

# L'HABITAT INDIVIDUEL DANS LES VILLES FRANÇAISES

## Une vue sur le temps long

**Jean-Claude CROIZÉ**  
CRH-CRESSAC, École d'Architecture de Paris Val-de-Seine

### **Premier Vingtième siècle : quand la France devenait urbaine**

#### *Démographie.*

Pays à la démographie lente et à l'urbanisation progressive, la France se défait peu à peu de son manteau rural entre 1850 et 1950, et c'est en 1931 que le recensement dénombre pour la première fois une population "urbaine" supérieure à la population "rurale". Si l'hécatombe de la Grande Guerre a beaucoup fait pour éclaircir les rangs du peuple campagnard, la cause principale de ce passage de seuil n'en demeure pas moins le mouvement déjà séculaire de l'urbanisation : la simple prolongation des tendances de la période 1872-1911 aurait en effet conduit sensiblement au même résultat à la même date.

**Tableau 1** –Population urbaine et population rurale en France de 1872 à 1936 (en millions d'habitants)

	Population totale	Population urbaine	Population rurale
1872	36,1	11,2	24,8
1911	39,6	17,5	22,1
1921	39,2	18,2	21,0
1931	41,8	21,4	20,4
1936	41,9	22	19,9

*Source* : Recensements (87 départements en 1872 et 1911, puis 90 départements de 1921 à 1936).

Comme on le sait, cette France nouvellement "urbaine" ne l'est qu'au sens d'un critère statistique qui classe comme "rurales" les communes ayant moins de deux mille habitants, et comme "urbaines"... toutes les autres. Un discriminant fondé sur un seuil de population aussi modeste laisse évidemment place, du côté "urbain", à tout un monde de petites et très petites villes qui jouent de longue date un rôle essentiel dans l'organisation et le peuplement du territoire français. Il importe de souligner ici que les finasseries ultérieures sur le critère (deux mille habitants *agglomérés au chef-lieu*) ne changent rien au fond de l'affaire : en relation avec une histoire territoriale qui lui est propre, la tradition française reste aujourd'hui encore portée à considérer comme "urbains" des groupements de fonctions et d'habitations qui, ailleurs, seraient considérés comme "villageois".

Il n'en reste pas moins que la population des "grandes" villes s'accroît en même temps que la France s'urbanise. Le nombre de communes de plus de cent mille habitants passe de sept en 1866 à quinze en 1936 et, si le Paris des vingt arrondissements atteint dès 1911 son apogée démographique avec 2,9 millions d'habitants, l'agglomération capitale poursuit allègrement son développement dans les banlieues.

#### *Formes bâties.*

Un contexte de croissance urbaine laisserait attendre une poussée en hauteur du parc immobilier. Or rien de tel ne transpire dans le paysage que livrent les recensements successifs des "maisons d'habitation" en France.

**Tableau 2** – Répartition des "maisons d'habitation" selon le nombre de niveaux (ensemble de la France)

	Nombre d'immeubles	RDC seul	1 étage	2 étages	3 étages	4 étages et plus
1881	7 610 000	53 %	32 %	11 %	3 %	1 %
1911	8 173 000	48 %	40 %	9 %	2 %	1 %

Source : Recensements

On n'est pas surpris de voir reculer les habitations de plain-pied, qu'on peut considérer comme typiquement paysannes, par opposition à la maison de l'artisan ou du commerçant, qu'on imagine se développer au-dessus de la boutique ou de l'atelier. Mais il est saisissant de voir que, dans cette France qui s'urbanise, le seul genre d'habitat qui est en

croissance (relative et absolue) correspond à un immeuble à deux niveaux. Même le modeste immeuble à trois niveaux, qui pourrait comprendre une boutique, un étage principal d'habitation et un niveau mansardé, est en recul. Quant aux immeubles qui s'élèvent à quatre étages et plus, leur nombre augmente lentement, mais leur proportion demeure insignifiante à l'échelle du pays. À Paris même, en 1926, après les rénovations haussmanniennes, quatre immeubles sur dix n'atteignent pas cette hauteur, cependant qu'en 1940 la hauteur moyenne de huit arrondissements sur vingt – et pas les moins peuplés – se situe encore au-dessous de ce plafond. Si les constructions relativement hautes sont une spécialité parisienne – la ville intra muros héberge plus de la moitié du parc français de quatre étages et plus – celles-ci sont bien loin d'occuper tout l'espace de l'habitat.

Dans l'ensemble du pays, les caractères de l'urbanisation de 1900 sont confirmés par l'évolution du parc bâti au cours du Premier Vingtième siècle.

**Tableau 3** – Effectif et taille des immeubles dans les communes françaises

Taille des communes	1901		1946	
	Effectif des immeubles (milliers)	Nombre de logements par imm.	Effectif des immeubles (milliers)	Nombre de logements par imm.
Moins de 2 000 habitants	4 846	1,1	5 024	1,15
2 000 à 50 000 habitants	2 088	1,5	2 411	1,65
50 000 à 100 000 habitants	168	2,4	276	2,6
Plus de 100 000 hab. (hors Paris)	241	3,3	438	2,9
Paris	77	13,2	71	14,5
<i>Ensemble</i>	<i>7 620</i>	<i>1,44</i>	<i>8 220</i>	<i>1,54</i>

Source : Recensements.

La première remarque qui s'impose est la stabilité d'un mode d'habitat qui demeure substantiellement orienté vers l'individuel. Cela tient tout d'abord, naturellement, à l'importance de la toile de fond correspondant à un domaine rural qui, loin de s'effacer, fait un peu mieux que se maintenir en termes absolus : en 1946, c'est encore l'immense majorité des immeubles, et plus de 43% des logements. Cela tient ensuite au profil des communes urbaines de moins de cinquante mille habitants, qui

représentent la seconde concentration de logements, avec près du tiers du parc, et qui voient leur poids relatif se maintenir : fondée sur les maisons à un ou deux logements, avec de rares pointes au-delà, la typologie bâtie qu'on y devine ne s'éloigne guère de celle des bourgs ruraux. Mais cela résulte aussi de l'évolution qu'on observe dans les communes en expansion rapide, c'est à dire celles de plus de cinquante mille habitants (hors Paris). On constate en effet un recul sensible du caractère collectif dans les communes de plus de cent mille habitants, et il en irait de même pour la tranche de cinquante mille à cent mille habitants s'il n'y avait l'apport de quelques grosses communes de la banlieue parisienne où la contagion de la capitale se traduit par un immeuble moyen de 3,6 logements. Sans doute pourrait-on objecter que la notion d'"immeuble" a pu varier d'un recensement à l'autre, ou encore que, en 1946, nombre de "grandes" villes ont été touchées par les destructions de la guerre, souvent dans leur partie centrale. Mais en sens inverse, on ne peut ignorer qu'on se trouve au terme d'une période où la propriété locative a été plus soucieuse de diviser les logements que de les remembrer, ce qui a certainement gonflé la contenance apparente des immeubles collectifs. En tout état de cause, des données qui ont été publiées à partir du recensement de 1954 viennent confirmer la tendance: on a 2,1 logements par immeuble dans les communes de cinquante mille à cent mille habitants (hors banlieue parisienne) et 2,8 logements par immeuble dans les communes de plus de cent mille habitants (hors Paris).

La situation qu'on observe dans les "grandes" villes résulte de la convergence de deux phénomènes : d'une part, des développements qui font une large part à l'individuel, y compris en zone centrale, et d'autre part, une figure du collectif qui reste d'une volumétrie très modérée. Les "immeubles de rapport ouvriers", de loin les plus nombreux parmi les collectifs que dénombre la grande enquête fiscale de 1938-1942, ne comprennent généralement que quatre à cinq logements<sup>1</sup>. En fait, ce sont

---

<sup>1</sup> En s'en tenant à des agglomérations dont la commune centre dépasse cent mille habitants en 1946, on constate des moyennes qui vont de 3,2 à 5,5 logements par immeuble à Reims, Rennes, Nancy, Limoges, Toulon, Marseille ou Saint-Étienne. Dans ce paysage, Grenoble et Lyon font figure d'exception haute, avec respectivement 6,7 et 7,3 logements par immeuble. Quant aux logements inscrits dans ces immeubles, ils correspondent en moyenne à des volumes qui s'étagent entre 1,5 et 2,2 pièces principales d'habitation selon les agglomérations, le cas de Saint-Étienne (1,2 pièce par logement) se situant nettement au-dessous de la norme courante. (INSEE et MRU, *Résultats statistiques d'une enquête sur la propriété bâtie dans 61 agglomérations de plus de 30 000 habitants*, Paris, 1947)

de tous petits collectifs, abritant de petits logements qui tournent le plus souvent autour du deux pièces. Si on imagine un immeuble comportant quatre pièces d'habitation par niveau, l'ensemble tient sur deux à trois niveaux, dont le dernier pourra être mansardé. Vu depuis la rue, l'"immeuble" qui se dessine ainsi est souvent difficile à distinguer d'une habitation unifamiliale quand il ne porte pas des signes expressifs de ses partitions internes. Dans une agglomération comme Marseille, les "immeubles de rapport ouvriers" correspondent à 39% du parc, et ils se combinent avec les "maisons de caractère simple" (30% des immeubles), les "immeubles de rapport de confort moyen" (10% des immeubles), les maisons assises sur des boutiques ou des ateliers, etc., pour former une ville où 90% du parc ne dépasse pas trois étages sur rez-de-chaussée.

On comprend que, dans leur note de conclusion, les éditeurs de l'enquête de 1938-1942 aient insisté sur le fait que "les villes françaises ne sont pas, dans l'ensemble, très élevées"<sup>2</sup>. Les développements urbains qui font la part belle à l'habitat individuel dominant jusque dans l'entre-deux-guerres mais, contrairement à une idée reçue, ils ne sont pas le fruit de la loi Loucheur de juillet 1928, qui intervient en toute fin de période et qui, d'ailleurs, ne réserve pas tous ses financements à l'individuel<sup>3</sup>. L'observation statistique des modalités de la croissance urbaine montre au contraire que le développement en surface – certains diraient l'étalement – constitue un trait manifeste des croissances urbaines du 19<sup>ème</sup> siècle. En fin de siècle, cet urbanisme étendu, aéré etc. qui tend à façonner des villes "pas très élevées" est stimulé par le surcroît de mobilité qu'apportent les nouveaux modes de transport, et son succès sanctionne l'échec des procédures haussmanniennes en dehors des murs de Paris<sup>4</sup>. Mais il caractérisait déjà nombre d'extensions du Premier Dix-neuvième siècle, notamment des opérations post-révolutionnaires assises sur la saisie d'anciens biens religieux<sup>5</sup>.

---

<sup>2</sup> Ibidem, p. 385. Effectué sur le million d'immeubles individuels ou collectifs "affectés en tout ou en partie à l'habitation" dans les agglomérations de plus de trente mille habitants (hors Paris), le calcul donne une moyenne de "1,2 étages au-dessus du rez-de-chaussée".

<sup>3</sup> À côté de ce qui va à l'accession "à la petite propriété", comme on disait à l'époque pour désigner l'accession à la propriété en maison individuelle, des moyens sont prévus au profit d'organismes d'HBM qui construisent aussi des collectifs.

<sup>4</sup> Voir Croizé, J.-C., *Les caractères primitifs de la construction en banlieue : le cas de Dijon et de Grenoble (1850-1950)*, in "Villes en Parallèle", N°11, octobre 1986, p. 227-250.

<sup>5</sup> Face à la littérature concernant l'œuvre d'Hausmann et ses prolongements, surabondante au point de laisser croire que tout le savoir-faire urbain se ramène à

### Doctrine

Pareil mouvement a reposé sur une multitude de décisions individuelles émanant d'un petit peuple qui a voté avec ses pieds en faveur de l'étalement urbain. Mais il procède aussi d'orientations doctrinales qui ont l'soutenu jusqu'aux années 1930.

Alors qu'un architecte parisien comme Eugène Hénard s'inscrit, en 1900, dans la lignée des projets haussmanniens en étudiant le traitement des carrefours de la *ville dense* et en imaginant de grands immeubles à redans pour peupler la zone des fortifications, deux hommes forts différents, mais qui vont tous deux jouer un rôle important dans la mise en place de l'Institut d'Urbanisme de Paris, font ici référence en raison de leur position avérée en faveur de la *ville des maisons* : Henri Sellier, administrateur délégué de l'Office Public d'HBM de la Seine fondé à la suite de la loi de 1912, et Léon Jaussely, l'urbaniste le plus marquant de la Commission supérieure de l'aménagement des villes (CSAV) instituée par la loi de 1919.

Le point de vue de Léon Jaussely est nettement exprimé dans la préface qu'il rédige en 1922 pour la traduction française de l'ouvrage de Raymond Unwin, *Town planning in practice*, qui est consacré au développement urbain sous forme de *garden cities*. Il écrit notamment :

"La ville est moins dense aujourd'hui qu'hier, elle est plus aérée; demain elle sera moins dense encore qu'aujourd'hui; telle est l'évolution. [...] Le 19<sup>ème</sup> siècle avait fait de la ville une montagne de pierres et de briques, le 20<sup>ème</sup> siècle tend à en faire une masse de jardins; l'image de l'une sera essentiellement opposée à l'autre. Et voilà [...] ce qui plus que tout marque l'évolution esthétique et sociale de l'urbanisme de nos jours."<sup>6</sup>

Quant à Henri Sellier, il produit, dans la thèse qu'il soutient en 1921, une démonstration argumentée pour souligner qu'à volume habitable égal la construction de maisons unifamiliales revient moins cher, infrastructures comprises, que celle des collectifs, et qu'en conséquence les projets sociaux doivent être orientés dans ce sens. Le seul obstacle qu'il voit est

---

cela, on ne peut que regretter de voir publier si peu de travaux sur cet urbanisme extensif de la période post-révolutionnaire. Une exception correspond à l'ouvrage de Lorgeoux, A., et Guilleux, J., *Le Mans : révolution dans la ville*, éd. Bordessoules, Saint-Jean-d'Angély, 1991.

<sup>6</sup> Unwin, R., *Town planning in practice*, Londres, 1909; trad. française : *L'Étude pratique des plans de ville*, Paris, 1923; réédition en fac-simile, L'Équerre, Paris, 1981, préface de Jaussely, L., p. VI.

la nécessité de disposer d'un foncier peu coûteux mais, précisément, la commodité nouvelle du chemin de fer lui paraît venir à point nommé pour ouvrir de telles opportunités. On ne s'étonnera donc pas que les projets de cités-jardins pour l'agglomération parisienne, dont la version initiale est détaillée cas par cas, avec les figures architecturales, fassent une large place à des assemblages de maisons. On ne s'étonnera pas non plus de voir Henri Sellier se référer substantiellement à Raymond Unwin lorsqu'il traite de l'architecture ou de la morphologie des groupements, allant jusqu'à reproduire des dessins d'ambiance extraits de *Town planning in practice*<sup>7</sup>.

Un aspect très saillant des auteurs français qu'on vient de citer est la constante référence à une filiation anglo-saxonne qui passe par Ebenezer Howard et Raymond Unwin. En se cantonnant à cette observation, comme on l'a souvent fait, l'historiographie des idées a contribué à répandre une vision fort simplifiée, pour ne pas dire simpliste. À vrai dire, l'idée de développements urbains fondés sur la *ville des maisons* est soutenue par des antériorités d'un bon demi-siècle, qui font le raccord avec l'urbanisme de la France post-révolutionnaire, et qui ne sont pas toujours anglo-saxonnes. Il suffit pour s'en convaincre de revisiter les positions de l'urbaniste catalan Ildefonso Cerdá ou la littérature publiée à propos du prototype réalisé au Vésinet, dans la périphérie ouest de Paris.

L'énorme opération qui se développe de 1858 à 1930 et qui aboutit dès 1875 à la constitution de la commune du Vésinet n'a certes rien d'une cité populaire. Fondée sur un parti paysager, comme nombre de stations balnéaires ou thermales, elle n'en présente pas moins tous les caractères d'une *garden city* à la Unwin, y compris un centre bâti en continu et le branchement sur une station de chemin de fer. Quant à Ildefonso Cerdá, qui prenait à l'occasion ses distances avec les pratiques de "l'Empire français" et qui réfutait un urbanisme enfermé dans des "zones" successives – une méthode qui est "une fille de la spéculation" et qui assujettit à un "monopole répugnant" –, il est bien connu qu'il pariait sur la mobilité permise par les nouvelles techniques pour autoriser le développement d'une ville "illimitée" assise sur un quadrillage isotrope, seul parti qui lui paraissait de nature à promouvoir "la liberté de choix du

---

<sup>7</sup> Sellier (Henri), *La Crise du logement et l'intervention publique en matière d'habitation populaire dans l'agglomération parisienne*, thèse de Droit, édition de l'Office Public d'HBM du Département de la Seine, 4 fascicules, Paris, 1921; p. 251-253 pour la discussion des coûts respectifs de l'individuel et du collectif; p. 255-293 pour la discussion des modes de composition urbaine; p. 596-863 pour le détail des projets concernant l'agglomération parisienne.

logement", un principe dont il faisait un "mot d'ordre". Mais ce que l'on dit moins, c'est qu'il ne tenait pas vraiment à ce que les îlots qu'il dessinait soient occupés par ces gros immeubles au gabarit haussmannien que l'on peut voir aux abords du *casc antic* de Barcelone. Partant comme Henri Sellier d'une analyse circonstanciée des réalités de l'habitat collectif populaire, il se prononçait très nettement en faveur de la maison unifamiliale pour tous, "la seule [habitation] qui convienne aux exigences de la nature humaine", ajoutant même, au contraire d'Unwin ou de Sellier, que celle-ci devrait être entourée d'une "zone d'isolement" : bref, il prônait le *pavillon*<sup>8</sup>.

## Second Vingtième siècle : revirements successifs

### *Le choix du collectif*

Autour de 1920, on peut croire la doctrine de l'urbanisme solidement établie. C'est pourtant sur ce plan qu'un retournement de tendance s'affirme des années 1930 aux années 1950. Surpassant en audace les projets d'Auguste Perret, qui envisageait dès 1905 des tours de deux cents mètres pour certains secteurs des anciennes fortifications parisiennes, Le Corbusier, qui avait fréquenté l'atelier Perret, propose en 1925, avec le "Plan Voisin", un système de tours de grande hauteur pour rénover le centre de Paris, entre la place de la République et la rue du Louvre. Il passe des bureaux aux logements avec les premières esquisses de la "Ville Radieuse" (1930-1935) : ces parallélépipèdes montés sur échasses sont certes moins hauts, mais ils alignent tout de même leurs "villas suspendues" sur une quinzaine de niveaux, et ils sont bientôt présentés comme la solution générale à la question du logement. Cette fois, ce n'est pas la rénovation de la *ville dense* qui est visée, mais bien la maîtrise des extensions périphériques. Le seul point qu'on retient de l'époque précédente est le principe d'un urbanisme aéré : la "cité-jardin verticale" sera installée sur un terrain "immense, fait de parc sans clôtures, sillonné de chemins de promenade à travers champs, pelouses et bocages"<sup>9</sup>. Fort de cette vision, Le Corbusier affirme en 1946 qu'il

---

<sup>8</sup> Cerdá, I., *Teoria general de la urbanizacion*, Madrid, 1867; trad. française partielle : *La théorie générale de l'urbanisation*, Éditions du Seuil, Paris, 1979; citations extraites des p. 138-139 pour ce qui est de la maison unifamiliale, et des p. 229, 233 et 241 pour les questions d'urbanisme.

<sup>9</sup> Le Corbusier, textes de l'Ascoral (1943); réédition in *Les trois établissements humains*, Éditions de Minuit, Paris, 1959, p. 116.

faut rejeter l'héritage de "l'urbanisme européen", et il réclame des "mesures d'interdiction frappant deux usages néfastes : a) l'îlot bâti sur rues et cours, b) le lotissement"<sup>10</sup>.

Quand le vent tourne, les appréciations économiques s'inversent. Ce qui était connu pour être cher devient bon marché, et réciproquement. On professe désormais que le collectif *doit* revenir moins cher à la construction que l'individuel et que, si cela ne se constate pas encore, c'est uniquement parce que les virtualités de l'industrialisation n'ont pas été poussées assez loin. Ces pétitions de principe ne se vérifieront jamais. Une industrialisation intelligente servira tout autant, sinon plus, l'économie constructive de la maison individuelle que celle du collectif, et il n'y aura aucun moment où le coût de construction au mètre carré sera plus bas en collectif qu'en individuel<sup>11</sup>. Quant aux infrastructures, les observations qui prennent en compte les stationnements automobiles montrent qu'en réalité le décalage des coûts au logement est moindre que ce qu'on pourrait croire, quand il n'est pas en faveur de l'individuel. Bref, il a fallu quelque peu torturer la rationalité économique pour lui faire dire ce qu'on voulait entendre. Mais qu'importe, la nouvelle mode était lancée, et ses promoteurs ont eu d'autant plus aisément l'oreille d'un pouvoir épuisé par les guerres (1939-1962) qu'ils promettaient de faire à la fois beau, moderne et pas cher.

Sur le plan de l'innovation technique, les *Chantiers d'expériences* (1943-1949) accordent encore une large place à la maison familiale. Le *Secteur industrialisé* qui leur fait suite à partir de 1950 est dévolu exclusivement au collectif, avec à la clé une réservation de dix mille logements par an sur les programmes d'HLM. Parallèlement, le poids des maisons individuelles dans la production globale du logement décline d'environ 50% au début des années 1950 à 25-30% autour de 1960.

---

<sup>10</sup> Le Corbusier, *Manière de penser l'urbanisme*, Paris, 1946; réédition Denoël-Gonthier, Paris, 1977, p. 140.

<sup>11</sup> Les architectes qui ont répondu au concours des "Maisons nouvelles" (1947) puis à celui des "Cités d'urgence" (1954) ne s'y sont pas trompés. Dans ces deux cas où il était explicitement demandé de proposer des solutions économiques, et même très économiques, l'immense majorité des réponses a porté sur des maisons individuelles.

*Le retour de la maison*

Initiée par une fascination technique et portée par la vague des concepteurs qui s'approprient la qualification de "modernes", la domination de l'immeuble collectif comme modalité de l'urbanisation semble consacrée par la circulaire "relative à la maison familiale et à l'urbanisme" que signe le ministre de la Construction Pierre Sudreau le 15 mars 1962. Le texte oppose en effet les "grands progrès qui ont été faits dans les quartiers d'habitations collectives" (zones d'habitation, ZUP, etc.) à des lotissements qui n'ont "pas évolué" et qui restent "synonymes de d'incohérence et de laideur". La mode "moderne" est ainsi encensée par un pouvoir dévôt mais, à l'heure des triomphes, la Roche Tarpéienne est souvent proche du Capitole. Faisant en cela preuve d'un incontestable réalisme, le même texte concède en effet d'entrée que "la préférence d'une grande partie du public va à la maison individuelle", et ajoute qu'"aucun pouvoir n'est fondé à lui refuser cette satisfaction, si ce n'est pour une raison d'intérêt général"<sup>12</sup>. En clair, le collectif, c'est bien joli mais, dans une démocratie, il est franchement malcommode pour les dirigeants d'afficher une complète opposition à un vœu populaire. Il faut ajouter que le ministère des Finances avait de son côté un excellent motif de ne pas contrarier le peuple : vecteur majeur de l'accession à la propriété, stimulant privilégié du *taux d'effort* des ménages, la maison individuelle se présentait comme un bon moyen d'alléger l'engagement financier de l'État dans la construction. La conséquence coule de source : les "recommandations" qui figurent dans la circulaire du 15 mars 1962 "ne visent pas à empêcher le développement de l'habitat individuel, bien au contraire". À ce moment où la production de la maison est à l'étiage, il ne s'agit pas de l'étouffer, mais bien de lui redonner toute sa place.

Le rôle de l'État dans la diffusion des projets-types LOGECO (1953-1969) suffit à montrer qu'il n'a jamais complètement abandonné la maison populaire, et il ne va pas tarder à lui manifester à nouveau une sollicitude empressée. Cela se voit tout d'abord avec les opérations *Villagexpo* dont le prototype, préparé sous le ministère Pisani, est réalisé à Saint-Michel sur Orge en 1967, puis avec le *Concours international de maison individuelle* lancé en 1969 sous le ministère Chalandon. Dans un cas comme dans l'autre, les principaux acteurs sont des promoteurs sociaux, publics ou semi-publics : on est, d'une certaine manière, en présence d'un nouvel avatar des cités-jardins populaires. Le retour de la

---

<sup>12</sup> Une réserve de principe immédiatement suivie de la litanie des critiques conventionnelles sur les lotissement qui "stérilis[ent] la terre", etc.

maison au premier rang est dès lors engagé. Elle revient à la moitié de la production du logement en 1977, et elle oscille par la suite entre la moitié et les deux tiers selon les années, un résultat qu'il convient évidemment de référer au dynamisme qu'on constate dans les communes rurales et dans les unités urbaines de moins de 50 000 habitants.

### Conclusion

Un regard sur deux siècles d'urbanisation française montre que les temps où les principes du collectif et de la *ville dense* ont dominé la formation de l'habitat ont été plutôt brefs, ou étroitement localisés : une vingtaine d'années au 20<sup>ème</sup> siècle, et un épisode très centré sur Paris intra muros au 19<sup>ème</sup> siècle.

La conséquence en est qu'aujourd'hui la maison représente une écrasante majorité des résidences principales jusqu'aux unités urbaines de 20 000 habitants (42% de la population, y compris le "rural"), qu'elle fait sensiblement jeu égal avec le collectif dans les unités urbaines de 20 000 à 200 000 habitants (19% de la population), et qu'elle pèse encore pour 40% dans les unités urbaines de plus de 200 000 habitants (hors Paris). C'est seulement dans l'agglomération parisienne que son poids relatif apparaît faible, à l'image de la production du logement des années 1960, mais il se trouve aussi que c'est le centre de peuplement qui progresse le moins vite depuis plusieurs décennies.

Ces tendances lourdes qui font une place considérable aux petites agglomérations dans les processus d'urbanisation et à la *ville des maisons* dans le paysage urbain peuvent sembler paradoxales à beaucoup. Mais on doit souligner qu'elles s'inscrivent dans le droit fil de l'exergue qu'Ildefonso Cerdá donnait en 1867 à sa *Teoria general* : "ruraliser la ville, urbaniser la campagne". Et ajouter que si la vitalité retrouvée des bourgs et villages venant à s'essouffler on passait de 75% à 80% de population "urbaine", la position que la maison a acquise dans les villes n'en serait pas fondamentalement modifiée.

Dans ce contexte, on ne peut que s'interroger sur la portée réelle de la nuée de critiques qui s'abat depuis quelques années sur la *ville des maisons*. Il n'y a sans doute guère à s'attarder sur les antiennes séculaires qui fournissent le gros de l'argument, car l'histoire les a déjà usées jusqu'à la corde<sup>13</sup>. La seule nouveauté significative qui figure dans le sac

---

<sup>13</sup> La *consommation d'espace* n'a rien de dramatique dans un pays de densité très moyenne où les jachères abondent; l'*allongement des déplacements* est discutable

à malices des adulateurs de la *ville dense* réside dans la référence aux questions environnementales. Naguère parée des vertus de sa proximité supposée à la "nature", la *ville des maisons* est maintenant accablée sous les responsabilités qu'on lui prête dans les pollutions, les émissions de gaz à effets de serre, etc. Assurément, ce ne peut être la maison elle-même qui est en cause, puisqu'elle constitue le terrain de prédilection de l'habitat *autonome*, des solutions thermiques *passives* et, de façon générale, des *énergies nouvelles*. Ce qui est visé, c'est le support de mobilité qui lui est essentiellement lié : l'automobile.

Si lancinants que soit les ressassements des médias et des cercles éclairés, l'assaut contre l'automobile qui se développe au nom de l'environnement n'en reste pas moins affligé d'une faiblesse insigne. En fait, ce n'est pas le véhicule qui est cloué au pilori, mais seulement son mode de motorisation et son carburant traditionnel. Or, au point où en sont les prix des hydrocarbures, la situation est mûre pour un passage à des moteurs plus économes et à des biocarburants, ce qui aurait au moins l'avantage de faire basculer l'automobile et, peut-on espérer, les deux-roues motorisés, dans le champ des énergies renouvelables. Au contraire du Brésil du président Lula, qui force la marche en ce sens, ce qui retarde l'évolution en France est certainement l'attachement de l'État au magot que représente la TIPP<sup>14</sup>. Plutôt que de désespérer une des dernières industries qui reste vivace dans nos vieux pays, on ferait sans doute mieux de parier sur son potentiel d'adaptation, et de cesser de présenter tout ce qui marche à l'électricité (nucléaire, cela va de soi : train, tramway, métro,...) comme des parangons de la pureté environnementale.

#### Bibliographie.

CERDÁ, I., *Teoria general de la urbanizacion*, Madrid, 1867; trad. française partielle : *La théorie générale de l'urbanisation*, Éditions du Seuil, Paris, 1979.

CROIZÉ, J.-C., *Les caractères primitifs de la construction en banlieue : le cas de Dijon et de Grenoble (1850-1950)*, in "Villes en Parallèle", N°11, octobre 1986, p. 227-250.

INSEE et MRU, *Résultats statistiques d'une enquête sur la propriété bâtie dans 61 agglomérations de plus de 30 000 habitants*, Paris, 1947.

---

dans des milieux urbains où les activités ont de longue date cessé de se focaliser au centre, et c'est une notion sans objet dans le monde des villes petites ou moyennes; le *mitage des paysages* renvoie à la gestion des groupements; quant à *l'esthétique*, il y aurait beaucoup à dire sur celle des opérations de collectifs...

<sup>14</sup> Taxe intérieure sur les produits pétroliers.

LE CORBUSIER, *Les trois établissements humains*, Éditions de Minuit, Paris, 1959.

LE CORBUSIER, *Manière de penser l'urbanisme*, Paris, 1946; réédition Denoël-Gonthier, Paris, 1977

LORGEUX, A., et GUILLEUX, J., *Le Mans : révolution dans la ville*, éd. Bordessoules, Saint-Jean-d'Angély, 1991.

SELLIER (Henri), *La Crise du logement et l'intervention publique en matière d'habitation populaire dans l'agglomération parisienne*, thèse de Droit, édition de l'Office Public d'HBM du Département de la Seine, 4 fascicules, Paris, 1921.

UNWIN, R., *Town planning in practice*, Londres, 1909; trad. française : *L'Étude pratique des plans de ville*, préface de JAUSSELY, L., Paris, 1923; réédition en fac-simile, L'Équerre, Paris, 1981.