

## **La pioche du démolisseur** **Les logiques et les masques de la rénovation urbaine (19<sup>e</sup>-20<sup>e</sup> siècles)**

Article mis en ligne en février 2016 par la revue *Métropolitiques*

Son comité de rédaction, en dépit de mes prières, a parsemé mon texte de ces parenthèses aussi inutiles que laides renvoyant le lecteur vers un ouvrage cité en bibliographie (Faure, 2015 b). Cette recherche d'économie de notes gêne le texte et en gêne le plaisir. Bien mieux, les références figurant dans mes notes ont été extraites de celles-ci et baptisées "Bibliographie", comme si tous les travaux que j'ai cités méritaient de figurer dans une bibliographie raisonnée et alors que n'apparaissaient pas des ouvrages importants !

**Alain FAURE**  
**Chercheur rattaché à l'IDHES**  
**Université de Paris Ouest Nanterre La Défense**  
(ci-devant Paris X-Nanterre)  
**afaure@u-paris10.fr**

"Le 'Quartier sans soleil' de l'arrondissement de Koishikawa [...] nuisait à l'aspect de la capitale. Est-il admissible en effet, pour 'l'harmonie d'une ville' que des camions roulent dans les rues bien aérées, que des ouvriers en blouse attendent aux guichets des grandes banques, que les pieds des ouvriers foulent le parquet des dancings et que les grands magasins exposent dans leurs vitrines des bleus de travail et des dessous de tricot pour les femmes du peuple."

Tokounaga Sunao, *Le quartier sans soleil*. Paris, ESI, 1933, p. 155 (traduit du japonais)

N'est-ce pas toujours un peu la même histoire ? Un bout de ville, parfois très étendu, un quartier, une rue... devient l'objet de convoitises et d'inquiétudes de la part des hommes au pouvoir et des faiseurs d'argent. Les uns et les autres trouvent que ce précieux sol est bien mal employé : des ateliers bruyants, des voies étroites où l'air est prisonnier, des maisons d'un autre âge ou sans grâce. Une clientèle existe, prête à mettre le prix pour s'installer dans les belles demeures qui valoriseraient cet espace gâché. En attendant, on estime que les gens qui vivent là ne sont pas à leur place, surtout si le siège du pouvoir est à portée de fusil et qu'ils font peser sur lui une menace permanente. Tout un discours s'élabore qui fait de ces bas-fonds les hauts lieux du crime et de l'immoralité, le foyer des épidémies et l'épicentre des révoltes qui peuvent s'abattre à tout moment sur la ville. Bref, les experts sont formels : il faut détruire, ou, comme les publicistes de jadis aimaient à dire : "Vive la pioche du démolisseur !"

### **La mobilisation des sols et des besoins**

Bien sûr, cette trame connaît d'infinies variations : les préoccupations sécuritaires et les intentions spéculatives sont très diversement dosées selon les lieux et les périodes. L'appel à la rénovation de tel ou tel quartier peut rester sans effet ou bien l'affaire peut traîner des décennies – les grands travaux dans la capitale étaient à l'ordre du jour depuis 1750, un siècle avant Haussmann... –, ou au contraire être rapidement décidée et rondement menée. Se pose aussi la question de l'échelle. Rénovation... faut-il réserver l'appellation aux phases de destructions massives et planifiées : les grands travaux haussmanniens (1853-1870)<sup>1</sup>, la "reconquête" des

---

<sup>1</sup> Sur cet épisode, il convient toujours de partir de la thèse de Jeanne Gaillard, *Paris, la Ville (1852-1870)*, soutenue en 1977 (rééditée sous ce titre par F. Bourillon et J.-L. Pinol, Paris, 1997, L'Harmattan, 528 p.) Depuis 25 ans, les travaux, extrêmement inégaux, se sont multipliés. On peut se contenter de l'ouvrage de Jean Des Cars et Pierre Pinon, *Paris-Haussmann : "le pari d'Haussmann"*, Paris, Éditions de l' Arsenal

années 1960 aux années 1980, toujours à Paris<sup>2</sup>, et aujourd'hui la politique de "rénovation urbaine" – c'est le nom officiel – menée dans d'innombrables communes depuis 2003 sous l'égide d'une agence nationale<sup>3</sup> ? Ou bien toute opération de voirie, même isolée mais avec des effets d'embourgeoisement, n'en relève-t-elle pas ? Le Conseil municipal de Paris, entre 1871 et 1914, a mené une vraie politique de grands travaux dans la suite de celle du baron, avec certes moins de moyens et plus étalée dans le temps<sup>4</sup>, mais qui, au bout du compte, modifia en profondeur le peuplement de bien des quartiers de Paris.

A Paris, aujourd'hui, nous vivons ce que les études urbaines qualifient du nom ô combien bizarre de "gentrification", c'est-à-dire l'envahissement de quartiers restés populaires par une "petite bourgeoise intellectuelle", aux contours d'ailleurs bien flous, et qui trouverait là l'occasion de devenir propriétaire à bon compte, avec à la clef tout un discours factice sur la mixité et le "charme" du faubourg<sup>5</sup>. Mais on aurait tort de voir là une sorte de rénovation douce, non violente, car ce changement d'habitat se double en réalité d'un mouvement de destruction de maisons, partiel, peu spectaculaire, mais bien réel<sup>6</sup>. Le décor n'est pas détruit, mais emporté par morceaux.

La rénovation, quels que soient ses visages, n'est possible que par l'existence de règles juridiques et de besoins sociaux qui fondent le passage à l'acte de destruction. La mobilisation du sol d'abord, autrement dit l'expropriation. Sans sol, pas de pioche. La mort dans l'âme, l'Etat dut bien se résoudre à restreindre les privilèges juridiques de la propriété foncière pour que les travaux deviennent possibles<sup>7</sup>. Si les grandes percées à Paris se firent attendre un siècle ou quasi, c'est en raison d'abord de l'obstacle foncier : l'expropriation restant de droit limité au sol strictement nécessaire pour le passage de la voie, le propriétaire gardait pour lui le surplus de la parcelle et donc la plus-value créée par la percée. L'opération n'était rentable pour personne, sauf pour lui. Nous verrons plus loin la méthode utilisée pour lever cet obstacle. C'est au 20<sup>e</sup> siècle seulement que l'on osera s'attaquer au montant même des

---

et Picard, 1991, 365 p. Le très intéressant ouvrage de David Harvey (*Paris, capitale de la modernité*, Paris, Les Prairies ordinaires, 2012, 529 p.) ne repose, malheureusement, sur aucun travail personnel de recherche.

<sup>2</sup> Le livre classique d'Henri Coing (*Rénovation urbaine et changement social : l'îlot n° 4, Paris 13e*. Paris, Éditions ouvrières, 1966, 296 p. ; 2e éd. : 1976, 303 p.) se situe au tout début de la rénovation, dans le 13<sup>e</sup> ouvrier, quand le cadavre du vieux quartier était encore chaud et que les tours ne barraient pas encore l'horizon. La sociologie urbaine allait ensuite développer ses analyses critiques (Francis Godard et alii, *La rénovation urbaine à Paris. Structure urbaine et logique de classe*. Paris-La Haye, Mouton, 1973, 142 p. Manuel Castells, *Luttes urbaines et pouvoir politique*, Paris, Maspero, 1973, 131 p. ) sans oublier le livre de Marcel Cornu (*La conquête de Paris*. Paris, Mercure de France 1972, 343 p.) Mais ensuite ? Il n'existe pas, à notre connaissance, d'étude importante. Il faut aller au livre récent de Jean-Louis Robert (*Plaisance près Montparnasse : quartier parisien, 1840-1985*, Paris, Publications de la Sorbonne, 2012, 626 p., voir le chap. 6 : "Plaisance assassiné ?") pour rencontrer une analyse informée, même localisée, de l'épisode.

<sup>3</sup> Voir le livre rigoureux de Renaud Epstein sur l'idéologie, les rouages et ... l'échec de cette politique (*La rénovation urbaine : démolition-reconstruction de l'État*, Paris, Presses de la FNSP, 2013, 377 p.)

<sup>4</sup> D'après nos données, la somme consacrée aux opérations de voirie sous le Second Empire, de 1853 à 1870, aura été de 1,430 milliard ; de 1875 à 1914, la Ville aura emprunté 786 millions pour le même objet, mais d'importantes opérations ont été financées par les excédents budgétaires.

<sup>5</sup> Voir tout récemment Anne Clerval, *Paris sans le peuple : la gentrification de la capitale*, Paris, La Découverte, 2013, 254 p. L'étude de Sabine Chalvon-Demersay (*Le triangle du XIVe. De nouveaux habitants dans un vieux quartier de Paris*, Paris, Editions de la MSH, 1984, 176 p.) reste à lire pour sa pertinence et son humour

<sup>6</sup> Que l'on regarde avec l'attention qu'il mérite le film de Cédric Klapisch, *Chacun cherche son chat* (1996), tourné dans le 11<sup>e</sup> "bobo" ? Les grues sont partout.

<sup>7</sup> Voir surtout les travaux de Jean-Louis Harouel, : *L'embellissement des villes : l'urbanisme français au XVIIIe siècle*, Paris, Picard, 1993, 335 p. ; *Histoire de l'expropriation*, Paris, PUF, 2000, 126 p.

indemnités d'expropriation. Une étude sur l'histoire longue de l'expropriation nous apprendrait beaucoup sur la fabrication de la ville.

Les besoins... ? Il nous est toujours apparu que le pouvoir ne pouvait entreprendre ces vastes destructions, si onéreuses et parfois si périlleuses pour lui, sans tabler sur l'existence d'une clientèle qui viendrait peupler les maisons à reconstruire, qu'il assure lui-même cette reconstruction ou qu'il revende les terrains expropriés à des constructeurs comme au 19<sup>e</sup> siècle. Sous Haussmann, rien de plus clair : les percées ont servi à faire place nette dans le centre pour "l'immeuble", c'est-à-dire la maison de rapport, la maison bourgeoise. Si le prix des terrains est alors monté en flèche, c'est en raison de la compétition entre les promoteurs de l'époque alléchés par la perspective de construire enfin pour une clientèle riche et solvable – la seule d'ailleurs qui ait jamais importé aux yeux du capitalisme immobilier<sup>8</sup>. Si l'on construisait des logements chers alors, ce n'était pas parce que le terrain était cher, le terrain était cher parce que tout le monde voulait construire des logements chers.

L'épisode de la "reconquête" lors ce que l'on pourrait appeler les "trente destructrices", est à ce point de vue beaucoup moins lisible... On a vu surgir de terre à la fois des logements sociaux et des tours de luxe, de modestes F2 et des triplex face à la Seine. L'îlot Bièvre et l'opération Maine-Montparnasse ne s'adressaient pas au même public... Les promoteurs ne se sont-ils pas parfois trompés sur les besoins et les goûts de la clientèle riche, qui ne se bouscula guère pour venir habiter les tours du 13<sup>e</sup> arrondissement ? L'embarras que l'on éprouve ne vient-il pas du fait que l'épisode lui-même, si varié dans le temps et les quartiers touchés, si divers dans ses intentions et ses effets, est en fait encore peu étudié en dépit de son énormité. L'étude sur le quartier de Plaisance reste une exception : la rénovation des faubourgs ouvriers au 20<sup>e</sup> siècle attend ses historiens.

Faut-il voir dans la "rénovation urbaine" actuelle qui, dans les quartiers populaires rase les tours et découpe les barres, la plus grande entreprise de rénovation sécuritaire jamais conçue ? Effacer la lèpre des grands ensembles pour mieux dissoudre dans l'espace les noyaux d'émeutiers et d'incendiaires... L'intention profonde est peut-être celle-là, mais pour beaucoup d'observateurs, la dispersion des pauvres ainsi que leur remplacement par une population plus convenable et solvable restent des phénomènes très limités dans les sites touchés<sup>9</sup>. Une simple opération cosmétique alors ? L'épisode est opaque.

### **Hygiène, mon beau souci... ?**

La destruction a toujours eu besoin d'user d'arguments pour se justifier et se donner l'allure d'une action nécessaire et fondée. L'argument le plus important, parce que le plus efficace, fut longtemps l'insalubrité. C'est notamment par ce biais que l'obstacle foncier évoqué plus haut fut franchi au milieu du 19<sup>e</sup> siècle. La loi d'avril 1850 sur les logements insalubres contenait un article – l'article 13 – qui autorisait l'expropriation "de la totalité des propriétés", lorsque "l'insalubrité est le résultat de causes extérieures et permanentes ou lorsque ces causes ne peuvent être détruites que par des travaux d'ensemble"<sup>10</sup>. C'était déjà ce que plus tard on appellera l'expropriation par zone. Mieux, un décret en mars 1852 – vrai coup d'Etat foncier après le coup d'Etat militaire – donna à l'administration la faculté d'inclure dans une opération d'ouverture de voie "la totalité des immeubles atteints, lorsqu'elle jugera

---

<sup>8</sup> . On a pu soutenir la thèse contraire (par exemple Michel Lescure, "Pour une histoire sociale du crédit. L'exemple du logement en Europe au XIX<sup>e</sup> siècle". In : *Revue d'histoire du XIX<sup>e</sup> siècle*, n° 23, 2001/2, p. 165-177), mais jamais de façon convaincante.

<sup>9</sup> Voir le livre dirigé par Jacques Donzelot, *A quoi sert la rénovation urbaine ?* Paris, PUF, 2011, 237 p.

<sup>10</sup> Sur les autres aspects de la loi, voir Florence Bourillon, "La loi du 13 avril 1850 ou lorsque la Seconde République invente le logement insalubre", in *Revue d'histoire du 19<sup>e</sup> siècle*, n° 20-21, 2000, p. 117-134

que les parties restantes ne sont pas d'une étendue ou d'une forme qui permette d'y élever des constructions salubres". Donc, au nom de la santé publique, on pouvait d'un côté raser un quartier réputé trop mal bâti pour être amélioré de l'intérieur – "réhabilité" dirait-on aujourd'hui – et de l'autre, en s'abritant derrière un pseudo risque d'insalubrité, il devenait possible de tailler de chaque côté de la voie nouvelle ces belles parcelles qui faisaient les belles maisons. Deux coups avec une seule pierre... L'article 13 fut immédiatement utilisé pour achever la rue de Rivoli, du Palais Royal, où elle avait été laissée en plan par le premier Empire, jusqu'à l'Hôtel de Ville : ce fut d'ailleurs le vrai démarrage des grands travaux, avant même l'arrivée d'Hausmann, qui ne fut pour rien dans tous ces arrangements avec le droit. Mais l'application de l'article resta très limitée : déclarer d'emblée insalubre tout un quartier a souvent laissé perplexes les autorités de contrôle, le conseil d'Etat en premier lieu. Des opérations ont tourné court en raison de son veto, et l'administration municipale n'obtint gain de cause dans d'autres qu'au prix d'amusantes contorsions visant à convaincre les conseillers d'Etat de pourrissement avancé du quartier<sup>11</sup>... Le décret de 1852, c'est-à-dire l'expropriation large, était d'application plus facile et la Ville en usa couramment sous l'Empire et la 3e République, mais les indemnités à verser aux propriétaires – très larges aussi... – limitèrent l'ampleur de beaucoup d'opérations<sup>12</sup> et grevaient les budgets. Après l'obstacle juridique, l'obstacle financier.

Les tribulations de l'article 13 n'empêchèrent aucunement l'insalubrité de rester le meilleur des arguments pour en appeler à la table rase, ou la justifier une fois accomplie. Ainsi, en 1897, Pierre Baudin, président du Conseil municipal en exercice, déclara dans son discours d'inauguration de la rue Réaumur – un vieux projet, réalisé par la République – que cette percée dans ses intentions n'avait rien à voir avec ce que voulait l'Empire : mettre à bas des maisons habitées par une population séditeuse. Non, aujourd'hui, dit Baudin, c'est tout bonnement une affaire de circulation et surtout de salubrité : débarrasser le centre de Paris de nids à microbes, puisque "la science a découvert la genèse des fléaux qui dévastent les villes"<sup>13</sup>. L'hygiène, dernière Bastille à prendre. Les "îlots insalubres" à la même époque relèvent exactement du même habillage. Les statistiques et les présupposés sur lesquels ils reposaient sont en fait de la plus haute fantaisie<sup>14</sup>. Comment par exemple pouvait-on prétendre calculer des taux de décès tuberculeux par maison et groupe de maisons – c'était le principe des îlots – quand nul service n'était chargé de suivre au jour le jour les effectifs, extrêmement variables, des locataires ? S'il se pouvait que des "maisons mortelles" existent sur le papier, n'est-ce pas parce que la population contrainte à habiter ces vieilles bâtisses était pauvre, usée par le travail et incapable

---

<sup>11</sup> Nous songeons surtout à l'affaire du quartier Marbeuf (8<sup>e</sup> arrondissement) en 1881 où la non application de l'article 13 ruina l'équilibre financier d'une vaste opération concédée par la Ville.

<sup>12</sup> Michaël Darin, "Les percées urbaines du 19<sup>e</sup> siècle", in *Annales*, mars-avril 1988, p. 477-505.

<sup>13</sup> Ville de Paris, *Compte rendu officiel de la cérémonie d'inauguration de la rue Réaumur, le 7 février 1897*. Paris, 1898, p. 15-16, 24.

<sup>14</sup> C'est bien ce qui s'impose si l'on prend la peine d'étudier attentivement les documents précédant ou accompagnant le tracé des îlots, que ce soit les nombreuses publications à prétention scientifique de Paul Juillerat, le chef le "Bureau de l'assainissement de l'habitation" créé en 1893, les rapports du Casier sanitaire de 1906 à 1912, le dossier VONC 1342 aux Archives de Paris... Les travaux sont nombreux sur la question, on le sait (citons Claire Lévy-Vroelant, "Le diagnostic d'insalubrité et ses conséquences sur la ville : Paris 1894-1960", in *Population*, 1999, p. 707-743 ; Yankel Fijalkow, *La construction des îlots insalubres. Paris, 1850-1945*, Paris, L'harmattan, 1998, 273 p.), mais ces auteurs étudient les îlots comme un chapitre de l'histoire de l'hygiène publique, alors que pour nous ils sont un épisode de la politique des grands travaux à Paris.

de résister au bacille <sup>15</sup> ? On en vient donc à penser que, du moins dans le centre, les îlots ont été prédécoupés pour faciliter les opérations de voirie en panne, et avec l'arrière-pensée de lever l'obstacle financier. En effet l'idée d'une diminution des indemnités à verser aux propriétaires de maisons insalubres expropriées faisait son chemin au Parlement ; elle aboutit, très tardivement il est vrai, à la loi du 17 juin 1915. Les îlots parisiens pouvaient constituer un excellent laboratoire pour la mise en pratique du nouveau principe, comme ce fut jadis le cas pour la rue de Rivoli.

Mais tout n'était pas qu'hypocrisie et calcul chez les thuriféraires de la pioche. Pour les autorités – et cette opinion était très répandue –, une maison ancienne dans le centre était par définition une maison mal construite, mal entretenue, sombre, puante, vétuste, bref insalubre. Pierre Sansot eut grand tort d'écrire que, jadis, les "vieux quartiers, parfois insalubres, possédaient la gloire que le passé prodigue"<sup>16</sup>. Savez-vous ce qui passait pour une tare aux yeux d'hygiénistes qui inspectait une maison de la rue des Filles-Dieu, en 1884 ? "Dans la plupart des pièces, les solives et poutres sont apparentes."<sup>17</sup> Et que de fois on peut rencontrer dans les rapports d'architectes-voyers appelés pour une estimation, ce genre de formule : "Maison très ancienne, mais très bien tenue" ; "Maison en bon état, quoiqu'ancienne" ! Leur surprise aujourd'hui surprend puisque les goûts dominants ont changé et que l'idée de patrimoine a débordé du monumental<sup>18</sup>. Les "vieilles pierres du peuple"<sup>19</sup> avaient aussi contre elles d'être vieilles, et les défendre était aussi rare que défendre aujourd'hui les tours et les barres des grands ensembles.

Mais enfin, nous dira-t-on, est-ce que l'insalubrité n'existait pas ? En avançant que l'hygiène n'était qu'un prétexte, le risque est de donner l'impression de défendre l'indéfendable : les rats qui courent dans le logement, l'eau sur le palier, les cabinets dans la cour, les cours gluantes parsemées de flaches où l'on se tord les pieds, etc... L'on pourrait d'abord répondre que l'insalubrité n'a jamais été définie, la loi de 1850 se bornait à dire que les logements insalubres sont "ceux qui se trouvent dans des conditions de nature à porter atteinte à la vie ou à la santé de leurs habitants." Qui a jamais prouvé que les conditions de logement, à elles seules, étaient un facteur de maladie ou de mort ? Au début du 19<sup>e</sup> siècle, chez les spécialistes de la salubrité, il n'y en avait que pour l'air : si le logement n'est pas aéré, les miasmes viendront en décimer les habitants ; puis ce fut l'obsession de l'ensoleillement : un logement trop sombre, c'est le bacille à demeure, assassin de l'ombre... Pour répondre vraiment, il faudrait traiter longuement des vraies questions : l'équipement des maisons, leur entretien par les propriétaires et les façons d'habiter des locataires. Disons ici que l'insalubrité est le produit des rapports de force entre d'une part la propriété immobilière et la puissance publique – la Ville et l'Etat –, et d'autre part entre les propriétaires et les locataires. La salubrité ne s'étudie pas dans les traités d'hygiène.

Ce survol laisse de côté tout ce qui se passe une fois l'opération lancée : les expulsions et le destin résidentiel des expulsés – le relogement est un droit récent –,

---

<sup>15</sup> "Il n'y a de maisons mauvaises qu'en apparence" écrivait fort pertinemment Gérard Jacquemet en 1977 ("Des maladies populaires à Paris", in L. Murard et P. Zylberman dir., *L'haleine des faubourgs : ville, habitat et santé au 19<sup>e</sup> siècle*, Paris, Recherches, 1977, p. 36)

<sup>16</sup> Pierre Sansot, *Poétique de la ville*, Paris, Klincksieck, 1971, p. 259

<sup>17</sup> Archives de Paris, VO11 1223, estimation foncière du 26 mai 1884.

<sup>18</sup> Voir Ruth Fiori, *L'invention du vieux Paris : naissance d'une conscience patrimoniale dans la capitale*, Wavre, Mardaga, 2012, 327 p. – Nous ne visons pas ici la question des sites ou des périmètres sauvegardés, mais la revalorisation de l'architecture ordinaire du passé. On pose aujourd'hui des poutres apparentes pour faire du faux vieux.

<sup>19</sup> L'expression est d'Antony Sutcliffe, *Problèmes d'aménagement du centre rive droite de Paris depuis le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle jusqu'à nos jours*, Thèse, Université de Paris, mai 1964, p. 163.

les résistances aussi, toujours si difficiles tant l'ennemi est impressionnant, avec son armée d'avocats, de policiers et de juges. Et les reconstructions ? La clientèle attendue par les aménageurs et les promoteurs est-elle bien toujours au rendez-vous ? En tout cas chaque phase de la rénovation doit être étudiée comme un tout, du discours sur la nécessaire destruction du vieux quartier à la morphologie sociale du quartier bâti sur ses ruines.

**Vue de la destruction de la Butte des Moulins  
pour l'achèvement de l'avenue de l'Opéra  
en 1876**



PARIS. — EXPROPRIATIONS POUR LE PROLONGEMENT DE L'AVENUE DE L'OPÉRA.  
DÉMÉNAGEMENT DES HABITANTS DE LA BUTTE-DES-MOULINS. — Voir la Chronique.

Dessin paru dans *l'Univers illustré* du 21 octobre 1876