

# Introduction à l'histoire du logement social en France notamment.

Septembre 2010  
SIAL – DPH



# État des lieux de la population en France, en 2009.

**64,3 millions d'habitant en France au 1er janvier 2009** (62,45 en métropole)

- 2,38 millions chômeurs en février 2009
- 68,6 % de ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds HLM en 2007
- 31;2 % de ménages ayant des revenus inférieurs à 1 250 € par mois en 2007
- 2 445 € de revenu mensuel moyen des ménages en 2007
- 2 475 € de revenu mensuel moyen d'un ménage de 2 personnes en 2006
- 1 716 € de revenu mensuel moyen pour une personne en 2006
  
- Les plafonds de ressource HLM (revenu N-2 à l'entrée dans les lieux) en 2009 :
  - 3 414 € pour un couple avec 2 enfants
  - 1 761 € pour une personne seule

**Constat : 80 % de la population française peut prétendre à un logement social en France.**

# État des lieux du logement en France

- 32,7 millions de logements en France (2008) : métropole et DOM
- 27,6 millions de résidences principales (57 % d'individuel et 43 % de collectif)
- 4,24 millions de logements sociaux, soit 12,9 % des logements en France
- 69 logements sociaux pour 1 000 habitants
- 1,9 millions de logements vacants sur les parcs privé et public, soit 6 % des logements en France
- 56 % de propriétaires
- 15,6 % de locataires dans le parc HLM
  
- 33,2 % de logements construits avant 1949
- 90 m<sup>2</sup> de surface moyenne
- 2,4 personnes par logement en moyenne
- 7,2 % de ménages se déclarent mal logés

# Introduction

Le logement social naît avec l'industrialisation et l'urbanisation massive du 19ème siècle.

Les premières initiatives sont l'œuvre de philanthropes privés qui sont aussi des patrons avisés : développer son entreprise tout en maintenant sa main d'œuvre à proximité et en lui offrant des avantages dont l'accès au logement.

Par la suite, l'État tâtonnera et produira diverses lois, de la première loi Siegfried de 1894 à la loi DALO en 2007 puis la loi MLE en 2009.

Le paysage du logement social et de la population qui peut en bénéficier a énormément changé entre ces dates.

Le parc social revêt différents visages résultant de son évolution : architecture, réflexions sociologique et hygiéniste

...

# La cité ouvrière

Une cité ouvrière est à l'origine une zone résidentielle destinée exclusivement aux ouvriers d'une même usine et à leur famille. Elle est généralement mise à disposition par le patron de l'usine.

La révolution industrielle du XIXe siècle entraîne la concentration de populations souvent étrangères à la région où elles sont contraintes de s'installer. Ces nouvelles populations ouvrières, venues de région ou de pays éloignés, doivent donc être rapidement logées à proximité de leurs lieux de travail. Il faut dire qu'il existe alors un véritable problème de logement auquel doit faire face la France notamment.

# Ces grandes cités ouvrières en Europe

- **Le Grand-Hornu** (Province de Hainaut, Bel) : sans doute la première cité ouvrière de la Révolution industrielle.
- **Bataville**, véritable ville ouvrière en Moselle (Fra) était un site de production de chaussures organisé en pleine forêt tel un village avec habitations, commerces, école et même une église.
- **Les cités ouvrières Schneider au Creusot** (Saône-et-Loire, Fra) : un exemple des plus aboutis de "ville usine" au service d'un empire industriel
- **Le Margarethehöhe**, à Essen (Rhénanie du Nord-Westphalie, All) : cité-jardin construite par la famille Krupp entre 1909 et 1938 pour le logement des ouvriers de la firme Krupp AG.
- **Crespi d'Adda** (Lombardie, Ita) : village ouvrier construit par la famille Crespi autour de sa filature de coton, inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.
- **Zlín**, en Moravie (Rep Tchèque) : ville de l'entreprise Bata, presque entièrement construite à l'initiative du patron de l'entreprise Tomáš Baťa, des années 1900 aux années 1930.
- **New Lanark** (Écosse) : cité ouvrière fondée autour de filatures de coton développées par Robert Owen, de nos jours inscrite à la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.
- **Bournville**, fondée par George Cadbury (Cadbury Schweppes), près de Birmingham (GB) pour les ouvriers travaillant dans sa chocolaterie.
- **Port-Sunlight**, ville modèle fondée par William Lever, magnat de la lessive (groupe Unilever), près de Liverpool (GB)

# La naissance du logement social au 19ème siècle



La construction de la cité ouvrière de Noisiel (dépt. 77) débute en 1874, s'inspirant de la cité industrielle de Mulhouse, devenue modèle du genre. Son histoire liée à celle de la famille Menier, les célèbres chocolatiers.

Jules LOGRE compose sa cité avec des logements collectifs à étages pour les célibataires et des maisons pour l'habitation familiale. Toutes les maisons sont identiques et la plupart des rues portent un même nom : Menier, mais avec des prénoms différents.

La trame de cette cité ouvrière est toujours visible aujourd'hui.

# Un autre exemple français ...



Le « Familistère » est le nom donné par M. Godin (*les fameux « poêles Godin »*) aux bâtiments d'habitation qu'il fait construire pour ses ouvriers et leurs familles à partir de 1859 et jusqu'en 1880, à Guise (dépt. 02).

Il effectue un tri dans les théories de l'époque pour l'adapter à ses propres idées et surtout pour la rendre plus réalisable. La première étape, la plus urgente, est, selon lui, d'améliorer les conditions de logement et de vie des familles, en leur apportant les « équivalents de la richesse » : lumière, eau, sanitaire, éducation, le soin du corps, la protection sociale, le partage des bénéfices ...

# L'initiative de l'État fin 19ème siècle

Après plusieurs essais, l'État permet la mise en place d'un programme de construction de logement sociaux et de résorption de l'habitat insalubre.

**1890 : réalisation du premier grand ensemble HBM à Saint Denis, « La Ruche ».**

Mélange de logements collectifs, individuels et de jardins dans un même espace privatif ... à proximité de l'entreprise.



# L'âge d'or des cités jardins dans les années 20



*Cité jardin de l'Aqueduc  
à Arceuil (dépt. 94)*

Dans l'après-guerre, le modèle anglais d'Howard, les cités jardins, se développent dans les années 20, composés de maisons individuelles avec jardins privés.

Le logement collectif reste cependant incontournable sur les grandes villes.

# La philosophie des cités jardins

La cité-jardin de Howard est définie par les principaux points suivants:

- une maîtrise publique du foncier (ce dernier appartient à la municipalité afin d'éviter la spéculation financière sur la terre.);
- la présence d'une ceinture agricole autour de la ville (pour l'alimenter en denrées);
- une densité relativement faible du bâti (environ 30 logements à l'hectare, bien que ce point ne soit jamais mentionné, mais seulement déduit);
- la présence d'équipements publics situés au centre de la ville (parcs, galeries de commerces, lieux culturels);
- la maîtrise des actions des entrepreneurs économiques sur l'espace urbain : Howard est un partisan de la liberté d'entreprendre tant que l'activité ne nuit pas à l'intérêt collectif. La présence ou non d'une entreprise dans la ville est validée ou refusée par les habitants via la municipalité.

**Dès 1903**, Howard cherche à mettre en application ses principes urbanistiques, en réalisant la cité-jardin de Letchworth, à 60 km au nord de Londres. En 1919, il renouvelle l'expérience et crée Welwyn.

L'idée de décentralisation sera reprise au cours des années d'après-guerre comme base théorique du plan de développement du Grand Londres. De même, la réalisation des villes nouvelles autour de Paris ou de Lille sera fondée sur ce principe.

# Des cités jardins en milieu urbain ...

La «  **cité des Amiraux** » dans le 18ème arrondissement à Paris, a été construite entre 1922 et 1927. Son architecture rare en forme d'immeuble gradin permettait d'apporter « aux classes laborieuses, la lumière et le bon air qui leur évitera d'attraper la tuberculose » selon son architecte.

La cour intérieure est remplacée par un volume vide, destiné aux équipements collectifs : *une piscine paquebot qui y est implanté à partir de 1926 ...*

**Tout le bâtiment est aujourd'hui classé « Monument Historique ».**



# Les années de crises dans les années 30

- Les innovations architecturales se réduisent avec la crise : les coûts des terrains et de la construction ont augmenté
- L'habitat collectif est moins onéreux et donc largement privilégié avec parfois des conceptions rationnelles : exemple de la « cité de la Muette » à Drancy (dépt. 93).



# Le Corbusier et sa philosophie

À partir de la crise économique de 1929, Le Corbusier va concentrer sa réflexion théorique sur l'organisation de la concentration urbaine. Aménagement du front de mer d'Alger en 1930, étude d'urbanisation de Rio de Janeiro... Tous ces projets seront fortement critiqués !

En même temps il mène les réalisations, de la cité-refuge de l'Armée du salut de 1929 à Paris, le Pavillon Suisse de la Cité internationale universitaire de Paris (1930-1932) ...

De 1945 à 1952, Le Corbusier construit la Cité radieuse de Marseille, un immeuble d'habitation sous la forme d'un parallélépipède sur pilotis (en forme de piètements évasés à l'aspect rugueux), qui constitue une innovation importante dans la conception architecturale des résidences d'habitations.

Dans cet immeuble, il a tenté d'appliquer ses principes d'architecture pour **une nouvelle forme de cité en créant un village vertical**, composé de 360 appartements en duplex distribués par des rues intérieures.



*Cité Radieuse à Rezé (dépt. 44)*



# La reconstruction après 1945

Dès la fin de la guerre, la préoccupation est la reconstruction.

La priorité reste l'efficacité mais c'est aussi une période d'expérimentation.

Le ministère de la reconstruction et de l'urbanisme lance un concours international sur la « cité du Merlan » à Noisy le Sec (dépt. 93).

Pour reloger en urgence les habitants, il n'est pas rare d'utiliser des procédés de construction industrialisés permettant la production à grande échelle et à bas prix de logements confortables.



# Les grands ensembles après 1954



La production de grand ensemble est une réponse apportée à la croissance démographique, nourrie en grande partie par l'immigration, et à la pénurie de logement.

Un exemple avec la « cité des 4000 » à La Courneuve (dépt. 93).

Le préfabriqué est de mise, l'heure n'est pas à la qualité mais à la quantité. Des grands ensembles sont parfois construits en parallèle des rails de la grue permettant de monter les éléments préfabriqués ....

# Les grands ensembles après 1954, suite ...



La banlieue s'étend, rejetant la population de plus en plus loin du centre ville.

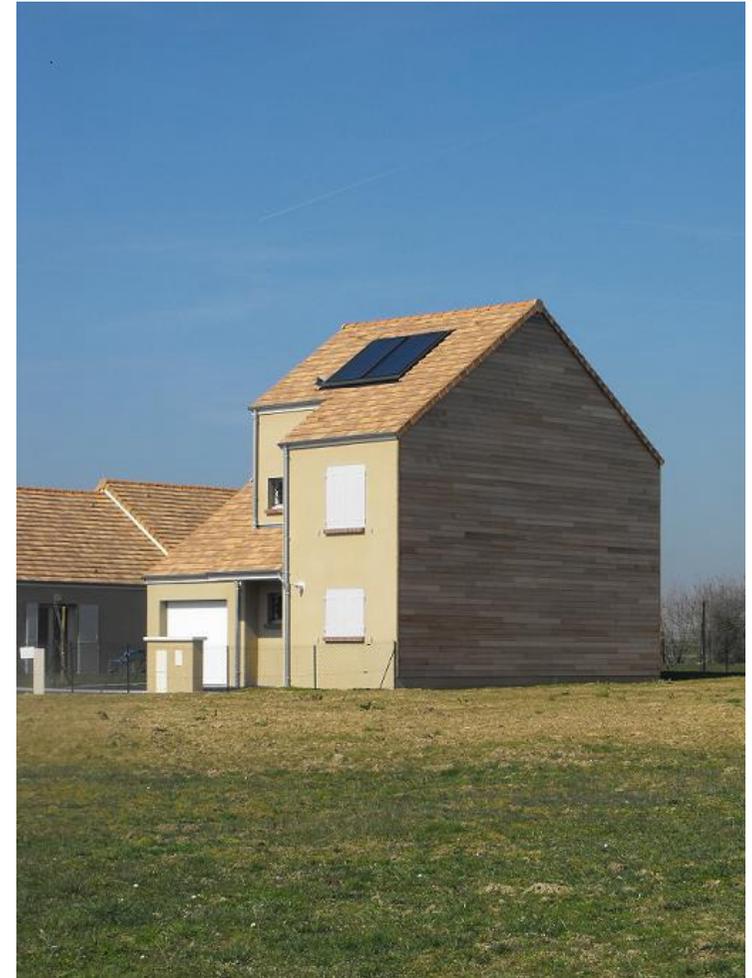
Si les barres et les tours dominent l'architecture de ces nouveaux quartiers, on note toutefois certaines formes originales comme la « cité de l'Abreuvoir » à Bobigny (dépt. 93).

# Du collectif à l'individuel, fin XXème siècle

Pour casser l'image des barres HLM, et pour répondre à la demande, les constructions de logements sociaux de type individuel représentent une majorité des opérations réalisées en cette fin de siècle.



*Construction de 55 villas urbaines durables à  
Lammerville (dépt. 18) par l'OPAC 18*



Construction développement  
durable à Amilly (dépt. 45) par  
l'ESH HAMOVAL : bois, ECS  
solaire ...

# Les programmes de réhabilitations de l'ancien de l'Anah et des PNRU



*Rénovation quartier ancien à Rennes (dépt. 35).*

Depuis les années 90, les organismes d'HLM rénovent leur patrimoine ancien avec les mises aux normes ... ce qui redonne vie et une nouvelle image au quartier.

Depuis 2004, les programmes de l'ANRU accélèrent la transformation des quartiers « grands ensembles ».

L'acquisition foncière permet aussi de sauvegarder et de dynamiser des quartiers anciens des centres dans le cadre des aides de l'Anah.



Rénovation urbaine à Orléans –  
La Source (dépt.45)