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------|
| Claveau 1 <sup>er</sup> et<br>2eme tranche  | Jean Royer &<br>Claude Leloup  | 1 <sup>er</sup> tranche = Jacques<br>d'Welles, André Conte et<br>Bruno Lamy<br><br>2eme tranche = Jacques<br>Carlu, Maurice Babin,<br>Jean-Jacques Prévot et<br>Paul Daurel | Ville de<br>Bordeaux       | 1954,          |
| Carle Vernet                                | Paul Volette                   | Paul Volette                                                                                                                                                                | Ville de<br>Bordeaux       | 1954           |
| La Benaugue 2eme<br>et 3eme tranches        | Jean Royer &<br>Claude Leloup  | Jacques Carlu, Maurice<br>Babin et Michel Joly                                                                                                                              | Ville de<br>Bordeaux       | 1955           |
| La Benaugue<br>extension II                 | Jean Royer et<br>Claude Leloup | René-André Coulon, Jean-<br>Jacques Prévot, André<br>Conte et Paul Daurel                                                                                                   | SCUB                       | 1957           |
| Claveau 3eme<br>tranche                     | Jean Royer et<br>Claude Leloup | Raoul Perrier, Francois<br>Brochet, Omer Coustet,<br>Bertrand Delorme, Pierre<br>Dugravier, Francisque<br>Perrier et André Sabron                                           | Ville de<br>Bordeaux       | 1957           |
| Cité Leo Saignat<br>(extension<br>Carreire) | Louis Merle                    | Jean-Jacques Prévot,<br>André Conte, Paul Daurel<br>et René-André Coulon                                                                                                    | SCUB                       | 1959           |
| Lumineuse                                   | Louis Merle                    | Jean-Jacques Prévot,<br>André Conte et Paul<br>Daurel                                                                                                                       | Ville de<br>Bordeaux       | 1960           |
| Le Grand Parc                               | Jean Royer et<br>Claude Leloup | André Conte, Jean-Jacques<br>Prévot, Paul Daurel,<br>Francois Brochet, Claude<br>Ferret, Robert Bedout,                                                                     | SCUB,<br>OPHLM et<br>CILOF | 1960 –<br>1978 |

|                           |                     |                                                     |                   |      |
|---------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|-------------------|------|
|                           |                     | Serge Bottarelli.                                   |                   |      |
| Les Aubiers               | Xavier Arsène-Henry | André Sabon, Pierre Dugravier, Bertrand Delorme     | Ville de bordeaux | 1972 |
| La Benaugue extension III |                     | Claude-Henri Aubert, Michel Delfour et Pierre Vigor | SCUB              | 1974 |

Cette construction importante de logements va profondément modifier le visage de Bordeaux. D'une part, les logements construits sont des logements collectifs de plus en plus haut, à l'opposé de l'architecture traditionnelle bordelaise de l'échoppe. D'autre part, tous les terrains disponibles sont utilisés. Ceci se traduit par de nombreux travaux d'assainissement des terrains marécageux entourant la ville comme on peut le lire dans le communiqué de presse et de radio sur « le problème du logement à Bordeaux » :

Jusqu'à présent, la Ville a utilisé les terrains disponibles du Parc des Sports et de Bouguereau. Elle a assaini d'anciens marécages : Claveau, la Benaugue, Carreire, etc... pour les affecter à la construction. [...] Partout, pour le passé comme pour l'avenir, elle construit dans la verdure. Mais les terrains disponibles sont pratiquement épuisés.<sup>858</sup>

Ces terrains sont acquis le plus souvent par le biais d'expropriation des propriétaires. C'est grâce à cette méthode que la municipalité acquit les terrains Pinçon pour construire la cité de la Benaugue. Ces mesures d'expropriation se font dans la mesure du possible à l'amiable, c'est-à-dire par des compensations foncières ou financières pour les propriétaires expropriés. Cependant un tel accord n'est pas toujours facile à obtenir comme le montre cette lettre du 7 juin 1946 au Secrétaire Général de Bordeaux : « Il ne semble pas que Messieurs PINCON soient décidés à céder leur terrain sans avoir épuisé, au préalable, tous les moyens de conserver ou de rester propriétaire d'un gros morceau »<sup>859</sup>. Ces conflits ralentissent le processus de construction. Ainsi bien que le

<sup>858</sup> Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1 W 206, Note pour la presse et la radio sur le problème du logements à Bordeaux, p. 3.

<sup>859</sup> Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 9150 M 69, Lettre 7 juin 1946 du Secrétaire Général.

projet de construction de La Benaugue ait débuté en 1946 et que « l'expropriation [des terrains Pinçon] a été envisagée au cours de la séance du Conseil d'Administration du 20 Mai dernier [1946] »<sup>860</sup>, leur acquisition par la municipalité n'eut lieu définitivement qu'en 1948. Afin de soutenir les municipalités dans leur action de construction de logements, est promulgué le 6 août 1953 une nouvelle loi foncière « qui permet d'acquérir par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, les terrains nécessaires à la réalisation d'opération, et de les rétrocéder ensuite, y compris à des personnes de droit privé »<sup>861</sup>.

La nécessité d'utiliser tous les terrains disponibles pour la construction rend le plan d'aménagement promulgué en 1939 très rapidement caduque. Comme le souligne Jean-Jacques Planes en 1965: « Au terme d'une évolution de 15 ans, il apparaît que l'agglomération [bordelaise] s'est développée territorialement sans aucun plan d'ensemble, sans ligne directrice »<sup>862</sup>. Ceci est dû au fait que c'est moins le plan d'aménagement que la disponibilité des terrains qui a guidé le développement de Bordeaux dans les années suivant la Deuxième guerre mondiale. Ainsi, les zones désignées dans le plan d'aménagement comme industrielles deviennent en réalité le lieu de la multiplication des cités de logements comme on peut le voir sur le plan suivant<sup>863</sup>:

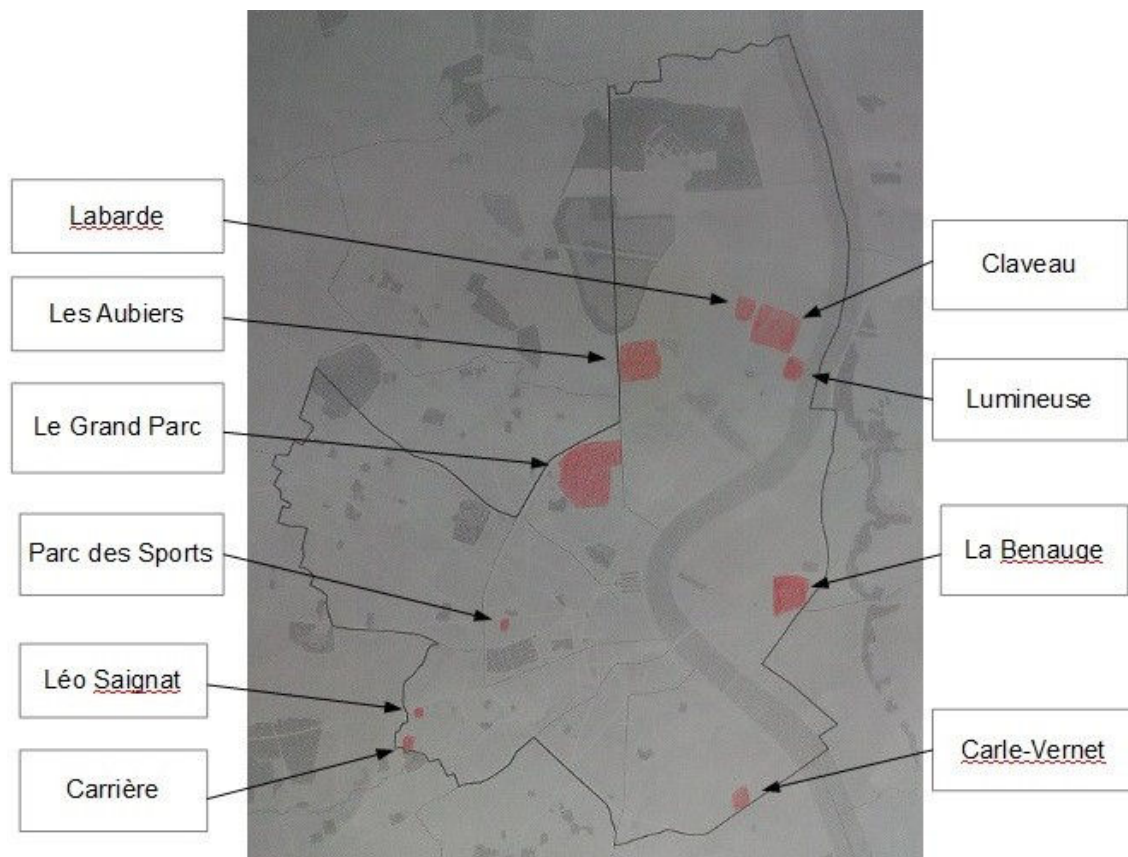
---

860 *Ibid.*

861 Pierre Peillon, *Utopie et désordres urbains*, *op. cit.*, p. 55.

862 Jean-Jacques Planes, *La construction à usage d'habitation dans l'agglomération bordelaise de 1945 à 1961*, *op. cit.*, p. 85.

863 Carte réalisée par S. M. Les Grands Ensembles intra-muros sont indiqués en rouge.



Comme on peut le voir, la plupart des cités de logements sont construites sur des terrains excentrés. Ceci provient d'une part du fait qu'il s'agisse alors des seuls terrains encore disponibles. De par leur position périphérique, ces terrains sont aussi moins chers que ceux, plus petits, situés en centre-ville. Ceci permet une réduction des coûts de construction. D'autre part, cet éloignement des grandes cités de logements est, à Bordeaux, le résultat d'une décision politique particulièrement visible dans l'opération de rénovation de Mériadeck.

Ce quartier est, comme l'expliquent Robert Coustet et Marc Saboya, « un quartier ouvrier qui s'est établi lentement à l'ouest du Palais Rohan dès la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle »<sup>864</sup>. Pour Laure Perrot, « c'est un quartier au parcellaire divisé, mal loti, avec des échoppes et les diverses activités qui les jouxtent »<sup>865</sup>. Le quartier « est dénoncé insalubre

<sup>864</sup> Robert Coustet, Marc Saboya, *Bordeaux, op. cit.*, p. 221.

<sup>865</sup> Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. II., *op. cit.*, p. 284.

en Conseil municipal du 2 août 1950 »<sup>866</sup>. A la différence des opérations de réhabilitation ultérieures, la rénovation de Mériadeck ne s'effectue pas par une restauration du cadre bâti existant. Robert Coustet et Marc Saboya expliquent: « L'ancien Mériadeck est effacé, on ne garde aucune trace du bâti, du parcellaire ou de la trame des voies. La table rase fait ainsi disparaître un aspect physique et social incompatible avec la nouvelle fonction du quartier. »<sup>867</sup>. Dans le plan de rénovation initial sont prévus plus de 2.300 logements sociaux mais au cours des travaux de rénovation, la vocation du projet évolue:

L'aménagement de Mériadeck comprend trois phases principales qui donnent une destination différente au quartier: des débuts jusqu'à fin 1962, Mériadeck est envisagé comme une cité de logements donc relevant d'une rénovation, en 1963, le quartier devient un centre tertiaire et s'inscrit alors dans une restructuration, destination confirmée par le titre de métropole en 1965 qui lui attribue également un large pôle administratif.<sup>868</sup>

Du fait de ce changement de destination du quartier, les logements sociaux initialement prévus laissent place à « 1000 logements hauts de gamme »<sup>869</sup>. Ceci permet à Jacques Chaban-Delmas d'« asseoir un nouveau quartier haut de gamme et moderne à deux pas de l'hôtel de ville »<sup>870</sup> plus représentatif de la modernité qu'il souhaite insuffler à Bordeaux et d'éloigner les populations pauvres du centre-ville. En effet, n'ayant les moyens de se loger dans les nouveaux immeubles, la population originaire du quartier est obligée de partir. Ces départs ne sont pas spontanés mais bel et bien organisés par la ville. En effet, les habitants de Mériadeck sont expropriés de leurs logements et se voient proposer les indemnités suivantes par la SBRU (Société Bordelaise mixte de Rénovation Urbaine): « Relogement à Carreire ou Claveau lors des premières expropriations, puis au Grand-Parc ; relogement dans le vieux Bordeaux avec blocage du loyer pendant 10 ans ; indemnités de 1000 francs par pièces pour les foyers se relogant

---

866 Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I., *op. cit.*, p. 290.

867 Robert Coustet, Marc Saboya, *Bordeaux*, *op. cit.*, p. 223.

868 Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I., *op. cit.*, p. 290.

869 *Ibid.*, p. 299.

870 *Ibid.*, p. 301.



par leurs propres moyens ».<sup>871</sup> Le fait que les seules propositions de relogement où une garantie que les loyers restent bas soient dans les cités HLM construites loin du centre-ville, comme la Cité Claveau, plutôt que de chercher une véritable solution de relogement sur place démontre une véritable volonté politique d'écarter ces populations économiquement faible du centre-ville en général et de Mériadeck. Ce dernier devient un centre tertiaire en 1963. Comme le souligne Laure Perrot, cette destination « est confirmée par le titre de métropole d'équilibre en 1965 qui lui attribue également un large pôle administratif »<sup>872</sup>. En 20 ans, ce sont quelques 7.500 personnes qui sont obligées de quitter le quartier.

La construction des Grands ensembles sur les terrains périphériques et la rénovation de Mériadeck qui devient un quartier de logements de haut standing et d'activités tertiaires viennent renforcer la séparation sociale par l'habitat, les populations modestes habitant les quartier les plus éloignés du centre-ville, voire les communes adjacentes. Ce phénomène est – même si jamais dit explicitement – soutenu non seulement par Jacques Chaban-Delmas mais aussi par les maires des communes adjacentes car il leur permet d'asseoir leurs assises électorales respectives en gardant ou obtenant une population qui leur est politiquement favorable. En effet, comme l'indique E. Victoire, « Bordeaux est à droite, la plupart des communes de banlieue sont socialistes »<sup>873</sup>

La construction des Grands Ensembles à Bordeaux modifie profondément le visage de la ville. Ces quartiers devaient permettre de résoudre la crise du logement tout en faisant entrer Bordeaux dans l'ère de la modernité. Malheureusement ces nouveaux quartiers rencontrent de profonds problèmes, notamment du fait de l'absence des infrastructures nécessaires au quotidien des habitants. Ceci est une des causes du mouvement de remise en cause des Grands ensembles car il engendre de nombreux désagréments pour les habitants.

---

871 *Ibid.*, p. 374 & 375.

872 *Ibid.*, p. 290

873 Emile Victoire, *Sociologie de Bordeaux, op. cit.*, p. 22

## C. Conséquences et remis en cause de ces méthodes urbanistiques en France

### C.1. Problèmes infrastructurels des quartiers construits à Bordeaux

Comme il a été écrit dans la première partie, la construction de nouvelles cités de logements entraîne une séparation sociale par l'habitat. En effet, les nouvelles cités de logements sont principalement composées de logements sociaux réservés à une population modeste. La mixité sociale y est très peu présente et se réduit encore plus après l'application des plafonds sociaux pour l'accès aux logements sociaux. Cette séparation est renforcée par l'éloignement spatial de plus en plus important de ces nouveaux quartiers par rapport au centre-ville et auquel ils sont souvent mal reliés. Comme nous l'avons évoqué, les Grands ensembles – tel que celui du Grand Parc – sont conçus comme des villes dans la ville:

La cité se présente comme un monde clos, très équipé mais fermé sur lui-même derrière ses grands ensembles et sans communication directe avec le tissu urbain avoisinant, à l'exception du cours de Luze. La rupture architecturale et urbaine avec la ville est manifeste.<sup>874</sup>

Cette conception d'un univers clos est tellement ancrée chez les architectes qu'il n'est pas rare que des infrastructures, telle que la desserte du quartier par les transports publics, soient purement et simplement oubliées. Ainsi lors de la construction du Grand Parc – bien que la cité compte 3.835 logements – aucun arrêt de bus n'est prévu dans la cité. Ce n'est qu'en 1966<sup>875</sup>, suite à de multiples demandes des habitants, comme cette lettre du 22 juin 1964 adressée au Maire de Bordeaux, que ce dernier est institué, soit six ans après la livraison des premiers immeubles.

5°) autre réalisation qui s'impose d'urgence: le passage des autobus dans la Cité, car les bâtiments K et L qui bordent le Bd Godard sont bien éloignés de l'arrêt de la ligne 13(on met autant de temps de l'arrêt chez nous que le bus met de la Comédie au Grand Parc). [...] Quand on arrive chargé de la ville, c'est une bien grande marche et encore sur ces graviers !<sup>876</sup>

---

<sup>874</sup> Robert Coustet, Marc Saboya, *Bordeaux, op. cit.*, p. 210.

<sup>875</sup> Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 9024 M 27, Lettre du maire de Bordeaux au maire du Bouscat du 23 juin 1966.

Ceci gêne grandement le quotidien des habitants d'autant plus que les cités sont le plus souvent relativement pauvres en infrastructures. La construction des logements devait s'accompagner de celle d'infrastructures indispensables à la vie du quartier, comme des écoles, magasins. Bien que prévues dans les plans d'aménagement, leur construction ne se fait bien souvent – quand elle a lieu – que des années plus tard. Ceci est par exemple le cas de la bibliothèque du quartier des Aubiers qui ne fut construite qu'en 1983, soit plus de dix ans après la mise en location des logements. A ce manque d'infrastructures, s'ajoute l'absence d'activités industrielles ou tertiaires à proximité des cités, transformant ces quartiers en immenses cités-dortoirs.

Les habitants cherchent régulièrement à remédier à cette situation par l'intermédiaire de demandes écrites, de vœux et doléances ou de pétitions adressés au maire de Bordeaux. Ces demandes ont principalement lieu pendant des périodes stratégiques telle que la période électorale où les chances de réalisation des demandes sont au plus fort comme le souligne cette lettre de Mlle S. Nouaille du 7 février 1977: « On sent que les élections municipales approchent car il y a beaucoup de demandes faites par les habitants de nos quartiers, ce qui est bien normal »<sup>877</sup>. Néanmoins, ces demandes – principalement celles concernant l'intégration des quartiers par une modification de la desserte des transports publics – sont le plus souvent déclinées. Ces refus sont justifiés par des raisons techniques ou financières, ainsi que le mentionne cette lettre du 17 août 1960 du maire de Bordeaux au Président de l'OPHLM, suite à sa demande d'amélioration de la desserte par les transports publics de la cité Lumineuse:

Vous avez tout d'abord exprimé le vœu que le nombre des autobus mis en service sur la ligne n°1 soit augmenté. Or, il apparaît que la fréquence de ces véhicules qui varie de un toutes les 5 minutes et même 4 minutes aux heures de pointe à un toutes les 8 minutes en période de très faible affluence est suffisante puisque les autobus ne laissent pas ou que très rarement de voyageur aux arrêts.

---

876 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1 W 62, Lettre du 22 juin 1964 d'Antoine Torres au Maire de Bordeaux.

877 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1 W 879, Lettre du 7 février 1977 de Melle S. Noailles, adjoint au maire déléguée pour l'Action Sociale, à M. Leroi, secrétaire Général de la Ville.

Par ailleurs, vous avez exprimé le désir que la ligne 8 soit prolongée jusqu'à la place Mareilhac. Ce parcours serait trop rapproché de celui de la ligne n°1 qu'il doublerait, pour être envisagé. [...]

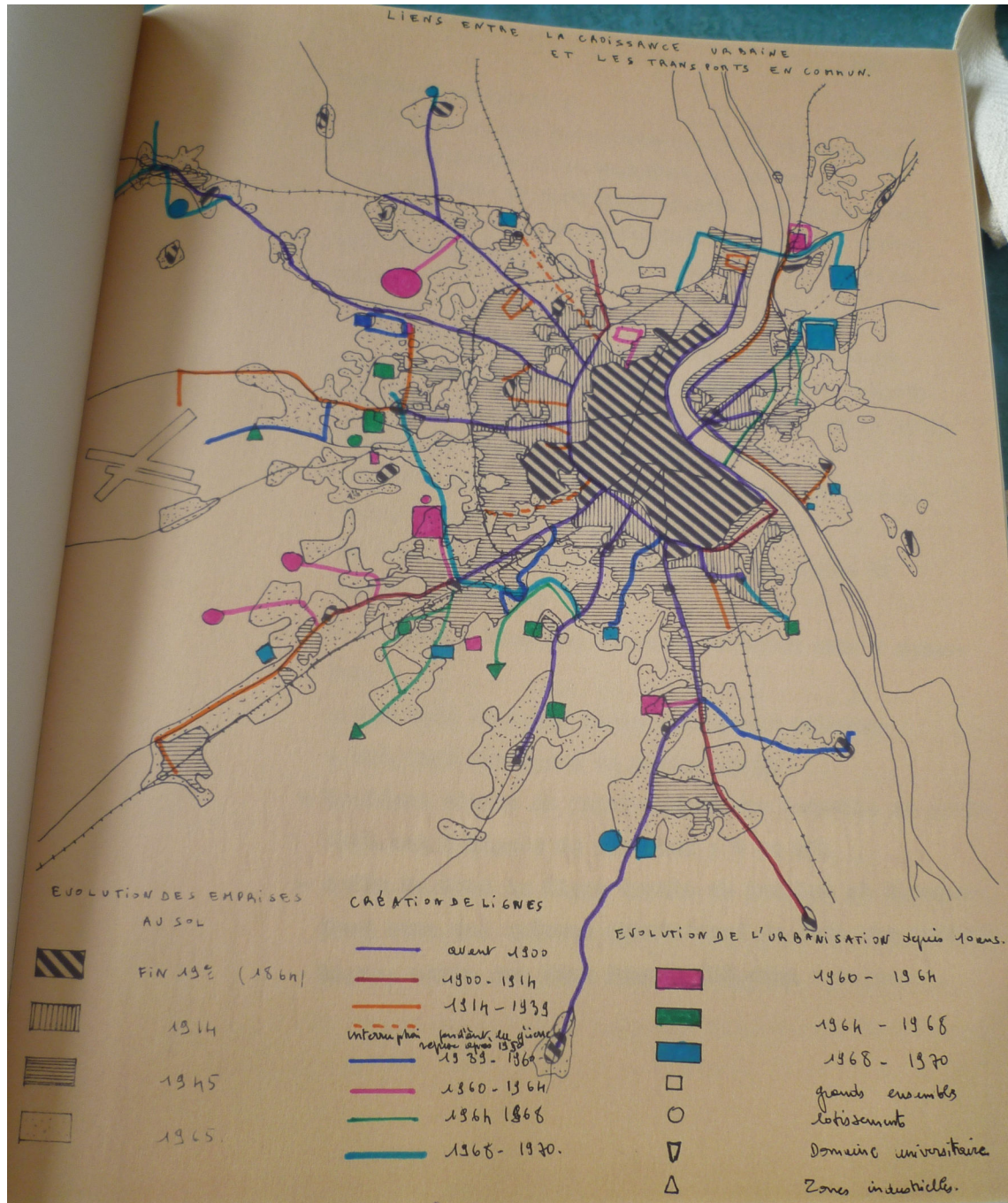
Enfin la création d'une navette entre la cité Lumineuse et la place Ravésies serait un service trop peu fréquenté et d'une exploitation trop largement déficitaire pour présenter un intérêt réel dans le cadre du réseau.<sup>878</sup>

Mais cet argumentaire n'est qu'une façade pour cacher la volonté politique de la municipalité bordelaise de tenir ces populations modestes éloignées du centre-ville. Cette volonté – jamais explicitement énoncée – est présente à Bordeaux pendant toute la période étudiée. Elle se reflète dans le réseau de transport bordelais. Comme le montre l'étude de Christophe Dabitch, le réseau est beaucoup plus développé sur la rive gauche que sur la rive droite, alors que celle-ci abrite pendant l'entre-deux-guerres, les principales cités ouvrières puis les premiers Grands ensembles comme La Benaue et plus tard les Hauts de Garonne – le Grand ensemble bordelais le plus important. A partir des années 1960, quelques Grands Ensembles sont construits sur la rive gauche, mais – comme on peut le voir sur le plan suivant<sup>879</sup> – ils sont peu ou pas reliés au réseau des transports en commun bordelais

---

878 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1 W 60, Lettre du 17 août 1960 du Premier Adjoint municipal au Président du comité d'habitants de la Cité Lumineuse.

879 Christophe Dabitch, *Le tramway de Bordeaux: une histoire*, Paris, 2004.



a) Les ponts de Bordeaux ou la liaison des deux rives

Cette volonté se reflète aussi dans les nombreux débats concernant la création de nouveaux ponts pour améliorer la liaison entre la rive gauche bourgeoise et la rive droite populaire. Pendant plus d'un siècle, la seule connexion routière entre les deux rives est le Pont de Pierre, dont la construction fut lancée en 1810 par Napoléon et achevée en 1822.

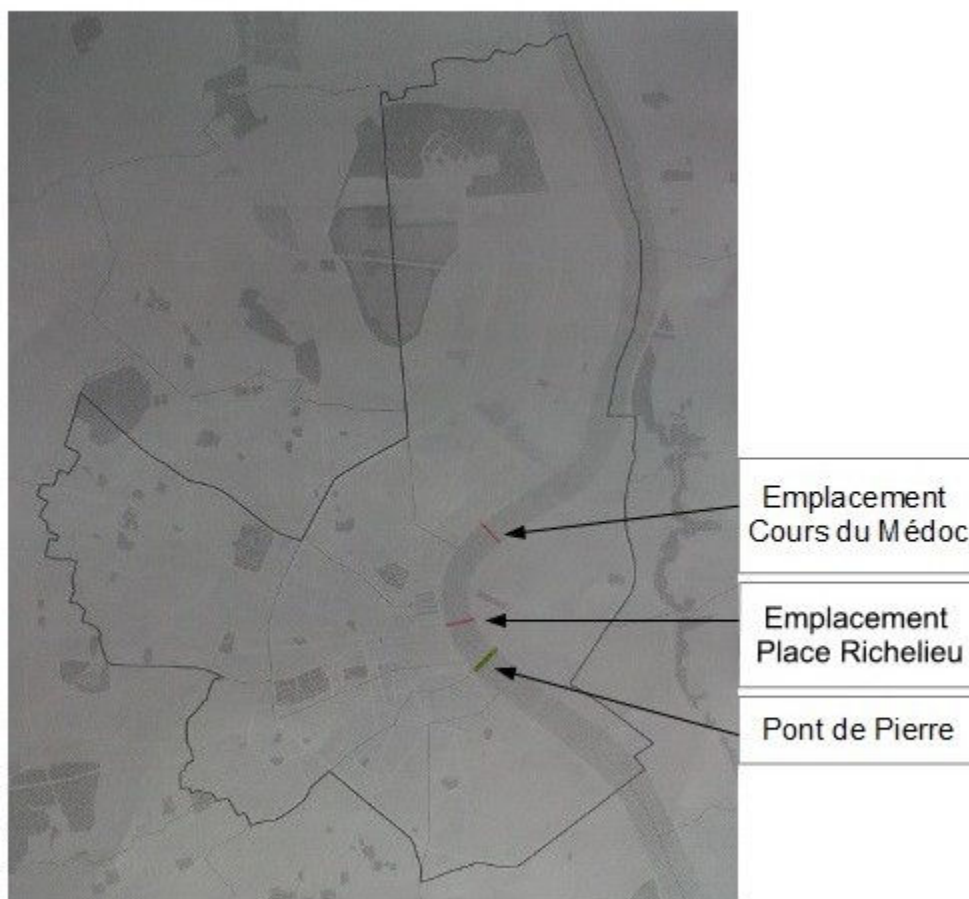
Dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et jusqu'au début des années 1960, de nombreux projets<sup>880</sup> furent élaborés pour la construction d'un nouveau pont sur la Gironde pour remédier au problème de saturation du trafic sur le Pont de Pierre. De nombreuses compagnies de petits bateaux à vapeur<sup>881</sup> offrent une alternative au Pont de pierre pour passer la Gironde, mais la construction d'une deuxième pont apparaît rapidement indispensable. Sa construction pose la municipalité face à d'importants problèmes techniques du fait de l'importance des marées que connaît le fleuve. Mais la lenteur d'avancement du projet est principalement due à un conflit quant à la localisation du pont reflétant une réticence des autorités municipales à relier le quartier de la Bastide au reste de la ville. Ceci est visible dans les nombreux débats sur l'emplacement d'un pont Transbordeur soit sur la Place Richelieu (actuelle Place Jean Jaurès), près du Pont de Pierre, ou en prolongement du cours du Médoc (reliant ainsi directement les populations des quartiers Nord à l'autre rive). Ces emplacements sont visibles sur la carte suivante:<sup>882</sup>

---

880 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 132 O 6, 133 O 2, 133 O 10 et 136 O 17.

881 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 133 O 2, Syndicat pour la défense des intérêts du quartier nord. La question du pont devant l'opinion publique. Juillet 1901, p. 10.

882 Carte réalisée par S. M. Le trait vert représente le Pont de Pierre et les deux traits rouges, les emplacements sélectionnés pour l'éventuelle construction d'un pont transbordeur.



Des voix se portent dès 1901 en faveur de la construction d'un pont sur le Cours du Médoc:

Eh bien non ! Ce n'est pas le pont de pierre qu'il faut soulager (voir rapport Arnodin dans les annexes) ; ce qu'il faut soulager, ce sont les habitants et les commerçants du quartier nord et de la banlieue nord des deux rives qui, séparés par 500 mètres à peine, sont obligés de faire 6 kilomètres pour les franchir !<sup>883</sup>

Après plusieurs années de débats, la décision est finalement prise de construire un pont transbordeur en prolongement du Cours du Médoc. Cette décision ne fut pas motivée par la situation des populations de la rive droite mais par l'évolution du commerce, comme on peut le lire dans le rapport de la commission mixte présentée en 1907 par M. Charles Gruet, membre de la Chambre de Commerce:

<sup>883</sup> Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 133 O 2, Syndicat pour la défense des intérêts du quartier nord. La question du pont devant l'opinion publique. Juillet 1901, p. 16.

Ce qu'il faut soulager, c'est le commerce, c'est l'industrie dont il faut réduire les frais de transports en diminuant les distances. Or, personne ne niera que les gros tonnages, les gros transports se font de Bacalan et des Chartrons aux gares et entrepôts de la Bastide et vice versa.<sup>884</sup>

La pose de la première pierre du pont eut lieu le 10 septembre 1910. Il n'est cependant jamais achevé, du fait d'une interruption des travaux pendant la Première Guerre mondiale et d'un manque de financement par la suite.

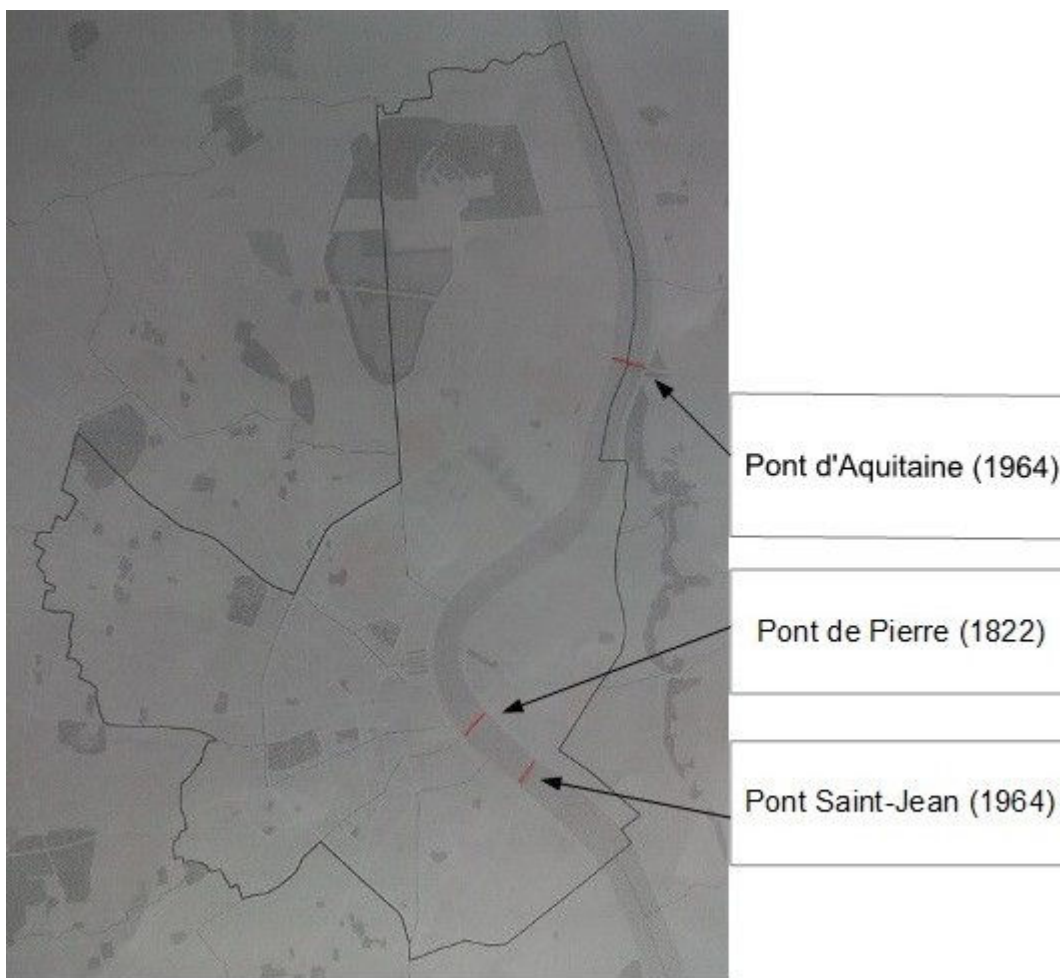
Malgré le besoin d'allègement du trafic du Pont de Pierre, ce n'est qu'au milieu des années 1960 que la municipalité bordelaise remédie enfin à ce problème avec la construction du pont Saint-Jean en 1964 et celle du pont d'Aquitaine en 1966, dont on peut voir l'emplacement exact sur la carte suivante<sup>885</sup>.

---

884 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 133 O 2, Rapport de la commission mixte. Etude d'une nouvelle voie de communication à établir dans le port de Bordeaux entre les deux rives du fleuve. Octobre 1906 – avril 1907, p. 11.

885 Carte réalisée par S.M. Les traits rouges représentent de haut en bas: le Pont d'Aquitaine, le Pont de Pierre et le Pont Saint-Jean.





La construction du Pont Saint-Jean permet de soulager le pont de Pierre puisqu'il capte tout le trafic de Bordeaux extra-muros vers le centre-ville, le pont de Pierre ne servant plus que de connexion directe avec le quartier de la Bastide. La construction du Pont d'Aquitaine, plus en aval, fut construit dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZUP de Bordeaux-Lac. Comme on peut le lire dans les dossiers de l'architecte Jean Calsat, lors du concours lancé par la SAUNAB (Société Nationale d'Urbanisation du Nord de l'Agglomération Bordelaise) pour la création de Bordeaux-Lac en 1966, la création d'un échangeur ouest de type autoroutier – le pont d'Aquitaine – devait permettre la « liaison des communes rive gauche avec l'agglomération bordelaise »<sup>886</sup>. Dans la pratique, la construction de ce pont permet le désenclavement du quartier de

<sup>886</sup> Archives de l'Institut d'architecture de l'Université de Genève, Fonds Calsat, Fond 091.04.1615, Etude d'urbanisme de SAUNAB. Bordeaux. 280 h. 13800 logements avec équipement. Circulations.

Bacalan sur la rive gauche et de la commune de Lormont sur la rive droite où se trouve une grande partie de la ZUP des Hauts-de-Garonne. Toutefois, la question se pose de savoir si la construction de ce pont aurait eu lieu sous la municipalité de Jacques Chaban-Delmas sans le projet de construction d'un quartier de prestige dans la ZUP de Bordeaux-Lac.

b) La création des ZUP

Afin de remédier aux problèmes d'infrastructures des Grands ensembles, le gouvernement français instaure par le décret du 31 décembre 1958 le principe des ZUP (Zones à Urbaniser en Priorité), comme on peut le lire dans le *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement* rédigé par Pierre Merlin et Françoise Choay:

Les ZUP elles-mêmes ont constitué à la fois une régularisation des grands ensembles d'immeubles collectifs, construits dans les années 1950 hors de tout cadre réglementaire, et une tentative de rationalisation de cette forme d'urbanisation : il s'agissait, d'une part de concentrer l'effort d'équipement (infrastructure et superstructure) et de maîtrise foncière (grâce à l'usage du droit de préemption) dans une zone délimitée ; d'autre part, d'associer, dans cette zone, logements, activités et équipements, afin de réduire le caractère de « cités-dortoirs » des grands ensembles.<sup>887</sup>

Comme l'indique Pierre Peillon, « la création d'une ZUP est obligatoire chaque fois qu'un projet de plus de 100 logements entraîne de nouveaux équipements à la charge de la commune »<sup>888</sup>. Les équipements à construire sont fixés par la « 'grille Dupont', publiée en 1959, qui précise la nature, le nombre, la surface des équipements à réaliser en fonction du nombre de logements »<sup>889</sup>. Ces mesures ont permis d'améliorer le rapport habitat-emploi dans les ZUP et ainsi réduire l'effet cités-dortoirs des Grands Ensembles mais le résultat est « encore très éloigné de l'équilibre »<sup>890</sup>. Le deuxième objectif des ZUP était de rétablir la diversité sociale dans les quartiers grâce à une diversité de l'habitat.

887 Pierre Merlin, Françoise Choay, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, op. cit., Art. « ZUP ».

888 Pierre Peillon, *Utopie et désordres urbains*, op. cit., p. 55.

889 Pierre Merlin, *Des grands ensembles aux cités*, op. cit., p. 64.

890 *Ibid.*.

Ceci fut un échec car « l'habitat social [y] demeura presque exclusif »<sup>891</sup>. Alors que les ZUP devaient permettre de réglementer la construction des Grands ensembles, elles sont utilisées comme « un moyen détourné pour une ville de pouvoir construire plus de logements que le gouvernement n'en autorise pratiquement »<sup>892</sup> Ceci explique pourquoi l'opinion publique « n'a pas fait la distinction entre les premiers ensembles et les ZUP »<sup>893</sup>. Trois ZUP furent instaurées dans l'agglomération bordelaise avec pour objectif « de décongestionner le centre-ville et de mettre fin à l'habitat insalubre qui y subsistait »<sup>894</sup>.

- La ZUP des Aubiers dans le quartier de Bordeaux-Lac
- La ZUP des Hauts de Garonne sur les communes de Cenon, Floirac et Lormon
- La ZUP de Thouars sur les communes de Talence et Villenave d'Ornon.

Comme on peut le voir sur la carte suivante, seule la ZUP des Aubiers se situe sur la commune de Bordeaux intra-muros<sup>895</sup>.

---

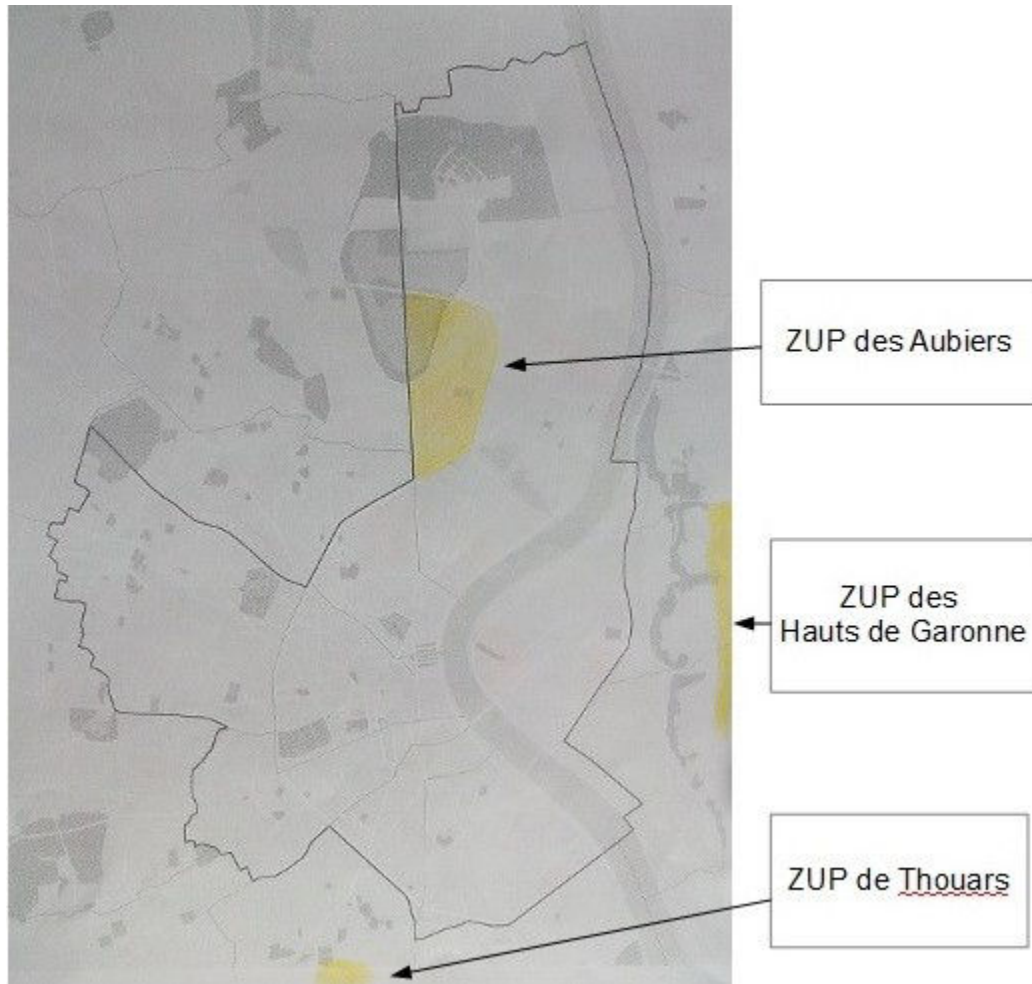
891 *Ibid.*, p. 53.

892 Jean Jacques Planes, *La construction à usage d'habitation dans l'agglomération bordelaise de 1945 à 1961*, *op. cit.*, p. 248.

893 Pierre Merlin, *Des grands ensembles aux cités*, *op. cit.*, p. 66.

894 Emile Victoire, *Sociologie de Bordeaux*, *op. cit.*, p. 92.

895 Carte réalisée par S.M. Les ZUP bordelaises sont indiquées en jaune.



Ceci provient du fait qu'à la différence des ZUP des Hauts-de-Garonne et de Thouars qui dès le début sont destinées à une population pauvre, la ZUP des Aubiers devait à l'origine abriter des logements de haut standing.

L'aménagement du quartier de Bordeaux-Lac devait « permettre à la Ville de résoudre les problèmes d'extension vers le nord »<sup>896</sup>. Comme l'indique Laure Perrot, « en 1962, l'architecte-urbaniste Jean Royer est chargé de dessiner le nouveau plan d'urbanisme de détail de Bordeaux-Nord »<sup>897</sup>. Ce plan d'urbanisme sert de référence au concours lancé par la SAUNAB et auquel de nombreux architectes participèrent, tel l'architecte suisse Jean Calsat. Ce plan d'urbanisme

<sup>896</sup> Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. II, *op. cit.*, p. 441.

<sup>897</sup> *Ibid.*

découpe les différentes zones fonctionnelles : au nord du lac les zones d'habitat pour lesquelles « il s'agit là de faire surgir de terre un quartier neuf, reflet de notre époque », la zone à rénover autour des allées Boutaut, la zone de plein air et de loisirs au nord et à l'est de la Foire, la zone industrielle et d'entrepôts près des Bassins, au nord et sur la commune de Bruges, enfin une zone non aedificandi en périmètre du lac.<sup>898</sup>

Ce quartier devait devenir un quartier de prestige abritant notamment « un parc d'exposition, un palais des congrès et de nombreux équipements sportifs au niveau de la zone des loisirs »<sup>899</sup>. L'équipe de l'architecte Xavier Arsène-Henry qui a remporté le concours de la SAUNAB,

souhaite que la personne qui se rend à Bordeaux ait l'impression de pénétrer dans un tissu urbain de plus en plus dense. Pour cela, elle ne traite pas les logements dans un volume continu de zones d'habitation, mais les décompose en cinq bastides entourées de verdure **qui émergent telles des pyramides, de leur socle végétal.**<sup>900</sup>

Le terme de « bastide », tiré de l'architecture méridionale, est un euphémisme pour désigner une architecture constituée de barres et de tours. Cette opération devait être « une des deux opérations phares de l'urbanisme pendant l'ère Chaban »<sup>901</sup>, avec l'opération de rénovation de Mériadeck. Cependant, elle sera un échec et « seuls deux groupes voisins de bâtiments sur les cinq prévus ont vu le jour, soit à peine un dixième des 15000 logements programmés »<sup>902</sup>. Cet échec est dû « au désistement des quatre cinquièmes des candidats à l'achat »<sup>903</sup>, et ce malgré la qualité des logements par rapport aux autres programmes de construction, comme le souligne Laure Perrot: « Il faut toutefois souligner la singularité de l'opération des Aubiers où l'on trouve pour la première fois des duplex dont les qualités spatiales sont indéniables en termes d'intimité

---

898 *Ibid.*

899 Archives de l'Institut d'architecture de l'Université de Genève, Fonds Calsat, Fonds 091.04.1615, Etude d'urbanisme de SAUNAB. Bordeaux. 280 h. 13800 logements avec équipement. Les Composantes.

900 Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. II, *op. cit.*, p. 447.

901 Emile Victoire, *Sociologie de Bordeaux*, *op. cit.*, p. 90.

902 *Ibid.*, p. 91.

903 *Ibid.*, p. 91 & 92.

et de personnalité »<sup>904</sup>. Sur les cinq bastides originellement prévues, seules deux sont construites, tout du moins en partie: La cité des Aubiers comptant 1.033 logements en 1972 et la cité du Lauzun, où seuls 323 des 3.000 logements prévus furent construits en 1973.

La ZUP de Thouars concentre 2.400 logements pour 5.500 habitants et est constituée de 17 immeubles construits entre 1969 et 1974. Il s'agit d'une petite ZUP en comparaison avec celle des Hauts-de-Garonne.

La ZUP des Hauts-de-Garonne constitue alors « une des Zones les plus importantes de France et l'effort d'urbanisation le plus vaste et le moins onéreux de la Communauté Urbaine de Bordeaux »<sup>905</sup>. Si l'opération est présentée comme peu onéreuse, c'est que les terrains choisis sont situés tellement en périphérie des communes que la ZUP va se trouver à cheval sur trois communes: Cenont et Lormont qui devaient abriter chacune 7.000 logements et Floirac qui devait en compter 4.000<sup>906</sup>. Ceci pose de nombreux problèmes de gestion quotidiens – tel que l'entretien des infrastructures communes – les immeubles et leurs habitants relevant de communes différentes avec un pouvoir financier différent.

Un autre élément d'échec des ZUP est que comme dans les premiers Grands Ensembles, les logements construits sont mal reliés au centre-ville. Dans les années 1980, Jacques Chaban-Delmas lance un projet de construction d'un métro VAL (Véhicule automatique léger). L'objectif est de réduire la circulation dans la ville tout en optant pour un système de circulation jugé alors plus moderne que le tramway. Il souhaite en faire un élément de prestige de sa politique de modernisation de Bordeaux. Deux projets de réseaux différents verront le jour, le deuxième projet étant plus restreint que le premier afin de réduire les coûts de construction. Comme on peut le voir sur les plans suivants<sup>907</sup>,

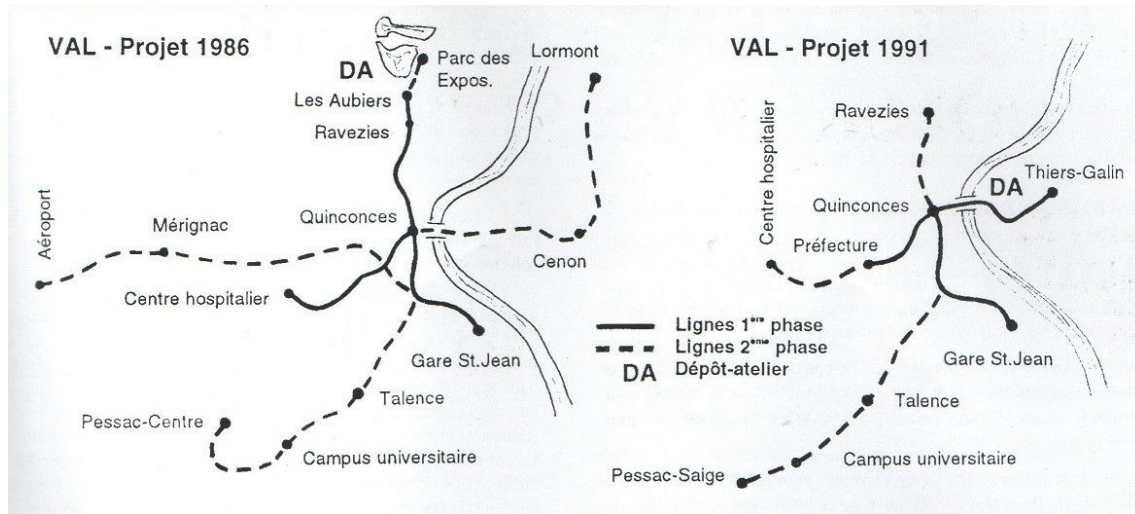
904 Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I, *op. cit.*, p. 363.

905 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1 S 8 E 11, Ville de Cenon. Rapport sur la partie cenonnaise de la Zone à Urbaniser par priorité de la RIVE-DROITE, p. 7.

906 *Ibid.*

907 Hervé L'Horst, Guy Trecolle, Richard Verger, *Histoire des Tramways, Omnibus, Trolleybus et Autobus à Bordeaux*, Menton, 2000.

le seul Grand ensemble dont la liaison avec le métro est dans un premier temps envisagé est la cité des Aubiers et ceci seulement car elle devait être une résidence de haut standing dans le cadre de l'aménagement de Bordeaux Lac:



Il s'appuie pour justifier sa politique sur l'image négative de ces quartiers et les craintes que leurs habitants éveillent chez l'électorat bordelais bourgeois:

Le fleuve tracera durablement une frontière expliquant peut-être le manque d'enthousiasme chronique des Bordelais de la rive gauche pour la construction de ponts sur cette barrière sociale et la crainte plus récente exprimée *mezza voce* de voir le tramways ouvrir la ville aux jeunes venus des quartiers « chauds » des Hauts de Garonne.<sup>908</sup>

L'arrivée d'Alain Juppé à la tête de Bordeaux en 1995 permet un changement d'orientation politique à ce sujet. Le projet du VAL est abandonné au profit du tramway. Ce dernier est mis en service en décembre 2003. La rive droite est reliée au centre-ville de Bordeaux par le tramway dès 2004 et la ZUP des Aubiers en 2008, mettant ainsi fin à l'isolement spatial de ces quartiers. Cette évolution montre bien que les problèmes d'infrastructures des Grands ensembles, notamment leur liaison avec le reste de la ville, ont certes pour origine des problèmes conceptuels, mais sont surtout le fruit de décisions politiques.

<sup>908</sup> Emile Victoire, *Sociologie de Bordeaux, op. cit.*, p. 17.

## C.2. Influence de ces manques sur la vie des habitants

Ces problèmes d'infrastructures ont une grande influence sur le quotidien des habitants. Les Grands Ensembles sont mal desservis par les transports en commun. Or, comme l'indique Paul-Henri Chombart de Lauwe « les moyens de locomotion les plus fréquemment employés [par les habitants des cités de logements sociaux] sont les transports en commun, puis viennent les moyens individuels: motos, vélo-moteurs, scooters ou bicyclette, cette dernière apparaît aussi souvent que la voiture »<sup>909</sup>. Ce manque de moyen de transports a d'importantes conséquences sur la qualité de vie des habitants. Et ce d'autant plus que les cités de logements sont souvent très éloignées des lieux de travail:

Quand le temps de transport excède 40 minutes, aucun des pères de famille ne rentre déjeuner chez lui [...]. Le temps de transport sont donc importants, en fin de semaine ils correspondent souvent à la durée d'une journée de travail, parfois même davantage. Les attentes à l'arrêt de l'autobus, le ballotement du car ou du métro, la bousculade des heures de pointe, sont d'autant de source de fatigue et d'énervement.<sup>910</sup>

Même lorsque la desserte par les transports en commun est correcte en journée, elle est beaucoup plus restreinte le soir, empêchant les habitants de participer pleinement à la vie culturelle de la commune comme le met en lumière l'enquête de Paul-Henri Chombart de Lauwe :

L'estimation, faite par les familles elles-mêmes en donne une plus juste idée:

- 39% des familles constatent que leur installation dans la cité n'a pas modifié leurs habitudes de sortie
- 61% des familles estiment au contraire que leurs habitudes sur ce point ont changé ; en particulier pour les trois-quarts de celles-ci, les sorties sont moins fréquentes qu'auparavant.<sup>911</sup>

---

909 Paul-Henri Chombart de Lauwe, *Famille et Habitation*, t. II, *op. cit.*, p. 140.

910 *Ibid.*, p. 142.

911 *Ibid.*, p. 240.



Lorsque la famille dispose d'un moyen de locomotion individuel, il est souvent utilisé par le père de famille. La femme, le plus souvent mère au foyer, et les enfants n'ont d'autre possibilité de sortir de la cité qu'en prenant les transports en commun. Leur absence renforce le sentiment d'isolement des habitants. Ce sentiment, auquel s'ajoute l'ennui dû à la monotonie de la vie dans les Grands Ensembles, donne naissance à « ce malaise de la vie quotidienne dans les Grands Ensembles »<sup>912</sup> que la presse nomma *Sarcellite*.

L'éloignement des cités de logements, mais surtout leur manque d'infrastructure devient un profond « facteur de rejet et de stigmatisation de la cité »<sup>913</sup>, comme on peut le voir à l'exemple de la cité des Aubiers. Alors que la ZUP de Bordeaux-Lac devait devenir une cité de haut standing, « loin de la ville, les 'clairières' des Aubiers et du Lauzun donnent, au moment de leur livraison, l'image d'une enclave dépourvue d'équipement en dépit de la relative proximité de la zone commerciale »<sup>914</sup>. Ce manque d'équipement collectif ne se résout que dix ans plus tard dans le cadre de l'opération de réhabilitation HVS. Cet isolement géographique et ce manque d'infrastructure a entraîné le départ des populations aisées, engendrant une importante vacance, « 300 logements sur 1033 »<sup>915</sup>, ce qui renforce le sentiment d'isolement des populations restées sur place.

Cette situation est aggravée par la paupérisation des habitants des Grands Ensembles et des ZUP. Ceci est dû à une importante montée du chômage. Comme l'indique Agnès Villechaise-Dupont, « dès le début des années 1980, le chômage devient particulièrement alarmant sur la rive droite, donnant un triste visage aux quartiers 'ZUP' qui s'y sont implantés depuis 1965 »<sup>916</sup>. Cette précarité financière face aux nombreuses sollicitations de la société de consommation a d'importantes conséquences évoquées par Pierre Peillon :

---

912 Pierre Merlin, *Des grands ensembles aux cités*, op. cit., p. 60.

913 Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I, op. cit., p. 369.

914 Emile Victoire, *Sociologie de Bordeaux*, op. cit., p. 91.

915 Laure Perrot, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I, op. cit., p. 605.

916 Agnès Villechaise-Dupont, *Amère Banlieue*, op. cit., p. 60.

Cette installation dans le logement neuf provoque de nouvelles modalités d'achat chez une population qui ne dispose pas toujours des moyens financiers pour les satisfaire; le développement du crédit à la consommation, l'activité des démarcheurs à domicile, le souci de se situer par rapport à ses voisins constituent d'autant d'incitations à la dépense. La conséquence de tout cela, outre d'évidentes frustrations lorsque le ménage résiste aux nouvelles tentations, est un endettement important, les plus touchés étant les plus modestes qui, à la fois sont arrivés dans le Grand Ensemble sans mobilier ni équipement, et qui savent le moins résister aux sollicitations.<sup>917</sup>

L'arrivée de plus en plus importante de familles immigrées, la montée de la délinquance et le rejet de l'architecture moderne sont autant d'éléments qui ont conduit à la stigmatisation des Grands ensembles et des logements HLM qui les constituent, comme le souligne Pierre Peillon : « L'image du logement HLM s'est dégradée, notamment dans la presse, associée au chômage et à la délinquance et, au-delà, renvoyant à l'infinie galaxie du 'problème des banlieues' »<sup>918</sup>. Cette stigmatisation des Grands ensembles se reflète sur celle de leurs habitants. Les cités de logements sont perçues par les gens de l'extérieur comme des zones de non-droit, des lieux dangereux, où il ne faut pas s'aventurer même si cette perception est le plus souvent fausse. Comme l'indique Agnès Villechaise-Dupont au sujet des Hauts-de-Garonne, « le quartier connaît en fait un taux de criminalité près de trois fois inférieur à celui de Bordeaux »<sup>919</sup> Cette mauvaise réputation des quartiers est reportée – consciemment ou non – sur leurs habitants, freinant encore plus leur intégration sociale:

Il est vrai que pour les jeunes en particulier, la mauvaise réputation du quartier apparaît comme un handicap important, handicap que leurs récits mettent très souvent en scène en dénonçant un ostracisme « anti-cité »: être de la banlieue les disqualifierait invariablement dans leur recherche d'emploi (les jeunes des cités ne sont pas « sérieux ») et les rendrait d'emblée suspects de délinquance auprès de la police.<sup>920</sup>

Les habitants cherchent à se libérer de cette image en marquant « leur distance avec la cité et le voisinage, afin d'échapper individuellement au moins à l'opprobre qui pèse

---

917 Pierre Peillon, *Utopie et désordres urbains*, op. cit., p. 128.

918 *Ibid.*, p. 207.

919 Agnès Villechaise-Dupont, *Amère Banlieue*, op. cit., p. 64-65.

920 *Ibid.*, p. 68.

sur leur environnement »<sup>921</sup>. Ceci se traduit par une absence de contacts avec le voisinage et un important repli sur soi, lesquels entraînent une froideur et une absence de vie sociale au cœur des cités HLM. Tout cela renforce le sentiment d'isolement et d'abandon des habitants par les autorités politiques.

### C.3. Mise en place de nouvelles méthodes d'urbanisme à Bordeaux

Comme nous venons de le voir, les ZUP – au lieu de résoudre le problème des Grands ensembles – vont en fait les renforcer. Ceci conduit à une remise en cause du principe des ZUP par de nombreux acteurs, notamment les OPHLM. En effet, « dès 1968, un peu inquiets de constater qu'ils sont presque seuls dans ces immenses ZUP, les organismes HLM dénoncent les risques de ségrégation sociale de l'habitat »<sup>922</sup>.

#### a) La création des ZAC

Les ZUP vont – suite à l'abrogation de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 – être remplacées par les ZAC (Zones d'Aménagement Concerté) « où une plus grande diversité est recherchée, tant dans le traitement des espaces que dans la désignation des maîtres d'ouvrages »<sup>923</sup>. Ces nouvelles opérations « reposent sur une concertation préalable entre les représentants de la puissance publique (l'État et les collectivités territoriales), les propriétaires fonciers, les constructeurs et, en principe, les usagers, tant pour la conception que pour la réalisation des opérations »<sup>924</sup>. Pour éviter que les ZAC ne soient détournées de la même manière que le furent les ZUP, la circulaire Guichard du 21 mars 1973, « limite les programmes des ZAC autorisées à 2000 logements dans les villes de plus de 50000 habitants, 1000 logements dans les villes de

---

921 *Ibid.*, p. 105.

922 Pierre Peillon, *Utopie et désordres urbains*, *op. cit.*, p. 219.

923 *Ibid.*, p. 56.

924 Pierre Merlin, *Des grands ensembles aux cités*, *op. cit.*, p. 67.

moins de 50000 habitants, et impose entre 20 et 50% de logements sociaux »<sup>925</sup>. La limitation du nombre de logements autorisés marque d'une certaine manière la fin des Grands Ensembles. Parallèlement la limitation du nombre de logements sociaux au sein des ZAC a pour but de renforcer la diversité sociale des quartiers en contrant la séparation sociale par l'habitat et ainsi éviter les écueils des ZUP.

Pour éviter de voir les ZAC confrontées aux mêmes problèmes d'infrastructures que les ZUP, le Premier Ministre promulgue le 26 décembre 1970 la circulaire n° SG 14731 sur la réalisation des équipements publics dans les ZAC. Les objectifs de cette circulaire sont les suivants:

- a) Améliorer la coordination et la synchronisation des financements et de la réalisation des équipements publics
- b) Assurer une meilleure utilisation des équipements<sup>926</sup>

Ceci doit permettre de « renforcer la qualité du service rendu aux usagers dans ces zones en réalisant les équipements publics en même temps que l'urbanisation de ces zones »<sup>927</sup>, tout en mettant en place une action concertée « en vue de la réalisation conjointe – et parfois dans un même bâtiment – d'équipements relevant d'un ou de plusieurs départements ministériels »<sup>928</sup>, grâce à l'instauration d'« un interlocuteur unique pour tous les équipements déconcertés »<sup>929</sup> en la personne du préfet. Cette circulaire s'accompagne de « grilles d'équipement en fonction du nombre de logements »<sup>930</sup> dans trois domaines:

enseignement primaire

équipement sportif et socio-éducatif

---

925 Pierre Merlin, Françoise Choay, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, op. cit.*, Art. « ZAC ».

926 Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1 W 935, Circulaire n° SG 14731 du 26 décembre 1970. Réalisation des équipements publics dans les Z.A.C.. I – les objectifs.

927 *Ibid.*, I – les objectifs, A. 1).

928 *Ibid.*, I – les objectifs, B. 2).

929 *Ibid.*, I – les objectifs, A. 3).

930 *Ibid.*, II - La programmation et le financement en vue de la préparation et de la signature des conventions. A. 1.

équipement sanitaire et social<sup>931</sup>

Bien qu' « elles ne peuvent avoir, au plan local, qu'un caractère indicatif »<sup>932</sup>, elles permettent de guider les communes dans la conception des ZAC puisqu'elles indiquent non seulement le nombre et la dimension minimale des équipements nécessaires mais aussi leur coût de construction.

Les ZAC se distinguent aussi des ZUP par l'obligation d' « associer des promoteurs publics et privés »<sup>933</sup> et par leur meilleure intégration au tissu urbain existant. Elles sont aussi beaucoup plus proches du centre-ville que ne le furent les Grands Ensembles et les ZUP comme on peut le voir à l'image de Bordeaux<sup>934</sup>.

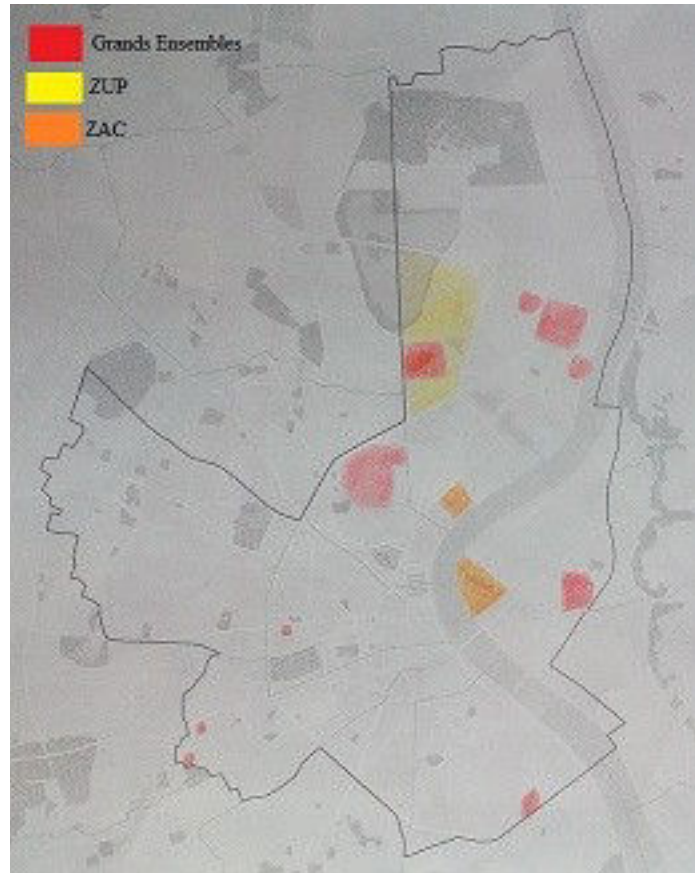
---

931 *Ibid.*, II - La programmation et le financement en vue de la préparation et de la signature des conventions. A. 1. a).

932 *Ibid.*, II - La programmation et le financement en vue de la préparation et de la signature des conventions. A. 1.

933 Thibault Tellier, *Le temps des HLM 1945 - 1975*, *op. cit.*, p. 117.

934 Carte réalisée par S.M.



#### b) Les opérations HVS (Habitat et Vie Sociale)

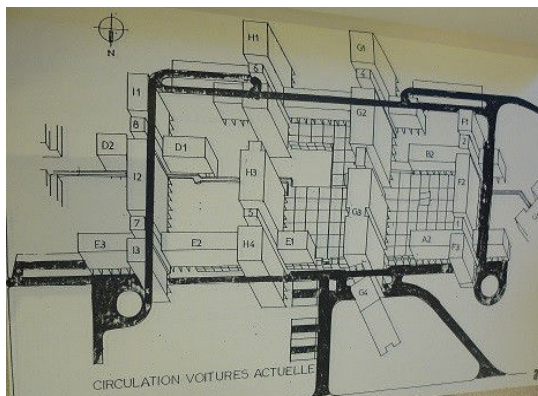
Pour résoudre les problèmes d'infrastructures des Grands ensembles existants sont instaurées à partir de 1977 les opérations HVS (Habitat et Vie Sociale). En plus des changements architecturaux – comme la destruction des dalles – évoqués dans la première partie, ces opérations engendrent de nombreuses modifications urbanistiques. L'objectif est d'améliorer l'intégration des quartiers au cadre urbain comme on peut le voir à l'image de l'opération HVS des Aubiers. Cette opération comporte quatre volets:

- 1). Définition et mise en œuvre d'une politique de « promotion » des Aubiers (activités économiques, repérage des lieux, signalétique, amélioration de l'image).
- 2). Intégration urbaine (cohérence en terme de voirie, de stationnement, d'espaces verts, d'accès aux logements,...).

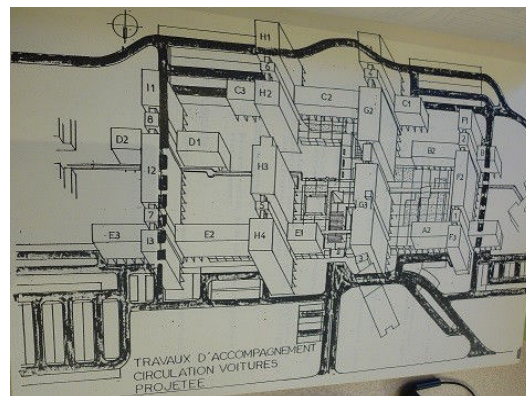
3). Renforcement de la vie sociale aux Aubiers (transfert et développement des équipements, programmation et financement).

4). Suivi permanent de l'opération (suivi du chantier bilan financier de l'opération, participation à l'animation).<sup>935</sup>

Une meilleure intégration de la cité au tissu urbain bordelais permettrait de désenclaver le quartier. Du fait de l'éloignement géographique de la cité, l'accent est mis dans un premier temps sur l'amélioration des liaisons routières comme on peut le voir sur les plans suivants<sup>936</sup>.



Circulation voitures actuelle



Circulation voitures projetée

L'amélioration des liaisons routières concerne principalement les moyens de locomotion individuels telle que la voiture. Pour ce qui est des transports en commun, le quartier des Aubiers est considéré par les autorités municipales comme « bénéficiant d'une bonne desserte »<sup>937</sup>, comme on peut le lire dans le compte-rendu du 3 juillet 1980.

Les AUBIERS sont directement desservis à partir du Centre-Ville (Quinconces) par une ligne de transport en commun spécifique (n° 31) dont le terminus est situé en bordure-même de la Cité et une autre ligne menant aussi

<sup>935</sup> Archives Municipales de Bordeaux, Fonds 1073 W 411, Procès-verbal de réunion du 21 septembre 1981. Opération H.V.S. des Aubiers, p. 2.

<sup>936</sup> *Ibid.*, Dossier du 3 juillet 1980. Rehabilitation des Aubiers. Demande de financement. Opération « Habitat et Vie Sociale » déconcertée. Cartes « circulation voitures actuelle » et « circulation voitures projetée ».

<sup>937</sup> *Ibid.*, Dossier du 3 juillet 1980. Rehabilitation des Aubiers. Demande de financement. Opération « Habitat et Vie Sociale » déconcertée, p. 25.

du Centre-Ville en direction de LORMONT, par le pont d'Aquitaine, dessert également le Quartier du Lac, donc les Aubiers.

Il convient de mentionner également le passage, à une distance relativement proche (place Ravezies, à 10 mn de marche), des lignes 9 (Quais-Gare SNCF Saint-Jean par les Boulevards de ceinture) et 15 (Centre-Ville).

Ces lignes sont toutes à fréquences rapides et permettent de considérer les AUBIERS comme bénéficiant d'une bonne desserte en matière de transports en commun.<sup>938</sup>

La seule modification prévue – néanmoins symboliquement très importante car elle représente un véritable signe de désenclavement de la cité – est « de faire entrer la ligne 31 dans la Cité, une fois que le nouveau schéma de voirie extérieure sera réalisé ».<sup>939</sup> Bien que décidée en 1980, la réalisation de ces aménagements ne se fait que lentement, comme on peut le lire dans le compte-rendu de réunion du 5 octobre 1983:

L'étude du projet relatif aux Aménagements Extérieurs avait été conduite en vue d'un début d'exécution dès le début du deuxième semestre 1983 et en tout état de cause avant l'automne. Trois raisons ont empêché que soit strictement respecté ce calendrier :

–Des modifications ont dû être apportées suite à une consultation auprès des sapeurs-pompiers ;

–L'étude achevée et le dossier d'exécution déjà constitué, il est apparu qu'à l'occasion des travaux portant sur le cadre bâti, les passages sous bâtiment avaient été habillés sans tenir compte de la nécessité de reprofiler les voies latérales, ne permettant pas ainsi d'avoir une hauteur minimale exigée par les sapeurs-pompiers.

–Sur le plan technique, il a été jugé opportun d'attendre que les travaux d'aménagement portant sur le Cours des Aubiers soient parvenus au stade des finitions.<sup>940</sup>

---

938 *Ibid.*

939 *Ibid.*

940 *Ibid.*, Compte rendu de la réunion « Réhabilitation des Aubiers. Aménagement extérieurs » du 5 octobre 1983, p. 1 & 2.



c) Le programme de « Développement Social des Quartier » (DSQ)

Comme nous l'avons vu, les opérations HVS se concentrent sur le cadre bâti et échouent dans leur mission de désenclavement social des quartiers. C'est pourquoi, elles seront remplacées par un nouveau programme d'intervention, nommé « Développement Social des Quartiers » (DSQ). Il s'agit d'un

Programme d'intervention original mis en place entre 1982 et 1993 entre l'État, diverses collectivités publiques et de multiples partenaires sociaux et tendant à renouveler les modes d'interventions dans les quartiers présentant des dysfonctionnements sociaux et urbains, grâce à des démarches novatrices par rapport aux modes traditionnels de l'aménagement ou de la réhabilitation.<sup>941</sup>

Le processus de décision de ces opérations est basé sur un travail interdisciplinaire

Tous trois [Henri Dudebout, Gilbert Bonnemaïson et B. Schwartz, initiateurs des opérations DSQ] constatèrent l'inadéquation des réponses apportées par chacune aux problèmes soulevés et proposèrent des modes d'organisation et d'action au-delà des seuls services administratifs: de là naquirent des commissions où se retrouvèrent administrateurs, élus, acteurs sociaux, habitants, organismes gestionnaires, personnalités, appelés à appréhender ensemble, les problèmes qu'aucun seul n'avait pu résoudre et n'était en mesure de le faire. Il s'agissait d'une sorte de « collectif » de partenaires – le partenariat, comme la globalité, est un maître mot de cette nouvelle politique – susceptible de mieux comprendre, de mieux agir et de mobiliser les différents réseaux locaux représentés.<sup>942</sup>

Ces nouvelles opérations d'aménagement partent du constat que « la réhabilitation des bâtiments ne servirait à rien si le chômage persistait, voire s'accroissait »<sup>943</sup> et définissent trois axes d'action:

Agir sur les causes de la dégradation des quartiers autant que sur la dégradation elle-même (ce qui met en cause le chômage, l'échec scolaire, la pauvreté, etc.); faire des habitants des acteurs au changement; rendre les collectivités locales responsables des opérations<sup>944</sup>

---

941 Pierre Merlin, Françoise Choay, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, op. cit., Art. « DSQ ».

942 *Ibid.*

943 Pierre Merlin, *Des grands ensembles aux cités*, op. cit., p. 121.

944 Pierre Merlin, Françoise Choay, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, op. cit., Art. « DSQ ».

Ceci va donner naissance à la politique de la ville qui « désigne l'ensemble des interventions mises en œuvre à partir de 1981 pour combattre la crise des banlieues »<sup>945</sup>.

---

<sup>945</sup> Béatrice Giblin, *Dictionnaire des banlieues*, *op. cit.*, Art « Politique de la ville ».

## Conclusion

Sans le développement de l'urbanisme et de l'architecture moderne au Maroc sous le Protectorat, il est peu probable que les villes métropolitaines aient connu une modification aussi rapide et aussi importante que celle qu'elles vécurent pendant les Trente Glorieuses. Si cette évolution a pu se faire aussi rapidement c'est parce que les concepts utilisés avaient pu être développés et expérimentés au Maroc avant d'être utilisés en France métropolitaine.

Mais le Maroc n'est pas un terrain d'expérimentation neutre où l'on importe de France une idée, la teste au Maroc avant de l'appliquer telle qu'elle en France métropolitaine si le test est positif. S'il est vrai de les idées importées de France modifièrent profondément la société marocaine, il n'en est pas moins vrai que la culture marocaine eut une grande influence sur les concepts développés au Maroc avant qu'ils ne soient transférés en France métropolitaine. Cette influence a lieu dans les deux directions. Son analyse permet de mieux comprendre et appréhender les évolutions rencontrées dans chacun des deux pays depuis le début du Protectorat français sur le Maroc.

Cette analyse des transferts – notamment au niveau de l'urbanisme et de l'architecture – est indispensable pour comprendre l'évolution du logement social en France pendant le XX<sup>e</sup> siècle. En effet, bien que souvent ignorée, l'expérience coloniale marocaine eut une grande influence sur l'évolution de l'architecture moderne et de l'urbanisme, et par conséquent sur la politique de logements sociaux menées pendant la période étudiée dans les deux pays.

Comme nous l'avons vu, la notion de logements sociaux se développe dans un premier temps en France métropolitaine en réaction aux taudis et à l'insalubrité engendrées par la Révolution industrielle. L'objectif est de prodiguer aux populations économiquement faibles des logements sains et abordables. Dans le même temps, ces logements sont un moyen d'éduquer et de contrôler ces populations perçues par la classe bourgeoise comme dangereuses grâce à l'instauration de règles souvent très strictes comme l'interdiction de concubinage, la prohibition de l'alcool, etc. Ces mesures sont souvent présentées comme un moyen de combattre les fléaux qui touchent alors la

société. Ils sont aussi pour le patronat un moyen de sédentariser leur main d'œuvre grâce à la construction de cités ouvrières mais aussi de la contrôler grâce à l'obtention de réductions de loyers pour les bons ouvriers.

L'opposition de la ville industrielle engendre de nombreuses utopies dont deux influencent profondément la conception des logements sociaux construits au cours de la période étudiée. Il s'agit du Phalanstère de Charles Fourier, ou plutôt du Familistère développé par Jean-Baptiste Godin avec sa construction en hauteur et son abondance d'infrastructures au sein du complexe immobilier, et la cité-jardin d'Ebenezer Howard, ou plutôt de sa version française avec des lotissements très verdoyants. Ces deux utopies sont souvent présentées en opposition l'une par rapport à l'autre pour expliquer les deux phases de la construction des logements sociaux en France pendant le XX<sup>e</sup> siècle: la cité-jardin pendant la première moitié et le Phalanstère pendant la deuxième moitié. Or l'évolution de l'architecture des logements sociaux n'est pas le fruit d'un changement radical d'utopie mais bien d'une fusion des deux lorsque les architectes modernes se penchent sur la notion du logement social dans lequel ils voient une possibilité de développer et d'expérimenter leur concept d'un logement sain répondant aux besoins universels de l'être humain.

Le concept de la cité-jardin connaît un grand attrait au début du XX<sup>e</sup> siècle en France, entraînant le développement d'un modèle de cité-jardin à la française, et devient le modèle de prédilection pour la construction de logements sociaux sous la Troisième République. Ce concept soutenu en France par le Musée Social est introduit au Maroc par deux de ses membres, Forestier et Prost, dès le début du Protectorat, les autorités coloniales se trouvant confrontées aux mêmes problèmes d'insalubrité qu'en France métropolitaine.

Parallèlement, le Maroc voit le développement de l'architecture moderne pendant l'entre-deux-guerres. Cette dernière y est beaucoup mieux acceptée qu'en France métropolitaine à la même époque car d'un côté elle reprend un grand nombre des principes de l'architecture traditionnelle musulmane tel que les toit-terrasses, la géométrie des façades et des ornements, leur blancheur, etc. Elle offre donc une architecture connue et appréciée par la population coloniale. D'autre part, elle offre une version moderne de

cette architecture permettant ainsi à la population coloniale de mettre en scène sa prétendue supériorité culturelle. Ceci explique l'engouement de la population coloniale marocaine pour l'architecture moderne faisant du pays en général, et de Casablanca en particulier, une figure d'avant-garde dans ce domaine. L'architecture moderne prône une standardisation de la construction pour réduire les coûts de construction et préconise à cet égard la construction en hauteur. Cette dernière permet en effet de construire plus de logements au même endroit, de réduire les distances au sein de la ville et ainsi réduire le coût des infrastructures. En même temps, elle prône – du fait de l'universalité des besoins humains – l'accès au confort pour tous et s'inspire à cet égard profondément des principes développés par Godin lors de la construction du Familistère. Parallèlement, les architectes modernes partagent les principes de la topographie médicale et du Musée Social sur la notion de logements sains et accordent une grande importance à la lumière et à la nature. Cette conception entraîne une fusion du concept de la cité-jardin avec celui du Familistère pour donner naissance à la notion de jardin-cité verticale. La nécessité de construire un nombre de plus en plus important de logements au Maroc pour combattre la crise du logement qui y sévit fait que les quartiers ainsi construits vont se voir attribuer le nom de Grands ensembles. C'est ce concept qui est transféré en France métropolitaine après la Deuxième Guerre mondiale. Ces cités de logements ne sont pas – comme bien souvent affirmé – une opposition au principe de la cité-jardin mais bien une évolution du concept même de cité-jardin puisque les Grands ensembles sont en réalité d'immenses jardins-cités. Sans l'évolution que les cités-jardins connurent au Maroc, il est peu probable que les Grands ensembles se soient développés en France métropolitaine après la Deuxième Guerre mondiale.

Le Maroc permet le développement de l'architecture moderne. Parallèlement et assez paradoxalement, cette possibilité de développement met en lumière les limites de certains des concepts prônés par cette dernière. La question se pose de savoir si ces limites seraient apparues aussi rapidement si son développement avait eu lieu ailleurs qu'au Maroc, ou plus précisément ailleurs que dans une société coloniale. En effet, chaque homme porte en soi sa culture et ceci se reflète – inconsciemment ou non – dans les idées qu'il développe. Les architectes modernes, et Le Corbusier à leur tête, ne font pas exception à cette règle. Ceci explique que lorsqu'ils tentent de définir les besoins

universels de l'être humain, ils s'orientent vers leurs propres besoins et leur propre culture que l'on pourrait généraliser sous le nom de culture européenne. Lorsque les principes de l'architecture moderne sont transférés au Maroc pour s'y développer, les bâtiments construits sont destinés pour s'y développer, les bâtiments construits sont destinés à la population européenne, soit une population partageant dans l'ensemble les mêmes codes culturels. Les premiers problèmes apparaissent avec le manque de prise en compte du climat par l'architecture moderne, les matériaux de construction ne réagissant pas de la même façon s'ils sont exposés à de fortes chaleurs comme c'est le cas au Maroc et dans les autres colonies ou aux températures tempérées du Nord de la France. Mais ce n'est que lorsque les principes de l'architecture moderne sont élargis aux constructions pour les populations juives ou musulmanes que les limites des concepts développés apparaîtront de plus en plus clairement, les logements construits n'étant pas adaptés aux pratiques culturelles des populations à qui ils sont destinés. Ceci amène les architectes modernes marocains à remettre en cause le principe de l'universalité des besoins humains et à développer des formes d'habitat adaptées aux différentes cultures et surtout aux différents degrés d'urbanisation des populations. Cette remise en cause – qui sonne le glas de l'architecture moderne – marque le début d'un important mouvement de l'architecture moderne sous sa forme de Grands ensembles à partir des années 1950, soit au moment même de leur transfert en France métropolitaine. Ce mouvement de remise en cause s'intensifie en France dans les années 1960 et 1970 jusqu'à entraîner une remise en cause général du concept des Grands ensembles et d'importants changements politiques relatifs à la politique de logements à la fin des Trente Glorieuses. Cette remise en cause est engendrée par les nombreux problèmes qui se développent dans les Grands ensembles. Premièrement, les habitants ont de grandes difficultés à s'approprier le cadre bâti et ne réussissent pas à s'identifier avec le quartier. Les logements proposés ne correspondent pas toujours aux besoins des habitants. Ils sont souvent trop petits entraînant des situations de surpeuplement et de promiscuité, lesquels sont aggravés par la mauvaise isolation thermique et sonore des logements, augmentant le risque de conflit avec le voisinage. Deuxièmement, le Grand ensemble ne correspond pas à la forme d'habitation idéale de la population française qui lui privilégie la maison individuelle avec jardin. Ceci explique que lorsque la crise du logement s'atténue à la fin des années 1970, les

populations ayant les moyens de le faire, vont quitter les Grands ensembles. Ce mouvement de départ est renforcé par la mise en place de barème pour l'attribution de logements sociaux dans les années 1960, lesquels constituent la plus grande partie des Grands ensembles. Ceci entraîne un départ des populations les plus aisées et une concentration de plus en plus importante de populations économiquement faibles au sein des Grands ensembles. Ce phénomène auquel s'ajoute le développement de la délinquance et d'autres problèmes d'infrastructures, contribuent à la dégradation de l'image de ces quartiers. Ils ne représentent plus une image d'ascension social et d'accès au confort mais plutôt celui d'un échec.

Une telle évolution négative des Grands ensembles n'a pas encore eu lieu au Maroc. En effet, du fait d'une immigration urbaine toujours aussi forte, le pays est confronté à une forte crise du logement. Ceci explique que les Grands ensembles représentent toujours une amélioration des conditions de logements et restent un symbole d'ascension social. Néanmoins la question se pose de savoir si une fois la crise du logement résolue, les Grands ensembles marocains ne vont pas connaître une évolution similaire aux Grands ensembles français. Pour parer à cette éventualité, le gouvernement marocain a mis en place en 2012 une politique de la ville qui s'inspire fortement de celle mise en place par le gouvernement français à la fin des Trente Glorieuses pour résoudre les problèmes des Grands ensembles que les politiques urbaines menées après la Deuxième Guerre mondiale ont contribué à engendrer.

L'urbanisme – tel qu'il est compris de nos jours – est apparu à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. L'expérience coloniale marocaine a une grande influence sur son développement car Lyautey y crée le premier véritable service d'urbanisme avec pour mission l'aménagement des villes dans lequel il voit un moyen de sécuriser le pays tout en contrôlant la population. La politique prônée par Lyautey – à savoir la construction de villes nouvelles et la préservation des villes musulmanes traditionnelles – modèle profondément le visage du Maroc tel qu'on le connaît de nos jours. Pour mener à bien la politique voulue par Lyautey, Prost et son équipe sont amenés à développer des outils urbanistiques nouveaux, cette science étant alors encore peu développée, parmi lesquels se trouvent: le zoning, le permis de construire, les plans d'aménagement, les zones de protection autour des

mouvements historiques. Pour cela, ils s'inspirent des lois françaises et européennes tout en les adaptant à leurs besoins. Ceci explique que les politiques d'urbanisme soient beaucoup plus avancées au Maroc sous le Protectorat qu'elles ne le sont à la même époque en France métropolitaine. Certains de ces principes sont comme nous l'avons vu transférés vers les colonies ou la France métropolitaine. L'étude des transferts vers les autres colonies dans cette étude, bien qu'existante n'est qu'une ébauche et son historiographie reste encore à faire. Les transferts vers la France dans ce domaine – bien que souvent ignorés de l'historiographie – débute dès le début de l'entre-deux-guerres avec le transfert du principe des plans d'aménagement. Ces transferts sont facilités par la participation de Lyautey et Prost à de nombreuses conférences mais aussi et surtout par le fait que les principes développés apportent des solutions aux problèmes auxquels les villes métropolitaines sont confrontées après la Première Guerre mondiale: insalubrité, surpeuplement, etc. Les transferts urbanistiques les plus importants entre le Maroc et la France métropolitaine ont lieu après la Deuxième Guerre mondiale avec la mise en place de la politique du MRU. Un grand nombre d'historiens voit dans la politique du MRU une prolongation de la politique mise en place sous Vichy. La méconnaissance de l'histoire de l'urbanisme au Maroc les amène à de fausses conclusions. Le système mis en place par le MRU après la Deuxième Guerre mondiale ne s'inspire pas de Vichy mais du système mis en place au Maroc par Prost et son équipe. L'élément le plus important de ce transfert de structures vers la France métropolitaine est l'interdisciplinarité des acteurs et surtout l'association des acteurs locaux afin de mieux adapter les politiques mises en place à la situation locale. L'instauration de ce nouveau système est facilité par le retour des colons en France après l'indépendance du Maroc en 1956 qui connaissent le système et apportent avec eux leurs méthodes de travail. Le MRU met en place au niveau national un système de financement de logements pour pallier à la crise qui sévit alors en France métropolitaine et préconise une construction sous forme de Grands ensembles.

Le modèle de Grands ensembles conçu par les architectes modernes selon le principe de la ville dans la ville prévoit l'existence de nombreux services et infrastructures au sein des cités de logements dans le but de leur accorder une certaine autonomie. Or les infrastructures prévues accompagnent rarement la construction des logements entraînant un important déséquilibre des quartiers. Ce dernier est renforcé par



l'éloignement des cités par rapport au centre-ville. Certaines cités sont construites tellement en périphérie qu'elles se retrouvent à cheval sur plusieurs communes, ce qui entraîne de nombreux problèmes de gestion. La localisation des Grands ensembles, guidée par des raisons économiques – les terrains situés en périphérie des villes sont souvent plus grands et moins cher – mais aussi par des raisons politiques, le gain ou la réduction d'un certain électorat permettant aux maires des communes d'asseoir leur assise électorale. Cette volonté est aussi visible dans la liaison ou non des cités de logements avec le centre-ville.

Face aux problèmes naissant dans les Grands ensembles à partir des années 1960, le gouvernement français met en place plusieurs mesures politiques d'aménagement urbain comme les ZUP et les opérations HVS dans le but de palier aux problèmes d'infrastructures des Grands ensembles, avant d'interdire définitivement leur construction. A la fin des Trente Glorieuses, plusieurs mesures donnant naissance à ce que nous appelons communément la politique de la ville, ont été mise en place pour remédier aux problèmes que connaissent aujourd'hui encore les Grands ensembles. C'est de cette politique que s'inspire la politique d'aménagement mise en place par le gouvernement marocain, perpétuant ainsi la boucle des transferts entre la France et le Maroc.

Les politiques de logements sociaux menées en France et au Maroc pendant la période étudiée ont profondément modifié les villes de Bordeaux et Casablanca pour leur donner leur visage actuel.

Casablanca est passée de la petite ville de 20.000 habitants à la plus grande ville du pays. Cette évolution démographique exponentielle oblige les autorités municipales, pendant toute la période étudiée, à bien souvent modifier les décisions prises au niveau national pour les adapter à la situation locale. Dans certains cas, ceci oblige le gouvernement à créer de nouveaux outils urbanistiques, ceux existant étant inopérant, comme nous l'avons vu dans le cadre des mesures mises en place pour appliquer le plan d'aménagement de Prost. L'évolution démographique de Casablanca est tellement importante que la construction ne parvient pas à répondre à la demande de logements. Ceci entraîne le développement des bidonvilles. Cette situation locale très particulière – il existe des bidonvilles dans les autres villes du Maroc mais la situation n'y est pas aussi

accentuée – engendre de nombreuses réflexions sur ce problème. Ce dernier donne naissance à la politique du plus grand nombre et à la réflexion sur le logement évolutif qui entraîne la remise en cause de certains principes de l'architecture moderne alors même que la ville fut la figure de proue de ce mouvement pendant des années. Malgré de nombreuses mesures prises pour endiguer le problème des bidonvilles à Casablanca, le problème est toujours d'actualité et risque de le rester tant que la ville connaît une immigration plus importante que la construction.

Dans les années qui suivirent l'indépendance, le gouvernement marocain perpétua la politique mise en place par Michel Ecochard, à savoir la construction de Grands ensembles sur des terrains périphériques. Ceci n'a pas permis de supprimer définitivement l'existence des bidonvilles et a entraîné un développement gigantesque de la ville, les cités de logements étant plus construites selon les opportunités de disponibilité de terrains que d'après un véritable plan d'aménagement concerté, malgré l'existence de ce dernier. A cela s'ajoute le fait que les cités de logements construites souffrent des mêmes problèmes de manque d'infrastructures que les Grands ensembles français. La prise en compte de ce problème a amené le gouvernement marocain à changer de politique urbaine au début des années 1980. L'aménagement et la réhabilitation des quartiers de Casablanca sont laissés à la charge de l'Agence Urbaine de Casablanca créée en 1984<sup>946</sup>.

Bien que moins importante que celle de Casablanca, la ville de Bordeaux connut elle aussi une transformation importante pendant la période étudiée. Cette transformation s'accélère avec l'arrivée de Jacques Chaban-Delmas et sa volonté de moderniser Bordeaux. Il fit des Grands ensembles un symbole de cette modernisation. Leur construction permet de lutter effectivement contre la crise du logement qui sévissait alors à Bordeaux et d'offrir aux habitants des quartiers à réhabiliter, des logements sains et disposant de standards de confort tels que l'eau et l'électricité. Il ne s'agit cependant pas d'une œuvre altruiste. D'une part, le choix de la construction sous forme de Grands ensembles est un moyen de s'assurer le financement des projets par le MRU et non par la municipalité elle-même. D'autre part, elle lui permet d'asseoir son assise politique en

---

946 [www.auc.ma](http://www.auc.ma) date de consultation: 08.09.2018

éloignant les populations économiquement faibles du centre-ville puisque les Grands ensembles sont construits en périphérie de la ville. Cette volonté de tenir ces populations éloignées du centre-ville est perceptible dans le manque de volonté de la municipalité sous Jacques Chaban-Delmas d'assurer à ces quartiers une desserte correcte par les transports en commun. La construction des Grands ensembles à partir des années 1960 accentue la séparation sociale par l'habitat à Bordeaux. La séparation rive droite – rive gauche existant depuis le début de la période étudiée, s'intensifie. A cette dernière s'ajoute sur la rive gauche une séparation centre-ville – périphérie. La politique de la ville menée après l'arrivée d'Alain Juppé à la mairie de Bordeaux permet de désenclaver les Grands ensembles bordelais, mais il faudra encore du temps pour que ces barrières s'effacent complètement dans les esprits et que le fait d'habiter ou non le Grand ensemble n'ait plus d'influence négative sur la perception de leurs habitants.

L'utilisation de l'histoire croisée pour cette étude a permis une analyse de deux villes qu'à première vue, rien ne prédisposent à une comparaison. Ceci est dû au fait que l'histoire croisée, qui relève du mouvement plus général de l'histoire connectée, cherche moins les similitudes et les différences entre les deux objets comparés comme le fait l'histoire comparative traditionnelle, mais plus les transferts qui ont lieu entre les deux, dans notre cas, un transfert d'idées concernant l'urbanisme et l'architecture moderne allant dans les deux directions entre le Maroc et la France. Le fait que ce courant de pensée soit assez récent – il fut créé par Bénédicte Zimmermann et Michael Werner au début des années 2000 – explique qu'il existe encore peu d'études utilisant cet angle d'approche, bien qu'il enrichisse profondément l'analyse historique. En effet, grâce à cette méthode, nous avons pu remettre en questions certaines affirmations, fruits d'une analyse portant sur un seul des pays, mais aussi démontrer que les transferts n'étaient pas unilatéraux comme le laisse souvent supposer l'histoire colonial, mais qu'ils avaient bien lieu dans les deux sens et que les deux objets de comparaison se sont aussi mutuellement influencés, c'est-à-dire dans notre cas, que la France a influencé la politique menée au Maroc mais que le Maroc a aussi influencé la politique menée en France. Ceci permet de mettre en lumière des mouvements et des transferts jusqu'alors occultés par l'historiographie sur le Maroc et la France. L'histoire croisée permet un jeu d'échelle dans l'analyse, lequel fut renforcé par l'analyse de deux villes que rien ne prédisposent à

une comparaison directe, que sont Bordeaux et Casablanca. Ceci permet d'analyser les transferts généraux d'idées entre les deux pays mais aussi de faire une analyse plus approfondie en démontrant l'impact de ces transferts sur les politiques menées au niveau local.

A la différence des analyses plus courantes ayant pour objet d'étude des villes avec une fonction de capitale, comme celles portant sur Paris, le choix d'une histoire croisée avec deux villes de province pour objet d'analyse permet une étude plus nuancée de l'histoire de ces transferts. Ainsi on comprend mieux pourquoi le principe du plan d'aménagement développé au Maroc, bien que transféré en France par la loi Cornudet de 1919 ne connut qu'une faible application, la loi ne dotant par les communes des structures nécessaires pour mettre réellement en application les mesures prescrites. Sans cette étude locale, cette dimension des raisons de la non application de cette loi aurait pu nous échapper. Elle permet aussi de nuancer des affirmations fruit d'une analyse portant uniquement sur les capitales – par nature plus ouverte à la nouveauté – telle que l'enthousiasme présent en métropole pour l'architecture sous la forme de Grands ensembles. Une étude des débats locaux comme nous l'avons vu pour Bordeaux permet de démontrer que le choix de la construction en hauteur est moins le fait de convictions architecturales que de nécessités financières.

Cette étude a permis de mettre en lumière grâce à la méthode de l'histoire croisée un élément encore peu étudié de l'histoire des logements français, à savoir l'influence que l'expérience coloniale eut sur leur développement par l'intermédiaire de l'architecture moderne et de l'urbanisme. Une généralisation de cette méthode de recherche permettrait de mettre en lumière d'autres domaines où l'expérience coloniale marocaine a influencé la politique menée en France et/ou dans un autre pays et contribuerait très certainement à remettre en cause certains des principes historiographiques nés d'une analyse unidimensionnelle.

## Bibliographie

### Sources primaires

Archives de l'Institut d'architecture de l'Université de Genève

Archives Départementales de la Gironde à Bordeaux

Archives Municipales de Bordeaux

Archives Nationales du Maroc

Archives Nationales d'Outre-Mer à Aix en Provence

Catalogue de la BnF: <http://catalogue.bnf.fr>

### Littérature secondaire

#### *Dictionnaires*

GIBLIN, Béatrice, *Dictionnaire des Banlieues*, Paris, 2009.

MERLIN, Pierre, CHOAY, Françoise, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, 2010.

MOURRE, Michel, *Dictionnaire Encyclopédique de l'histoire du monde*, Paris, 2007.

LAROUSSE, *Dictionnaire des noms communs*, Paris, 1980.

#### *Articles*

BAUDOUÏ, Rémi, « La prévention dans les politiques d'aménagement. Le cas du protectorat français au Maroc », *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, n°64, Numéro spécial: Villes en crise?, octobre – décembre 1999.

BENTON, Tim, « Pessac and Lège revisited: standards, dimension and failures », *Massilia*, 2004.

CELIK, Zeynep, « Le Corbusier, Orientalism, Colonialism », *Assemblage*, n°17, avril 1992.

COHEN, Jean-Louis, « Architectural History and the Colonial Question: Casablanca, Algiers and Beyond. », *Architectural History*, vol 49, 2009.

DETHIER, Jean, « 60 ans d'urbanisme au Maroc. L'évolution des idées et des réalisations », *Bulletin Économique et Social du Maroc*, n° 118-119. XXXII. Numéro spécial sur les villes et l'urbanisme au Maroc, 1973.

EL HABI, Tebib, « Les manières d'appropriation de l'espace dans le logement social à Constantine ou la nouvelle façon d'habiter. », *Sciences & Technologies. Revue semestrielle de l'université Frères Mentouri Constantine*, n° 25, juin 2007.

GARRET, Pascal, « La fabrique publique de l'espace public confrontée aux intérêts privés. Lyautey, Prost et les "bâisseurs de Casablanca" au début du Protectorat français ». *Géocarrefour, Association des amis de la revue de géographie de Lyon*, n° 77 (3), 2002, pp 245-254.

HOLDEN, Stacy E., « The legacy of French Colonialism: Preservation in Morocco's Fez Medina », *APT Bulletin*, vol 39. N°4. 2008.

KASSOU, Abderrahim, « Maroc, arsenal juridique en constante évolution », *Docplayer*, octobre 2013.

KRÄMER, Steffen, « Le Corbusier und sein « Voyage d'Orient » 1911. Einflüsse islamischer Baukunst auf das Werk des Architekten in der Zeit der klassischen Moderne ». *Schriftenreihe der Winckelmann Akademie für Kunstgeschichte München*. Texte n°12, Decembre 2013.

LE CORBUSIER, « 1929. Défense de l'architecture », *L'architecture d'aujourd'hui*, n° 10, 1933, dans *Catalogue d'exposition « Le Corbusier, l'Habitat bon Marché 1914-1928 »*, Bordeaux, 1987.

ROCHEFORT, Michel, « Le logement des pauvres dans les grands villes du Tiers Monde » *Revue Tiers-Monde*, tome XXIX, n° 116, octobre - décembre 1988.

SAADA, Emmanuelle « Entre „assimilation“ et „decivilisation“: l'imitation et le projet colonial républicain », *TERRAIN. Anthropologie et sciences humaines*, n°44, mars 2005.

VACHER, Hélène, « Henri Prost and The Moroccan Experience », *Nordisk Arkitekturforskning*, volume 9, Issue 3, 1996.

VILLECHAISE, Agnès, « La banlieue sans qualités. Absence d'identité collective dans les Grands Ensembles », *Revue française de sociologie*, vol. 38, n°2, avril – juin 1997.

WERNER, Michael, ZIMMERMANN, Bénédicte, « Penser l'histoire croisée entre empirie et réflexivité ». *Annales, Histoire, Sciences Sociales*, 2003/1.

### *Monographies*

ACADEMIE D'ARCHITECTURE, *L'Oeuvre de Henri Prost. Architecture et Urbanisme*, Paris, 1960.

ADAM, André Adam, *Casablanca. Essai sur la transformation de la société marocaine au contact de l'occident*, t. I. et II., Paris, 1968.

ASSOCIATION POUR L'ETUDE DE L'URBANISME ET DE L'ARCHITECTURE ET ACADEMIE D'ARCHITECTURE. *Bordeaux et l'Aquitaine 1920 - 1940. Urbanisme et architecture*, Paris, 1988.

AVERMAETE, Tom, KARAKAYALI, Serhat, VON OSTEN, Marion, *Colonial Modern. Aesthetics of the Past-Rebellions for the Future*, Londres, 2010.

AVERMAETE, Tom, CASCIATO, Maristella, *Casablanca - Chandigarh. Bilan d'une modernisation*, Zürich, 2004.

BALL, Jane, *Housing disadvantaged People? Insiders and Outsiders in French social housing*, New-York, 2012.

BOOTH, Philip, BREUILLARD, Michèle, FRASER, Charles, PARIS, Didier, *Spatial Planning Systems of Britain and France. A comparative analysis*, Londres, 2007.

BOUDON, Philippe, *Pessac de Le Corbusier. Etude socio-architecturale 1929/85*, Paris, 1985.

BUTLER, Rémy, NOISETTE, Patrice, *Le logement social en France 1815 - 1981. De la cité ouvrière au grand ensemble*, Paris, 1982.

BREON, Philippe, RIVOIRARD, Philippe, 1925. *Quand l'Art Déco séduit le monde*, Paris, 2013.

CASAMEMOIRE, *Guide des architectures du XX<sup>e</sup> siècle*, Casablanca, 2013.

CHOAY, Françoise, *L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie*, Paris, 1965.

CHOMBART DE LAUWE, Paul-Henri, *Famille et Habitation*, t. I. *Sciences humaines et conceptions de l'habitation*, Paris, 1959.

—, *Famille et Habitation*, t. II. *Un essai d'observation expérimentale*, Paris, 1967.

CLAUS Christian, *Bibliografie Marokko 1850 – 2014*, Brême, 2014.

CLERC, Paul, *Grands Ensembles. Banlieues nouvelles. Enquête démographique et psycho-sociologique*, Paris, 1967.

COHEN, Jean-Louis, ELEB, Monique, *Casablanca. Colonial Myths and Architectural Ventures*, New-York, 2002.

COMMISSION MIXTE NATIONAL HLM & HABITANTS, *Histoires d'habitants*, Paris, 1999.

CONKLIN, Alice L., *A mission to civilize. The republican idea of Empire in France and West Africa, 1895 – 1930*, Stanford, 1997.

COUSTET, Robert, SABOYA, Marc, *Bordeaux. La conquête de la modernité. Architecture et urbanisme à Bordeaux et dans l'agglomération de 1920 à 2003*, Paris, 2005.

CROIZE, Jean-Claude, *Politique et configuration du logement en France (1900 – 1980). Sciences de l'Homme et Société*, Université de Nanterre – Paris X, 2009.

- DABITCH, Christophe, *Le tramway de Bordeaux: une histoire*, Paris, 2004.
- ECOCHARD, Michel, *Casablanca. Le roman d'une ville*, Paris, 1955.
- FEDERATION NATIONALE DES OFFICES D'HLM, *La rénovation des quartiers d'habitat social. L'engagement des Offices dans les opérations de rénovation urbaine*, Paris, 2007.
- FERRAND, Marylène, FEUGAS, Jean-Pierre, LE ROY, Bernard, VEYRET, Jean-Luc, *Le Corbusier: Les Quartiers Modernes Frugès*, Paris, 1998.
- FOURIER, Charles, *Le nouveau monde industriel et sociétaire. Ou invention du procédé d'industrie attrayante et naturelle distribuée en séries passionnées*, Paris, 1973.
- GERBER, Alex, *L'Algérie de Le Corbusier. Les voyages de 1931*, Thèse d'architecture, Lausanne, 1993.
- GODIN, Jean-Baptiste André, *Solutions Sociales*, Paris, 1871.
- GUERRAND, Roger-Henri, *Propriétaires et Locataires. Les origines du logement social en France (1850 – 1914)*, Paris, 1987.
- HAUWS, David, *Les opérations de relogement en habitat collectif à Casablanca, de la vision des aménageurs aux pratiques des habitants*, thèse de doctorat, Université de Tours, 2004.
- HIRT, Sonia, ZAHM, Diane, *The urban wisdom of Jane Jacobs*, Londres, 2012.
- HOWARD, Ebenezer, *Garden Cities of To-morrow*, Bristol, 1898 , nouvelle édition de 1985.
- JACOBS, Jane, *The Death and Life of Great American Cities. The failure of Town Planning*, Londres, 1961.
- JELIDI, Charlotte, *La fabrication d'une ville nouvelle sous le protectorat français au Maroc (1912 - 1956): Fès-nouvelle*, thèse de doctorat, Tour, 2007.
- JULIEN, Charles-André, *Le Maroc face aux impérialismes 1415 – 1956*, Paris, 1978.
- KAMOUN, Patrick, *Hygiène et Morale. La naissance des Habitations à bon marché*, Paris, 2011.
- KING, Anthony D. King, *Colonial urban development. Culture, social power and environment*, Londres, 1976.
- , *Space of Global Cultures. Architecture, Urbanism, Identity*, Londres, 2004.
- L'HOST, Hervé, TRECOLLE, Guy, Richard Verger, *Histoire des Tramways, Omnibus, Trolleybus et Autobus à Bordeaux*, Menton, 2000.
- L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT, *Les HLM, témoins et acteurs de leur temps. Le logement social, moteur de l'innovation 1850 / 2006*, Paris, 2006.



- LACHAISE, Bernard, SCHMIDT, Burghart, *Bordeaux - Hamburg. Zwei Städte und ihre Geschichte. Bordeaux - Hambourg. Deux villes dans l'histoire*, Hambourg, 2007.
- LAMBERT, Peter, SCHOFIELD, Phillip, *Making History. An introduction to the history and practices of a discipline*, Londres, 2004.
- LE CORBUSIER, *Quand les cathédrales étaient blanches. Voyage au pays des timides*, Paris, 1937.
- , *Vom Sinn und Unsinn der Städte. Gedanke zur Städteplanung*, Cologne, 1974.
- , *The city of To-morrow and its planning*, New-York, 1987.
- LEFEBVRE, Henri, *La production de l'espace*, Paris, 1974.
- MEFFRE, Gislhaine, DELGADO, Bernard, *Un urbanisme expérimental. Les villes nouvelles marocaines (1912 – 1965)*, Mohammedia, 2012.
- MERLIN, Pierre, *Des grands ensembles aux cités. L'avenir d'une utopie*, Paris, 2012.
- NEWSOME, W. Brian, *French Urban Planning 1940 - 1968. The Construction and Deconstruction of an Authoritarian System*, New-York, 2009.
- PEARSON, Lynn F., *The architectural and Social History of Cooperative Living*, Londres, 1988.
- PEILLON, Pierre, *Utopie et désordres urbains. Essai sur les grands ensembles d'habitations*, Paris, 2001.
- PERROT, Laure, *Le logement social à Bordeaux de 1944 à 2009: problématiques architecturales et urbaines*, t. I et II, Thèse de doctorat en histoire de l'art contemporain. Direction Marc Saboya, Bordeaux, 2011.
- PHILLIPS, Peggy A., *Modern France. Theories and Realities of Urban Planning*, Londres, 1987.
- PLANES, Jean-Jacques, *La construction à usage d'habitation dans l'agglomération bordelaise de 1945 à 1961. Problèmes de l'agglomération bordelaise*, t. V., Bordeaux, 1965.
- PLOUCHART, Louisa, *Comprendre les grands ensembles. Une exploration des représentations et des perceptions*, Paris, 1999.
- RAGON, Michel, *Histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme modernes*, t. II. *Pratiques et méthodes 1911 – 1971*, Paris, 1972.
- RAJAGOPALAN, Mrinalini, DESAI Madhuri, *Colonial Frames, Nationalist Histories. Imperial Legacies, Architecture, and Modernity*, Surrey, 2012.
- RIASANOVSKY, Nichola Valentine, *The teaching of Charles Fourier*, Londres, 1969.

ROSS Robert, TELKAMP Gerard J., *Colonial Cities. Essays on Urbanism in a colonial context. Comparative Studies in Overseas History*, Dordrecht, 1985.

SCHULZ, Günther, *Wohnungspolitik im Sozialstaat. Deutsche und europäische Lösungen. 1918 – 1960*, Düsseldorf, 1993.

TAYLOR, Brian Brace, *Le Corbusier et Pessac 1914 - 1928*, Bourges, 1972.

TELLIER, Thibault, *Le temps des HLM 1945 - 1975. La saga urbaine des Trente Glorieuses*, Paris, 2007.

TOMAS, François, BLANC, Jean-Noël Blanc, BONILLA, Mario, *Les Grands Ensembles. Une histoire qui continue...*, Saint-Étienne, 2003.

URBAN, Florian, *Tower and Slab. Histories of Global mass housing*, Londres, 2012.

VICTOIRE, Émile, *Sociologie de Bordeaux*, Paris, 2007.

VILLECHAISE-DUPONT, Agnès, *Amère Banlieue. Les gens des grands ensembles*, Paris, 2000.

WRIGHT, Gwendolyn, *The politics of design in French colonial urbanism*, Chicago, 1991.

#### *Ouvrages collectifs*

ASSOCIATION GP INTENCITE, QUEILLE, Sandra (dir.), *Mémoire du quartier Grand Parc. Hier, aujourd'hui et demain, à Bordeaux...*, Paris, 2011.

BIGON, Liora, KATZ Yossi (dir.), *Garden cities and colonial planning. Transnationality and urban ideas in Africa and Palestine*, New-York, 2014.

GROUPE DE RECHERCHE PRODUCTION DE LA VILLE ET PATRIMOINE (dir.), *Cités, cités-jardins: une histoire européenne. Actes du colloque de Toulouse des 18 et 19 novembre 1993*, Talence, 1996.

PAQUOT, Thierry, BEDARIDA, Marc (dir.), *Habiter l'utopie. Le Familistère Godin à Guise*, Paris, 2004.

ROYER, Jean (dir.), *L'urbanisme aux colonies et dans les pays tropicaux. Communications et rapports du congrès international de l'urbanisme aux colonies et dans les pays de latitude intertropicale*, Paris, 1932.

VACHER, Hélène (dir.), *Villes coloniales aux XIX<sup>e</sup> - XX<sup>e</sup> siècles. D'un sujet d'action à un objet d'histoire (Algérie, Maroc, Lybie et Iran): essais et guide bibliographique*, Paris, 2005.

*Liens internet*

[www.territoires.gouv.fr/rechercher-un-logement-social](http://www.territoires.gouv.fr/rechercher-un-logement-social)

[www.larousse.fr](http://www.larousse.fr)

<http://hsozkult.geschichtech.hu-berlin.de/>

[www.fondationlecorbusier.fr](http://www.fondationlecorbusier.fr)

[www.aquitanis.fr](http://www.aquitanis.fr)

<https://digital.library.cornell.edu>

[images.delcampe.com/img\\_large/auction/00/321/756/419\\_001.jpg](http://images.delcampe.com/img_large/auction/00/321/756/419_001.jpg)

<https://dafa.net/forums/reads.php?52,99348.page=6>

<http://astudejaoublie.blogspot.de/2014/01/pessac-cite-fruges-part2-le-corbusier.html>

<http://docplayer.fr>

[Www.mhpv.gov.ma](http://Www.mhpv.gov.ma)

[www.auc.ma](http://www.auc.ma)