Chapitre extrait du livre :

Alain Faure dir., *Les premiers banlieusards. Aux origines des banlieues de Paris 1860-1940*. Paris, éditions Créaphis, 1991, 285 p.

afaure@u-paris10.fr

ALAIN FAURE

BANLIEUE MON AMOUR...

La banlieue fut aussi une utopie. Les vastes terrains laissés libres par l'industrie ou l'agglomération des hommes prirent valeur de *campagne,* non pas précisément les champs et les bois, encore moins la nature, mais le cadre préservé et sain dans lequel on ne pouvait que désirer venir vivre, une sorte d'anti-ville à l'usage des citadins. C'est sous les auspices de ce rousseauisme latent, aimable ou virulent, soigneusement entretenu par toute une littérature hygiénique et commerciale, que se développa la gamme des banlieues bourgeoises desservies par les premières lignes de chemin de fer, vers Saint-Germain ou le long des boucles de la Marne [1]. Il arriva aussi un moment où cette campagne apparut éminemment désirable à d'autres catégories sociales, où à son tour le citadin pauvre se prit à rêver à cette banlieue verte. Et il ne s'agissait plus ici de migrations de travail ou de simples déplacements résidentiels en proche banlieue, mais d'une conquête du domicile, mouvement très minoritaire à ses débuts, hérissé de difficultés dont le moindre n'était pas l'accès à la qualité de propriétaire, mais mouvement qui allait prendre dans l'entre-deux-guerres toute l'ampleur que l'on sait.

1 - L'étude en a été amorcée par Gérard Jacquemet, « Lotissements et constructions de la proche banlieue parisienne (1820-1840) », in *Paris et Ile-de-France.* Mémoires, t. 25,1974, p. 207-256. Sur Maisons-Laffitte, voir Elisabeth Wilson, *Maisons-sur-Seine, le domaine et le village au XIXe siècle,* mémoire de maîtrise, Université Paris X - Nanterre, 1977. Sur le Vésinet, voir Frédéric Bourtayre, *Le Vésinet (1856-1880),* mémoire de maîtrise, Université Paris X - Nanterre, 1987, 126 p. ; *Le Vésinet modèle français d'urbanisme paysager (1858-1930),* Cahiers de l'Inventaire, n° 17, 1989, 143 p. Aucun travail universitaire n'a été entrepris, à ma connaissance, sur les communes de la vallée de la Marne, mais on peut consulter l'ouvrage très informé de Michel Riousset, *Les bords de Marne du Second Empire à nos jours,* Dammarie-Les-Lys, éd. Ammateis, 1984, 284 p.

Nous sommes donc ici aux origines de l'habitat pavillonnaire, question vaste et complexe dont nous nous contenterons ici de souligner, à grands traits, quelques aspects, ceux tout au moins qui importent le plus à une compréhension des banlieues d'aujourd'hui.

QUITTER L'INFECT

Quand tel ouvrier, fabricant de caisses chez un commissionnaire, écrit en 1890 que la journée de 8 heures

> « donnerait la satisfaction à l'ouvrier d'aller demeuré à la campagne au environ de Paris au lieu d'être enfermé dans la capitale, et surtout pour les enfants qui ont Besoin d'aire et que la nourriture est plus saine qu'à Paris » [2],

exprimait-il, par ces mots maladroitement tracés, une sensibilité populaire toute nouvelle ou bien quelque chose de plus ancien, de permanent, d'enfoui ? On a trop fait du prolétaire des villes du XIXe siècle un indifférent en matière d'hygiène, un locataire sans exigence, un habitant surtout des rues et des passages. Un taudis a toujours été un taudis, surtout pour ceux qui y habitent, et si, par exemple, il est vrai que dans le peuple on ouvrait peu volontiers ses fenêtres, ce n'était pas par insensibilité à l'odeur animale qui pouvait régner dans des pièces exiguës et surpeuplées, mais en raison des bruits et des mauvaises odeurs régnant tout alentour : les plombs et la fosse de la maison, les industries occupant la cour et le rez-de-chaussée, l'omniprésence des bêtes... [3] La hantise de la contagion par les odeurs, cette peur des miasmes dont Alain Corbin a retracé l'extinction progressive dans les milieux bourgeois et qui faisait désormais sourire les savants [4], on la rencontre encore très vivace dans les milieux populaires à la fin du siècle : plaintes contre les fumées, les écoulements résiduaires, le fumier laissé en tas, inquiétude devant les terres remuées lors de grands travaux, etc. Pour

2 - A.N., C 5525[A], réponse de L. V. Basset, layetier-emballeur (habitant 16 rue des Poissonniers).

3 - Nous nous séparons sur ce point d'Alain Corbin, *Le miasme et la jonquille*, Aubier, 1982, p. 252-53 (à propos des « deux conceptions de l'air »).

4 - *Ibidem*, p. 260 et suiv.

désinfecter les chambres et les locaux suspects, lors d'une épidémie de choléra qui affecta Paris en 1892, certains brûlaient encore du papier d'Arménie ou « tel autre papier soi-disant antimiasmatique inventé par quelque industriel toujours prêt en temps d'épidémie à exploiter la crédulité et la peur du public »[5]. Même si bien sûr on aime Paris et si on reste profondément attaché à ses quartiers, on n'en peste pas moins contre cette ville mortifère et ses logements à « l'air confiné » dans lesquels la misère contraint à habiter, et on en vient à penser qu'à tout prendre, comme l'écrit un mécanicien, mieux vaudrait « aller loger aux environs de Paris et quitter ces logements infects »[6].

D'autres parlaient de moralité : « la Morale ne perdait rien si l'ouvrier de Paris restait à la campagne »[7], des logements « à plus grande distance de Paris » ? mais « tout y gagnerait hygiène, moralité »[8]. Ne nous y trompons pas : sont ici en cause les enfants et la famille. Un logement plus loin, c'est un logement plus grand où parmi les enfants chaque sexe aura sa chambre et où les parents pourront s'isoler. Ce souci qui, on l'a vu, motivait déjà bien des départs en proche banlieue, ne faisait que renforcer le désir de vivre dans un air plus pur : « C'est pour les enfants qu'on va à la campagne, disent à l'unanimité les employés ; leur dire suffit à indiquer que l'avantage de l'émigration en banlieue est moral et sanitaire plutôt que financier »[9]. Cette observation faite à propos d'une catégorie sociale qui, dans ce mouvement-là, ne fit que précéder les ouvriers, vaut aussi pour ces derniers. La famille et l'amour des enfants ne connaissaient pas de frontières de classe.

L'intense propagande à destination populaire qui naît sous l'impulsion des marchands de terrain et des architectes autour de l'année 1890, alla naturellement dans le sens de ces aspirations et cherchait à les renforcer pour mieux les orienter. Un opuscule destiné aux « Parisiens de fortune modeste qui étouffent dans la grande ville » contient à peu près tout l'argumentaire alors en usage[10] : « la campagne seule » permet d'avoir « un chez soi » et de vivre dans « une atmosphère sans fumée, sans poussière, sans odeur ». Pourquoi hésiter et rester en « de tristes

5 - Dujardin-Beaumetz, *Rapport sur la réglementation et la désinfection par l'industrie privée*, Conseil d'hygiène publique de la Seine, 1892, p. 9.

6 - A.N., C 5522[B], réponse de A. Hervieux, mécanicien (habitant 12 rue de Sévigné).

7 - « Rester » dans le sens populaire de résider. A.N., C 5517[B], réponse d'E. Felder, ouvrier ébéniste.

8 - A.N., C 5526[B], réponse de V. Fournier, ouvrier mécanicien.

9 - M. Beaufreton, « A la recherche du budget minimum », in *L'Assistance éducative*, février 1908 (il s'agit du journal des Œuvres du Moulin-Vert fondées par l'abbé Viollet).

10 - Marius Tranchant, *L'habitation du Parisien en banlieue*, s. d. [1908], p. 3-5.

logis » puisque la banlieue est on ne peut plus accessible - « quelques tours de roue, et vous voilà chez vous, à la campagne, avant même que vos camarades de travail aient atteint le quartier de Plaisance ou de Belleville » -, et de plus « n'est pas chère »... La banlieue, c'est la santé : les prospectus des lotisseurs ne manquaient jamais d'affirmer, attestation médicale à la clef[11], la salubrité du lieu : bonté de l'air, pureté des eaux, larges horizons... La spéculation s'était engouffrée sur un marché virtuellement formidable, celui de la résidence suburbaine conçue comme la seule manière acceptable d'habiter la ville, sans la certitude de ruiner rapidement sa santé et celle des siens comme dans les logements confinés du centre de l'agglomération.

Quant au passage à l'acte par les intéressés - la recherche d'un terrain, la possibilité de construire, la décision d'aller y vivre -, on ne peut qu'insister sur ses difficultés et ses lenteurs. La nécessité de l'épargne avait valeur, on le verra, de sélection non seulement économique, mais psychologique. L'attachement à la ville et à ses quartiers, l'habitude d'habiter près de son travail, d'y aller à pied... : les obstacles à un départ en banlieue proche valaient *a fortiori* pour sa version « campagne ». Partir en pavillon, ce fut toujours, aux yeux de nombreux ouvriers parisiens, vouloir bizarrement s'isoler à la fois dans une maison et loin de Paris, comme s'enfermer à double tour. « On n'a pas pu s'y faire, déclara au sociologue Henri Coing un ouvrier chassé de son quartier et relogé lointainement en banlieue,il a fallu revenir ici, c'était terrible, on ne voyait absolument personne »[12]. Il fut même bien des propriétaires de terrains, voire de maisons, qui n'eurent jamais le projet ou l'intention d'y transporter leurs pénates : Françoise Dubost insiste plus loin sur cette « maison des dimanches » à laquelle se borna longtemps toute une banlieue populaire. Evoquons pour notre part ce contremaître à la Compagnie générale des Omnibus qui vers 1900 avait acheté à Champigny, nous dit un de ses fils, « une maison et un jardin de 400 m² »[13]. Tous les dimanches matin, la famille prenait le train pour aller manger sur l'herbe, travailler le jardin, bref « respirer »,

11 - On peut lire sur un tract appelant à participer au lotissement du Drancy-Blanc-Mesnil : « Le Docteur en médecine de la région déclare que les terrains [...] sont exceptionnellement les mieux placés, très fertiles et très sains au point de vue de l'hygiène et de la salubrité ». (Bibliothèque historique de la Ville de Paris, Actualités 160, dossier Drancy).

12 - Henri Coing, *Rénovation urbaine et changement social*, Editions ouvrières, 1973, p. 198.

13 - Interview de Georges Tisserand (né en 1890) réalisée par moi en 1975 à Paris.

[171 : illustration]

mais » il n'a jamais été question d'habiter là-bas. Mon père travaillait rue Championnet, il n'était pas fou. Aujourd'hui vous avez des gens qui vont aller habiter à Pampelune ! ».

Et les transports ? Question fondamentale en l'espèce puisque sans eux, il n'y aurait jamais eu de banlieue de ce type. Ont-ils été un frein ou une puissante incitation ? L'incontestable développement du réseau ferré de banlieue et l'apparition tant attendue des lignes suburbaines de tramways ne doivent pas pour autant faire croire à une adéquation entre besoins et équipements : les Compagnies de chemin de fer firent tout pour limiter l'extension des « trains ouvriers » et des tarifs préférentiels de banlieue qu'elles avaient dus concéder en 1884, et on ne peut que révoquer en doute l'existence dans les tramways de lignes de peuplement, tracées en vue d'une clientèle à venir [14]. Il faudra bien, quelque jour, entreprendre une étude approfondie et empirique de ces questions d'usage et de politiques des transports [15]. Confirmerait-elle cette impression d'incroyables conditions de transports alors affrontées par les pionniers de la campagne parisienne ?

Seuls des convaincus pouvaient penser que la banlieue, aussi verte qu'elle fût, valait toutes ces peines et cet apparent renoncement à la ville. Il n'est qu'à lire ce qu'écrivaient les militants des sociétés d'épargne, ces groupements populaires d'achats de terrains à tempérament, sur l'organisation desquels nous reviendrons en détail. Ceux du plateau d'Athis-Juvisy, marge extrême de la banlieue sud-est d'avant 1914 [16], regroupés localement dans une « Fédération des sociétés immobilières d'épargne » et dont l'organe, *Not'Cabane*, constitue une vivante chronique de ce milieu très particulier de la petite propriété d'esprit coopératif [17], cherchaient à persuader tout un chacun des avantages multiples qu'il y avait à vivre à la campagne. La grande ville n'est pas faite pour l'homme, qu'elle abîme : « Les vibrations incessantes, les vibrations artificielles des cités demandent à notre organisme une accoutumance nouvelle. Peu à peu évidemment l'homme s'y habitue, mais l'abus de ces vibrations inaccoutumées impose à tout l'organisme une tension

14 - Voir Anne Rasmussen « Un discours à l'épreuve : politique des tramways et population de banlieue (1870-1914) », in *Villes en parallèle*, n° 15-16, juin 1990, p. 253 et suiv.

15 - En partant des travaux réalisés par le Centre de documentation d'histoire des Techniques, *Analyse historique de l'évolution des transports en commun dans la région parisienne de 1855 à 1939*, Paris, CNAM, 1977, VIII-465 p. Voir aussi l'éclairante mise au point de Dominique Larroque, « Transports urbains et transformations de l'espace parisien », in D. Voldman dir., *Région parisienne, approche d'une notion (1860-1980)*, Cahiers de l'IHTP, n° 12, octobre 1989, p. 41-56.

16 - Jean Bastié, *La croissance de la banlieue parisienne*, PUF, 1965, p. 160.

17 - *Not'Cabane* est le sur-titre du périodique *Terre et Foyer pour tous. Organe officiel de sociétés immobilières et d'épargne*, fondé en 1911. (La collection de la Bibliothèque nationale JO 65518 ne commence qu'au n° 3 et et présente quelques lacunes).

perpétuelle, qui se traduit en fièvre et en fatigue »[18]. A la campagne, les nerfs se calment, le citadin réapprend le silence. Accord de l'individu avec son milieu de vie, et aussi restauration des forces du travailleur enfermé tout le long du jour : « l'air vivifiant », « le soleil à profusion », l'exercice du jardin sont des correctifs au labeur et à l'enfermement. La banlieue - vraie « petite campagne » - c'était « le sanatorium à domicile ». A quoi s'ajoutaient l'économie représentée par le potager et le poulailler, et bien sûr la perspective d'« une maison large, et facilement rendue confortable »[19].

Aucun rusé marchand ne se dissimulait derrière cette prose, affirmons-le bien, elle était la très sincère et très réelle expression d'un prosélytisme grand'banlieusard visant à attirer dans les sociétés d'épargne des candidats propriétaires d'origine populaire et croyant à l'action collective. Le journal ne dissimulait pas les difficultés de l'entreprise : liaisons très mauvaises avec Paris, effort financier considérable à prévoir pour faire bâtir, sans parler des dépenses d'équipements ou des charges communales à envisager quand, de tous ces lotissements épars sur le plateau et encore à peine construits, sortira « toute une petite ville »[20]. Certains prévenaient même que, sans enfant, il ne fallait pas tenter l'aventure parce que « la vie des champs est monotone » et qu'un jardin sans gosses ne vaudra jamais l'animation d'une rue de Paris...[21] Mais la feuille visait aussi à communiquer un certain enthousiasme et son apolitisme, même tout de façade - on note en effet un très net soutien à la politique officielle en matière d'accession à la propriété et de discrets éloges de la collaboration de classes[22] -, était nécessaire pour maintenir l'unité de sociétaires sans doute d'opinions fort diverses, mais réunis dans ce culte d'une urbanité nouvelle.

Certains affichaient des convictions et des principes très arrêtés, bien près d'un engagement politique. Les dirigeants de Paris-Jardins, cette société constituée en 1909 en vue de la fondation d'une « cité coopérative » et qui, on le sait[23], acheta le château de Draveil, avec son parc en 1911, - en face du plateau d'Athis, précisément, mais sur l'autre rive de la Seine - étaient

18 - Article anonyme « Vivez à la Campagne », in *Not'Cabane*, sept. 1913.

19 - E. Petitpas et R. Fournier, « Les avantages de la vie à la Campagne », in *Not'Cabane*, janv. 1914.

20 - Hicks, « A propos de la Fédération », in *Not'Cabane*, nov. 1913.

21 - G. Cheirel, « Faut-il y aller ? », in *Not'Cabane*, février 1913.

22 - Voir l'article anonyme « Classes riches et classes pauvres », in *Not'Cabane*, sept. 1913 : il faut « encourager le mélange et l'interpénétration des classes sociales. Le jour où il n'y aura plus aucun point de contact entre elles, ce sera la lutte et la barbarie renaissantes ».

23 - Voir S. Bianchi, E. Rapoport et alii, *Histoire d'un domaine. Du château seigneurial de Draveil à la cité coopérative Paris-Jardins*, s. l., 1984, 350 p. Les archives de la société Paris-Jardins sont conservées au château de Draveil, salle Lavessière ; la collection consultée de l'organe mensuel de la société, *La Cité coopérative*, est celle de Mme Simone Grosperrin (à partir du n° 6, avec lacunes).

animés par une foi ardente dans la coopération, une foi d'origine socialiste mais qui ne reniait en aucune façon la propriété individuelle et où se reconnait aussi l'influence des conceptions bourgeoises réformistes en matière d'habitat populaire, notamment la cité-jardin. Pour ces employés et ces ouvriers d'horizons professionnels très divers, mais habitant quasi tous la capitale [24], il s'agissait bien sûr de fuir « l'air vicié » de Paris [25], Paris dont « les quartiers périphériques » deviennent de plus en plus « sordides avec les années », envahis par les usines et livrés à la spéculation sauvage. La banlieue proche était à son tour touchée par ce processus de dépérissement urbain :

> « Regardez tout autour de Paris [...] Des quartiers, des rues qui avaient encore un cachet de propreté il y a quelque 15 ans sont devenus dégoûtants et malpropres ; regardez de petites localités de la périphérie de Paris qui étaient pimpantes et propres il y a 50 ans et qui aujourd'hui sont devenus de sales faubourgs suant le vice ou la misère ; regardez Bagnolet, Les Lilas, Puteaux, Asnières, Bois-Colombes » [26].

Le journal *Not'Cabane* exprimait la même idée en identifiant les environs habitables de Paris à « la grande banlieue, la petite ne présentant aucun intérêt » [27], mais à Paris-Jardins, on entendait tout faire pour que la ville radieuse à construire ne tombe sous la coupe des intérêts particuliers et ne s'enlaidissent rapidement comme un vulgaire faubourg : pas d'industrie, maîtrise de l'espace collectif, gel du prix du terrain avec contrôle de la Société dans toutes les mutations... Ce lien collectif dans l'habitat individuel, ce pavillonnaire intelligent en quelque sorte, fut effectivement mis en place, et maintenu, non sans conflits et renoncements [28]. Le rousseauisme populaire et égalitaire si fort ici se doublait d'un hygiénisme militant : si *Not'Cabane* était pleine de conseils de jardinage, *La Cité coopérative*, l'organe de Paris-Jardins, regorge d'exposés sur la salubrité des constructions, de considérations sur les matériaux ou la ventilation de la chambre à coucher... L'obsession de l'air et du soleil se lit dans l'architecture des premières maisons construites à partir de 1912 : prolifération des ouvertures, exposition des pièces en

24 - Sont conservés dans les archives de la société 120 formulaires d'adhésions pour la période allant de février 1900 à juin 1914 : on compte 9 professions libérales, 61 employés (avec un fort contingent de voyageurs de commerce) et 50 ouvriers. Peu de Parisiens de naissance, mais pour l'essentiel - 78,8 % - des Parisiens de résidence.

25 - Dans un tract de la société reproduit dans *Histoire d'un domaine*, *op. cit.*, p. 238.

26 - « Causerie », in *La Cité coopérative*, n° 6, 15 janvier 1910.

27 - « Faut-il y aller ? » *art. cit.*

28 - Voir *Histoire d'un domaine*, *passim*.

fonction de leur usage... [29] Paris-Jardins voulait donner à tous les citadins pauvres l'envie d'habiter avec pignon sur parc.

L'existence de vastes lieux encore verts à 30 minutes à peine d'une grande gare parisienne, faisait rêver dans les « milieux libres » de l'époque [30]. N'y eut-il pas un lotissement dirigé par un libertaire, Alfred Fromentin, à Choisy-le-Roi [31] ? C'est là, rappelons-le, que la police dénicha Jules Bonnot en avril 1912 et qu'eut lieu le fameux assaut meurtrier contre lui [32]. Nous sommes ici très loin des pensées et des aspirations de la masse du peuple, certes, mais Emile Pouget et Jules Pataud, les deux leaders anarcho-syndicalistes auteurs en 1909 d'une utopie politique intitulée *Comment nous ferons la révolution*, rendaient parfaitement compte des désirs de bien des travailleurs en parlant des « banlieues des villes tentaculaires - de Paris principalement - [...] couvertes d'habitations et de chalets dont s'engouaient les populations ouvrières, heureuses de jouir un peu du grand air et d'acquérir un "chez soi" qui ne fût pas à la merci du propriétaire d'immeubles » [33].

Et nos auteurs de prophétiser que la révolution libératrice finira de vider les villes. C'était donner un sens politique et une portée collective à un mouvement de nature individuelle - même quand il y avait regroupement des efforts dans une société -, contradictoire sur bien des points avec d'autres valeurs, et surtout profondément velléitaire... La pensée de la banlieue était un reproche adressé à Paris où il pouvait être si dur de vivre.

PROPRIÉTAIRE ?

Devenir propriétaire dans la banlieue supposait d'abord que l'on restât en accord avec soi-même. La possession d'une maison individuelle, n'était-ce pas aux yeux des prolétaires des villes, habitués par tant de discours à de tout autres perspectives d'avenir, quelque chose comme un piège bourgeois, une trahison ? Des militants, incontestablement, le pensaient et l'écrivaient : « L'élément le plus rétrograde des ouvriers anglais », esti-

29 - Voir H. Saint-Sauveur, *Petites habitations Economiques et Ouvrières*, Ch. Massin et C°, s. d., 36 pl. (planches 1 et 13, 34 à 36).

30 - Citons les colonies libertaires ou communistes de Saint-Maur (« le milieu libre de la Pie »), Pavillons-sous-Bois ou Saint-Germain-en-L'Haye (avec A. Lorulot). Voir Jean Maitron, *Le mouvement anarchiste en France*, Maspero, 1975, t. 1,p. 383 et suiv.

31 - J. Bastié, *La croissance (...), op. cit.* p. 205. Voir la notice sur Fromentin in J. Maitron éd. *Dictionnaire biographique du mouvement ouvrier français*, t. 12, 1974.

32 - Voir par exemple, Louis Lépine, *Mes souvenirs*, 1929, p. 266 et suiv.

33 - Pouget et Pataud, *Comment nous ferons la révolution*, s. d. [1909], p. 289.

me un délégué français aux expositions britanniques de 1886, se reconnait dans la possession d'une maisonnette ; ces « satisfaits », éloignés de tout idéal « d'égalité sociale », ne songent qu'au cricket et aux courses de chevaux et méprisent « les journaliers, mal logés, mal nourris » [34]. Le très réformiste secrétaire de la Fédération du livre, Auguste Keufer, exprimait lui-même la crainte, en 1892, de voir « l'appât de la possession d'une maison » détruire chez les ouvriers « la générosité des sentiments » et leur faire perdre « la notion de leurs devoirs corporatifs » [35]... Ces mêmes devoirs que quelques années plus tard un autre syndicaliste de premier plan, Alphonse Merrheim, reprochait à ses camarades de l'automobile d'avoir oublié, insouciance qui leur valait de se retrouver sans défense devant les patrons :

> « A ceux qui avaient le courage de vous parler syndicat dans nos ateliers, vous brandissiez vos hauts salaires, vous n'aviez qu'un rêve, qu'un but : les parties de campagne, l'achat d'une parcelle de terre, la construction d'une maison, vous vous bouchiez les oreilles pour ne pas entendre ceux qui vous criaient : Casse-cou ! organisez-vous ! syndiquez-vous ! » [36].

Ces dires de responsables ne prouvent rien. La liaison entre ce que l'on peut appeler en effet « le rêve pavillonnaire » et l'enterrement d'une certaine conscience de classe, ou à tout le moins l'oubli des solidarités et la fuite devant les organisations, existe bien dans le discours bourgeois du XIXe siècle finissant [37], mais dans l'esprit des ouvriers eux-mêmes ? Les historiens spécialistes des lotissements de l'entre-deux-guerres n'ont jamais assimilé pavillonnaire populaire et embourgeoisement des conduites et des votes [38], et le sentiment du chez-soi chez les accédants d'aujourd'hui a finalement peu de chose à voir avec ce goût d'un renfermement égoïste et imbécile que parfois on leur prête [39] : l'investissement de l'individu dans un espace qu'il maîtrise et l'échappée hors des disciplines de l'habitat collectif ne constituent pas en soi des stigmates de petite bourgeoisie. Dès lors, pourquoi supposer qu'à l'origine du mouvement, il en

34 - Délégation ouvrière française aux Expositions anglaises de 1886, *Rapport d'ensemble*, Paris, 1887, p 252 (rapport de Cardeillac, menuisier), p. 337 (rapport général).

35 - Conseil supérieur du Travail, *Deuxième session (juin-juillet 1892)*, p. 30 (in discussion projet Siegfried sur les habitations ouvrières).

36 - Merrheim dans *La Voix du Peuple* (nov. 1907) cité par Fridenson, « Les premiers ouvriers français de l'automobile », in *Sociologie du Travail*, 1979, p. 299.

37 - Aux yeux de réformateurs importants et influents comme Emile Cheysson ou Paul Strauss, la propriété du « home » avait sur l'ouvrier une vertu proprement thérapeutique et la constitution d'une classe de petits propriétaires représentait une urgence sociale.

38 - On ne trouve rien de tel dans Bastié, *La croissance (...), op. cit.* ou chez Annie Fourcaut, *Bobigny, banlieue rouge*, Editions ouvrières, 1986.

39 - Voir les conclusions d'une enquête menée par le Centre de recherche d'urbanisme entre 1964 et 1966 in H. Raymond, N. Haumont et alii, *L'habitat pavillonnaire*, 3 éd., 1979, 146 p. Par opposition, sur un prétendu « enfermement pavillonnaire », voir la contribution d'H. R. Guerrand à *L'histoire de la vie privée* (M. Perrot, dir.) Seuil, 1989, t. 4, p. 380 et suiv.

fut autrement ? En 1867, les délégués des marbriers et des mécaniciens qui, dans leur rapport sur l'Exposition, parlaient avec faveur de « la création de maisons ouvrières qui constituera le locataire [...] propriétaire du local qu'il occupera »[40], n'apparaissent pas moins critiques vis-à-vis de l'organisation sociale et politique de l'Empire que les autres porte-parole ouvriers. Une femme comme Jeanne Bouvier qui toute sa vie d'ouvrière de la couture a épargné, s'est privée et presque tuée à la tâche pour se constituer une retraite et s'offrir une petite maison, fut aussi une syndicaliste et son engagement lui valut bien des déboires dans les ateliers[41]. Tel ouvrier particulièrement épargnant, possédant même en province deux petites propriétés familiales qui lui rapportaient, « se dit socialiste » et vote en ce sens, s'étonnait un observateur[42]. Est-il vrai d'affirmer, comme beaucoup le faisaient à l'époque, que « c'est l'insécurité des hommes qui leur fait souhaiter les changements économiques »[43]...? Possession n'égale pas *ipso facto* soumission - d'autres biographies le prouveraient -, et se mettre à rêver n'était pas renoncer.

Le vrai problème : l'argent, bien sûr, « la galette »[44]. La constitution d'un *capital* qui permette d'envisager une acquisition foncière et la construction d'une maison - il n'y a pas de pavillons à vendre, ou fort peu, puisque nous sommes aux débuts mêmes du pavillonnaire - était hors de portée de l'immense majorité du peuple. Les salaires et les charges étant ce qu'ils étaient, rien d'étonnant. « J'ai 36 ans d'âge, voilà 24 ans que je travaille, écrit un bijoutier en 1890, et je n'ai pas pu encore faire d'économies et je ne pourrai sans doute jamais en faire »[45]. Connaissez-vous dans votre partie des ouvriers qui « se sont constitués un petit pécule après 25 et 30 ans de travail ? », s'enquerrait une enquête parlementaire en 1884. « Aucun », répondit une Chambre syndicale, et ceux qui ont pu s'établir façonnier ou petit patron ne le purent que « par suite de prêts ou d'héritages »[46]. Certes, comme le soulignait un orateur du Congrès ouvrier de 1876 dans un discours consacré aux difficultés de la vieillesse, « il existe des cas exceptionnels où l'ouvrier peut arriver à faire certaines économies ; s'il est contre-maître

40 - Exposition universelle de 1867, *Rapport des délégations ouvrières*, t. 2, *Marbriers*, p. 23.

41 - Jeanne Bouvier, *Mes mémoires*, 1936, p. 61, 71 et suiv.

42 - Monographie du serrurier poseur de persiennes (1897) in *Les Ouvriers des deux mondes*, 2e série, 43e fascicule, p. 351.

43 - *La Bataille syndicaliste*, 12 avril 1914.

44 - Paul Strauss rapporte que lors d'une conférence de Jules Siegfried à Nantes sur les vertus de la maison individuelle, l'orateur fut interrompu « par un loustic des galeries : Et la galette ? » (P. Strauss, *Le Foyer populaire*, 1913, p. 272).

45 - Archives nationales, C 5530, réponse de P.A. Agnès, ouvrier bijoutier.

46 - A.N., C 3329, réponse écrite au questionnaire de la Commission parlementaire dite des 44, Chambre syndicale des peintres-vernisseurs.

dans une fabrique, n'ayant pas de charge d'intérieur, vivant sans grandes fréquentations, il peut arriver à réaliser quelque somme assez importante pour un ouvrier. Je suppose quelques mille francs après de longues années »[47]. La somme assez ronde que pouvait avoir devant lui ce tailleur à domicile, s'expliquait, d'après l'intéressé, par la raison qu'il n'a « pas eu d'enfant pas de maladie beaucoup d'économie et 40 ans de travail continue » dans la même maison[48]. Encore heureux si cette épargne accumulée, placée souvent en obligations[49], n'était pas emportée par quelque catastrophe comme le renvoi d'une bonne place, la maladie du conjoint ou d'un enfant, une blessure... Et cette incapacité à mettre suffisamment d'argent de côté entraînait, chez beaucoup, l'absence de toute perspective pour l'avenir, de tout *projet* de vie dont une maison à soi pouvait devenir le but ou l'instrument. L'angoisse de la vieillesse toute proche et du déclin des forces alimentait souvent l'envie « de s'en aller un jour, aux environs de la ville, dans une bicoque » que l'on aurait construite de ses mains[50], mais c'était, pour ceux-là, pure velléité, un simple rêve pour quand il sera trop tard...

Capitaliser une épargne était impossible, mais l'épargne elle-même existait bien : tous les budgets ouvriers n'étaient pas déficitaires et il n'était pas rare que le ménage dispose d'un léger excédent hebdomadaire ou mensuel qui pouvait être versé dans une caisse, à titre de participation ou de cotisation. Il est bien entendu impossible de chiffrer la proportion de ces épargnants et le taux de leur épargne. Un propriétaire philanthrope, bon connaisseur des réalités parisiennes, Emile Cacheux, écrivait sans plus de précision que dans 129 des 1000 familles ouvrières interrogées par ses soins en 1884, les recettes excédaient annuellement les dépenses dans la proportion de 50 à 600F. ; selon lui, 48 de ces 1000 familles auraient pu supporter la charge de l'acquisition d'une petite maison louée avec promesse de vente - c'était le système qu'il préconisait -, soit plus de 400F., alors que le loyer moyen ordinaire était d'à peu près 250[51]. Ces chiffres sont trop précis pour être tout à fait honnêtes, et ils négligent une réalité redoutable : celle de l'irrégula-

47 - *Séances du Congrès ouvrier de France. Session de 1876*, p. 474-475.

48 - A.N., C 5530, réponse de Naudet, tailleur apiéceur.

49 - Comme il ressort d'inventaires après décès faits par les juges de paix dans tel ou tel arrondissement populaire (justice de paix aux archives de Paris, actes et jugements).

50 - Gustave Geoffroy, *L'apprentie*, 1909, p. 30, 103.

51 - Emile Cacheux « Le budget de l'ouvrier à Paris et les institutions de prévoyance », in *La Réforme sociale*, 1885, t. 1, p. 272 et suiv.

rité du revenu ouvrier, qui fait que telle famille épargnante sera le lendemain couverte de dettes. On peut tenir cependant pour assuré qu'il a toujours existé une minorité de familles où une petite épargne régulière était possible, et où un *projet* pouvait prendre forme : des sociétés, des groupements coutumiers avaient précisément pour but de drainer cette petite épargne et d'offrir à chacun des perspectives de gain grâce à la constitution progressive d'un capital social. Les sociétés d'épargne fondées en vue de l'acquisition de terrains se situaient dans le droit fil de ces pratiques populaires d'autogestion de l'épargne, elles en constituaient même l'aboutissement. Expliquons-nous rapidement.

Dans le milieu ouvrier parisien du XIXe siècle, les manifestations abondent de cet esprit à la fois de prévoyance et de spéculation au petit pied [52]. Certains aspects du mutuellisme en relevaient pleinement : les sociétés de secours qui s'engageaient à servir des retraites comptaient naturellement sur l'afflux des cotisants et leur mortalité probable pour financer ce service, et, dans certaines professions très solidaires comme les bijoutiers, les ouvriers, par petits groupes, alimentaient des caisses de secours à cotisation variable et dont l'éventuel surplus était périodiquement partagé entre eux [53]. Plus connues sont les sociétés de crédit mutuel qui fleurirent à la fin du Second Empire : pas moins de 200 selon certains témoins [54]. Ces groupements à base corporative avaient pour la plupart l'ambition de rassembler un capital permettant la fondation d'une coopérative de production, mais, que ceci fût le but officiel ou non, l'activité de ces sociétés, à statuts rédigés ou pas, était essentiellement tournée vers le crédit individuel : pour une cotisation de 2 à 4 F par mois, on pouvait au bout d'un certain temps emprunter avec intérêts une somme gagée sur ses propres versements [55]. Quand ces sociétés liquidèrent, les bénéfices furent semble-t-il partagés entre les sociétaires au prorata de leurs avoirs respectifs. La pratique de ces prêts corporatifs continua d'ailleurs bien après l'Empire : Emile Cacheux y voyait une forme avantageuse de placement de l'épargne populaire, affirmant que « des opéra-

52 - Sur la prévoyance ouvrière, voir Alain Cottereau « Prévoyance des uns, imprévoyance des autres », in *Prévenir*, mai 1984, p. 57 et suiv.

53 - Sur les « groupes de solidarité mutuelle » dans la bijouterie, voir Office du Travail, *Associations professionnelles ouvrières*, t. 3. 1903, p. 64 et suiv.

54 - D'après Jean Gaumont, *Histoire générale de la coopération en France*, t. 2, 1924, p. 541.

55 - Voir l'analyse faite par la publication *Associations professionnelles ouvrières* (t. 4, 1904) de plusieurs de ces sociétés dans les métiers du bâtiment (peintres, menuisiers, charpentiers). Le service des Recueils de la Bibliothèque nationale possède une collection des statuts de ces sociétés.

tions de ce genre ont donné lieu à des sociétés assez importantes »[56]. Mais un nouveau genre de société était déjà apparu, imité cette fois-ci à n'en pas douter des pratiques bourgeoises, la société d'épargne en vue de l'achat d'une valeur mobilière à lot. Les participants, en nombre limité, achetaient en commun grâce au produit des cotisations et des droits d'entrée dans la société, un ou plusieurs de ces titres alors si recherchés pour leur sécurité et les sommes plus ou moins fortes qui pouvaient échoir au porteur favorisé par le sort à l'occasion d'un tirage[57]. Les lots éventuels étaient partagés entre tous et, en général « tous les trois ans, on casse la caisse », pour aussitôt former une nouvelle société sur les mêmes bases[58]. Qu'il s'agisse donc d'un simple placement de l'épargne ou d'un véritable accès au crédit, l'inspiration commune à tous ces groupements était bien celle de la mise en commun, pour des fins individuelles, des avances dont pouvait disposer une certaine élite ouvrière.

Nos sociétés d'épargne, on le voit, plongeaient dans tout un passé sociétaire, mais plus question ici de placement mobilier ou de petits profits vite emportés dans le courant des dépenses, le but était l'acquisition d'un terrain, première étape du *projet* global de maison en banlieue. Le mécanisme en était simple : un grand terrain était loué à bail avec promesse de vente à une société civile qui en acquittait progressivement le prix grâce aux cotisations de ses membres, le sol étant entre temps divisé en lots et les lots étant tirés au sort entre les sociétaires. Au moment de la réalisation de la promesse de vente, chacun devenait propriétaire de son terrain. La société était dirigée par un conseil d'administration élu, non rétribué, et qui devait notamment veiller à la bonne rentrée des cotisations, le plus souvent hebdomadaires, et dont le versement était constaté sur un livret individuel, l'argent étant confié au trésorier, en général le marchand de vins parisien où la société avait son siège[59]. Les cotisants en retard étaient mis à l'amende, mais, en cas de maladie constatée, maintenus dans leurs droits. Ces livrets étaient transmissibles et pouvaient être cédés au-dessus de leur valeur en cas de plus-value du terrain, le démissionnaire risquant cependant de tout

56 - E. Cacheux, *Construction et organisation des crèches, salles d'asile*[...], 1885, p. 485.

57 - Le service des Recueils de la B.N. possède également les statuts de beaucoup de ces sociétés, fondées entre 1885 et 1910, de recrutement bourgeois ou populaire (ouvriers et petits employés) selon les cas.

58 - Bailhache, « Un type d'ouvrier anarchiste », in *La Science sociale*, 1905, p. 426. L'ouvrier étudié, Lebrun, avait appartenu en 1899-1900 à deux sociétés d'épargne pour l'achat de valeurs à lots.

59 - C'était déjà le cas des sociétés d'épargne pour l'achat de valeurs. « Ceci se comprend sans peine dans une association formée d'ouvriers retenus tout le jour à l'atelier ; seul le marchand de vins peut, sans nuire à ses intérêts, s'absenter pour aller déposer les fonds à la banque » (Bailhache, *art. cit.*, p. 426, note 1). La réalité est ici l'exact opposé du discours bien pensant sur le bistro, lieu de dissipation du salaire ouvrier...

perdre si personne ne se présentait pour reprendre son livret. Telles étaient, du moins d'après les statuts des quelques sociétés que nous avons pu retrouver[60], les principes qui régissaient ce curieux système d'accès à la propriété foncière, parfaitement adapté au demeurant à de petits épargnants sans capital.

Quels ont été, jusqu'à la guerre, le nombre exact et la localisation précise de ces sociétés, l'ampleur de leurs opérations, leurs succès et leur mécomptes... ? Seule une patiente enquête, ayant à mobiliser des sources très dispersées, pourrait le dire. C'est encore sur les sociétés de la pointe sud-est de la banlieue que nous sommes le mieux renseigné : sur le plateau d'Athis, fin 1912, elles étaient 18, totalisant sans doute plus d'un millier de sociétaires et engagées avec les propriétaires bailleurs pour plus de 3 000 000 de F[61]. Quatre d'entre elles s'étaient déjà libérées, les souscripteurs possédant désormais tous leur lot. Le prix de revient pour un lot oscillait de 1500 à 2000 F - soit 8 à 10 mois du revenu annuel d'une famille ouvrière non pas aisée, mais vivant au-dessus du dénuement - et ce pour une cotisation hebdomadaire de 4 à 5 F. Dans une société modeste comme « la Villa Paradis », fondée en 1911, on ne payait pour chacun des 28 lots - soit 442 mètres - que 3,50 F par semaine, avec un droit d'adhésion de 3F[62]. Les prix avaient cependant monté puisqu'en 1897 la cotisation demandée à « la Villa des Gravilliers », la doyenne des sociétés du plateau, était de 2F par semaine pour un lot de 430 m[63]. Le recrutement de ces propriétaires en puissance restait incontestablement populaire, mais non exclusivement ouvrier, soulignons-le : les 86 fondateurs du « Bol d'Air », une société qui vint s'établir sur le plateau en 1914, étaient pour 41 d'entre eux des ouvriers - métal, bâtiment ou autres...-, 34 étaient des employés - comptables, gardiens de la paix, commis... - et, pour les 11 derniers, des petits commerçants, dont 6 marchands de vin[64]. Un certain éventail social donc, qui peut-être explique un mode de recrutement diversifié ; étaient réunis là aussi bien des voisins d'immeuble que des camarades de travail ou des parents et alliés... Dans d'autres cas, un noyau originel se laisse deviner, comme dans celui de la Villa des Gra-

60 - Livret de la société « Villa Paradis » et bail passé par la société « Villa du Bol d'Air » (archives municipales d'Athis-Mons) ; Bailhache, *art. cit.* ; nombreux éléments dans l'organe *Not'Cabane*.

61 - A. Bauer, « De l'organisation de nos sociétés Immobilières d'Epargne », in *Not'Cabane*, février 1913. Le numéro de juin 1912 contient une carte d'ensemble du plateau où figurent les 18 sociétés.

62 - Livret de la société, doc. cité.

63 - Louis Brunel, « La Villa des Gravilliers », in *SESAM, Revue savante et artistique de la banlieue parisienne Sud*, vol. 7, 1950, p. 417-419 ; Monographies communales de Seine-et-Oise (1900), *Athis-Mons*, f° 29-30 (archives départementales des Yvelines).

64 - D'après le bail des 24, 30 mai et 4 juin 1914, doc. cit.

villiers, qui tire son nom de la rue de Paris où travaillaient ses fondateurs, salariés d'une fabrique d'instruments de chirurgie, sise au 29 de la rue[65]. La banlieue, colonie parisienne.

L'engouement pour ces espaces parés de tant de vertus sera à l'origine d'une transformation des sociétés d'épargne, plus précisément de l'apparition dans d'autres secteurs de banlieue, surtout au nord-est, d'une forme dérivée, la société d'épargne greffée sur un lotissement préalable. Un marchand de terrain s'entend avec un propriétaire qui lui signe un bail avec promesse de vente ; il lotit ensuite ce terrain et le loue à son tour à une société d'épargne dont il a rédigé les statuts et dont le recrutement s'effectue par voie de publicité, démarchage ou simple bouche à oreille. Les cotisations permettent de payer le propriétaire, assurant en même temps un très substantiel bénéfice au lotisseur : tel terrain acheté 0,85 F le mètre était revendu 2,50 F à une société...[66]. L'intermédiaire se déchargeait sur la société des soins et des détails de la collecte, mais la société gérait elle-même ses fonds, pouvait éventuellement faire un bénéfice et les sociétaires étaient libres de revendre leur livret au-dessus du pair - cela arrivait[67]. Néanmoins ce système se prêtait trop à la spéculation pour que l'équilibre fût toujours maintenu entre les partenaires. On parla de plus en plus de sociétés aux clauses trompeuses ou léonines : amendes excessives ou déchéance des droits pour tout retard, rétribution des administrateurs devenus simples hommes de paille du lotisseur, majoration du prix du terrain par des redevances non prévues et soudain mises en avant... Une loi, le 3 juillet 1913, imposa aux sociétés d'épargne le dépôt de leurs statuts et la mention précise, dans les contrats, de leurs règles de fonctionnement. Mais les malins et les aigrefins avaient encore de beaux jours devant eux, portés qu'ils étaient par une forte demande.

Le lucre des intermédiaires n'était pas le seul écueil dressé sur le chemin de la propriété, car combien parvenaient à payer jusqu'au bout ? Ainsi la durée de trois ans généralement adoptée par les sociétés d'épargne pour l'achat de valeurs était « encore trop longue pour beaucoup de sociétaires [...] : on est d'abord

65 - L. Brunel, *art. cit.* D'après le Didot-Bottin, il s'agit de l'entreprise Brenot.

66 - Bailhache, *art. cit.*, p. 429.

67 - On souscrivait souvent pour deux terrains à la fois de façon, en cas de baisse du revenu, à vendre le livret du premier terrain pour achever d'acquitter le deuxième (Bailhache, *art. cit.* p. 429-430).

200 membres, et au bout de trois ans on n'est plus qu'un cent »[68]. Que dire alors des sociétés à but foncier puisque le délai de versement pour devenir propriétaire était d'au moins 6 à 7 ans ! Qu'un événement quelconque vienne déséquilibrer le budget, les arriérés de cotisation s'accumulent et « le vendeur de biens viendra, contrat en mains, les conditions n'étant plus remplies, il reprendra possession de sa terre »[69]. Ces sociétés n'offraient qu'un soutien fragile au projet immobilier : celui-ci restait, plus que jamais, affaire de volonté, décision existentielle, cap à tenir. Telle ouvrière rit à l'idée de devenir propriétaire - « Ah bien, pour ce qu'on est sûr de faire de vieux os, ça ne vaut pas le coup ! » - alors que telle autre, placée dans des conditions quasi identiques, en fera un but de vie[70]. Et quant à la maison elle-même ? A l'époque rien n'existe en matière de crédit ou d'aide. Les quelques coopératives de production opérant dans la banlieue étaient très élitaires et surtout fort peu attractives en raison de leur caractère de cités patronales de fait[71]. Les prêts hypothécaires sur crédits d'Etat, prévus il est vrai par la loi Ribot de 1908, n'entrèrent en vigueur que quatre ans plus tard, et à une échelle on ne peut plus modeste[72]. Rien n'existe donc, si ce n'est la récupération, le bricolage des dimanches et les coups de main donnés par les voisins pour construire vaille que vaille une bicoque, un brouillon de maison....

L'après 1914 modifiera bien sûr les règles du jeu : encouragements à la petite propriété, crédit plus facile, épargnes plus abondantes aussi. Mais cette phase primitive du très authentique rêve pavillonnaire n'a-t-elle pas profondément marqué les paysages et les mentalités ? Ce mélange d'individuel et de collectif, cette solidarité à buts personnels, ce provisoire aussi , ce jamais-fini, cet habitat de l'effort apparaissent indissolublement liés à l'histoire de cette banlieue horizontale, création si décriée aujourd'hui du peuple de Paris.

68 - Bailhache, *art. cit.*, p. 426.

69 - Extrait de la brochure de l'abbé Ferret, *Bobigny, ses maraîchers, ses nouveaux venus, les Parisiens* publié par *L'Assistance éducative*, juin, 1911, p. 128.

70 - D'après les témoignages rapportés, pour les années 1920, par Annie Fourcaut, *Femmes à l'usine*, Maspero, 1982, p. 165 et p. 170.

71 - Ce mouvement coopératif très contrôlé a été très largement commenté dans le *Bulletin de la société française des Habitations à bon marché* au cours des années 1890 et 1900.

72 - La Société centrale de Crédit immobilier, directement issue de cette loi, consentit 380 prêts hypothécaires de mai 1912 à avril 1914 contre près de 12.000 de 1918 à 1950... (archives de Paris).