

Annie Fourcaut, *La banlieue en morceaux. La crise des lotissements défectueux en France dans l'entre-deux-guerres*. Grâne, Créaphis, 2000, 339 p., ill.

Compte rendu publié en décembre 2003 sur le site H-Urban (adresse : <http://www.h-net.org/~urban>) et dans la *Revue d'histoire moderne et contemporaine*, janv.-mars 2004, p. 234-239.

Seule la présente édition contient l'intégrale des notes (et les accents) du texte original.

Alain FAURE  
Chercheur à l'université Paris-X Nanterre  
afaure@u-paris10.fr

"Soleil, espace, verdure", voilà ce que cherchent les hommes fuyant les villes entassées et insalubres, écrivait Le Corbusier en 1945<sup>1</sup>. Le chemin de fer a un jour mis ce rêve à la portée de tous, mais, expliquait-il, les choses ont mal tourné :

"lorsque chacun [...] eut construit sa petite maison, champs et bocages avaient disparu. Au lieu du calme et de la solitude rêvés, ce fut la promiscuité des voisinages immédiats. Ce n'était pourtant qu'une première déconvenue. D'immenses intérêts privés, cachés derrière une propagande philanthropique, aiguillaient les masses ouvrières vers cette aventure attrayante ; c'étaient les entreprises de lotissements, de travaux publics, de construction ; c'était encore un profond désir de répandre en poussière d'hommes dispersés aux quatre vents des cieux, les masses ouvrières dangereusement rassemblées dans les centres et capables de découvrir trop vite les voies réelles du travail machiniste, d'atteindre ainsi la vraie et humaine solution du problème du travail."

C'est à cette phase du développement des banlieues – en premier lieu celle de Paris, la banlieue par excellence – que l'ouvrage d'Annie Fourcaut est tout entier consacré. Pour l'auteure, qui travaille et réfléchit depuis longtemps sur ces sujets<sup>2</sup>, il s'agit bien en effet d'une phase singulière, à nulle autre pareille dans l'histoire des espaces banlieusards. Le phénomène est inscrit dans le temps : largement entamé avant 1914, reconnaît-elle, il connaît son paroxysme dans les années 1920 puis retombe avec la crise économique. Son unité résulte aussi de la réunion de plusieurs caractéristiques : mise en valeur spéculative du sol par voie de lotissement, recherche et conquête d'une clientèle populaire pour l'acquisition des lots et triomphe dans la construction d'un type précis d'architecture et d'habitat, le pavillon uni-familial. Certes, ce point de vue pourrait être critiqué au nom de la continuité des processus de peuplement et de construction populaires : les lotissements faubouriens, dans le Paris des

---

<sup>1</sup> ASCORAL Association de construction pour une rénovation architecturale, *Les trois établissements humains*, Paris, Denoël, 1945, p. 199, n° 326 .

<sup>2</sup> Ses travaux sur la banlieue ont été inaugurés par un ouvrage intitulé *Bobigny, banlieue rouge*, Paris, Presses de la Fondation des sciences politiques et Éditions ouvrières, 1986, 215 p. Elle a d'autre part dirigé un précieux état des recherches ayant pour titre *Un siècle de banlieue parisienne (1859-1964). Guide de recherche*, Paris, 1992, l'Harmattan, 317 p. (réédition en 1996), ainsi qu'un colloque dont H-Urban a déjà rendu compte : *La ville divisée. Les ségrégations urbaines en question (France, 18e-20e siècles)*, Grâne, Créaphis, 1996, 465 p.

années 1860 et au-delà<sup>3</sup>, annoncent les lotissements banlieusards des années 1920 – la propriété individuelle en moins, il est vrai ; d'autre part la construction pavillonnaire ne s'est pas arrêtée faute de candidats après 1945 ! Le grand ensemble ne saurait cacher la forêt des *cottages* ou des *bungalows* à la française. Mais laissons ce débat : l'ampleur du phénomène, à l'époque considérée, fonde son étude à part entière.

L'ouvrage s'ordonne en trois temps : la genèse et l'extension du phénomène, la politique conduite par l'État entre 1924 à 1952 pour en corriger les effets désastreux ou négatifs, et enfin des monographies choisies de lotissements, en banlieue est et nord de Paris, "au ras des parcelles et des archives", dit l'auteure, soucieuse aussi de savoir qui précisément étaient les lotis et de comprendre comment ont bien pu s'équiper ou pour mieux dire s'urbaniser, des territoires montés de bric et de broc. Cette façon de procéder était sans doute la meilleure eu égard aux écueils de la vaste documentation administrative utilisée, souvent d'ailleurs pour la première fois, soulignons-le. Celle-ci offre en effet du phénomène une vue éclatée, émiettée, à son image finalement. Impossible de reconstituer la marche des lotissements à travers l'ensemble des communes touchées un jour ou l'autre, impossible d'établir une chronologie suivie des ventes de lots, sans parler du rythme de construction des maisons ou de peuplement des lotissements. On dispose soit de dossiers très généraux, dont les dates sont d'ailleurs calquées sur celles des lois, soit de dossiers communaux très nourris mais où toute vue d'ensemble est abolie, dossiers qui de plus ne disent pas tout. Il y avait donc deux périls : céder à l'approche locale, c'est-à-dire diluer le phénomène dans une histoire communale, sauf à rêver à une collecte sans fin de monographies, ou céder à l'approche purement politique et administrative du phénomène, c'est-à-dire se replier sur l'analyse du discours. Annie Fourcaut a su manœuvrer entre ces écueils pour nous offrir une vue à la fois globalisante et localisée des lotissements populaires de l'entre-deux-guerres.

Cette phase de croissance quasi spontanée de la banlieue constitue vraiment un phénomène étonnant, du moins dans celle de Paris. L'auteure consacre bien un chapitre aux autres périphéries urbaines en proie alors aux lotissements, que ce soit en Normandie, dans le Nord ou encore dans Marseille la grande, mais ce chapitre est rapide. On ne reprochera pas à Annie Fourcaut d'être moins diserte sur la province. Les sources se prêtaient fort mal à une saisie complète du phénomène, et, n'importe comment, il est hors de doute que c'est dans l'agglomération parisienne qu'il atteignit son maximum d'intensité. Qu'on en juge : plus de 300 communes concernées dans le cadre du grand Paris, plus de 3 000 opérations de lotissements – de la vaste ferme en "pays de France" au terrain coïncé entre deux usines à Vitry ou une autre commune de la banlieue proche –, 215 000 parcelles, de quoi loger en puissance 1 800 000 personnes ! "La parcelle de lotissement [constituait] l'offre dominante d'habitat en proche et moyenne banlieue", affirme l'auteure. Il y eut des communes loties – "dépecées", écrit-elle – à plus de 40 %, où les habitants ébahis voyaient bourgeonner, à leur porte ou plutôt au fin fond du pays, des quartiers au départ souvent informes, parfois encore simples cabanons des dimanches pour Parisiens étouffant en ville, parfois déjà de vrais gîtes, même bien modestes, dénotant une installation définitive, le plus souvent un peu des deux. Là où hier encore ne circulaient que de lourdes charrettes de paille, on croisait chaque matin des troupes de banlieusards qui regagnaient la gare la plus proche en

---

<sup>3</sup> . On en jugera en se reportant à l'excellent ouvrage dirigé par Jacques Lucan, *Paris des faubourgs. Formation. Transformation*. Éditions du pavillon de l'Arsenal et Picard, 1996, 221 p.

pestant contre l'état des chemins. La loi essaya bien d'y mettre un peu bon ordre, dès 1924, mais tout cela restait en fait sans plan d'ensemble, au hasard des opportunités foncières, et la plupart du temps au-dessous de ce que la commune pouvait offrir en terme d'équipement et d'assainissement. Mais on était chez soi.

Oui, pourquoi cet engouement, et surtout de la part de qui ? On pourrait naturellement reprocher à l'auteure de ne pas avoir entrepris une typologie complète des lotissements en fonction des clientèles. La banlieue riche ou cossue, de lointaine origine d'ailleurs, n'a jamais cessé de se construire, et il y eut bien des lotissements "chic" dans les années 1920 ou 1930, Annie Fourcaut les évoque. Mais dans quelle proportion exactement<sup>4</sup> ? Entre la belle villa de style pseudo-régional ("néo-basque", "néo-normand", que sais-je...), conçue par un architecte connu, et la cabane en parpaings et zinc montée en quelques dimanches avec des amis, toutes les nuances ont sans doute existé. Les sources utilisées – ne revenons pas sur ce point – interdisaient sans doute une telle entreprise d'ensemble, et de toute manière les lotissements dont les sources parlent sont les lotissements considérés comme "défectueux", c'est-à-dire les plus rudimentaires, sans équipement ou presque, mais en même temps les lotissements les moins chers, donc ayant attiré exclusivement la clientèle modeste. Nous ne voulons pas dire que l'ouvrage, en privilégiant ces lotissements-là, aurait en quelque sorte été conditionné par ses sources. On ne peut que partager l'intime conviction de l'auteure : c'est la clientèle populaire qui l'a emporté en nombre et en proportion dans ce vaste mouvement de colonisation "sauvage" de la banlieue et le lotissement-type est bien un lotissement défectueux. Un peuple sans doute tirant vers le haut, où l'ouvrier d'usine ou d'atelier déjà d'un certain salaire côtoyait bien plus souvent le petit fonctionnaire et le modeste artisan que le manœuvre ou le marginal, mais un échantillon social finalement très représentatif de la population des faubourgs et des banlieues usinières, vouée jusque là au logement exigu, surpeuplé et mal protégé de la promiscuité du voisinage.

Sur cet engouement populaire pour le suburbain, l'auteure confirme ce que l'étude des périodes antérieures avait mis en valeur : recherche d'espace pour la famille, construction d'une sociabilité choisie qui respecte le privé – la banlieue, c'est l'anti-caserne –, et cela au prix de l'abandon de la pleine ville et d'un étirement des distances<sup>5</sup>. Sur la question des origines de ce tropisme banlieusard, elle a cette phrase toute en nuances : "Les classes populaires ont pour partie imité les notables, tout en trouvant de façon autonome des solutions voisines à des aspirations semblables." Élégante formulation qui concilie les différents points de vue possibles : imitation pure et simple des puissants, ré-interprétation d'un modèle en fonction de ses propres fins ou besoins, ou encore aspiration commune, qui transcende les classes, mais que les pauvres, faute de moyens, satisfont après tout le monde. Ce débat serait à reprendre. Mais pourquoi diable parler de "l'absence d'exigences en matière de confort urbain", qui aurait jeté tant de gens modestes dans les bras des lotisseurs ? Certes, le logement confortable et bien équipé, en ville, était inconnu du plus grand nombre, mais c'était tout simplement une question de prix. Et n'était-ce pas précisément en vue d'un confort minimum que les "mal

---

<sup>4</sup> Sur l'histoire de cette banlieue heureuse, on attend la publication de la thèse d'Isabelle Rabault-Mazières, *Aux origines de la banlieue résidentielle : la villégiature parisienne au XIXe siècle*, soutenue à l'université de Tours en 1998.

<sup>5</sup> Voir l'ouvrage que nous avons dirigé : *Les premiers banlieusards. Aux origines des banlieues de Paris (1860-1914)*, Paris, Créaphis, 1991, 283 p.

lotis" ont milité et payé des taxes souvent pendant des années pour avoir enfin l'eau ou l'électricité chez eux et qu'il y ait de la lumière le soir sur la route quand ils regagnaient leur logis ?

Sur le processus foncier ici en cause – le lotissement – le lecteur est un peu déçu de pas trouver une mise au point sur le mot et sur la chose. C'était l'occasion de dissiper un certain flou de l'historiographie. En effet, à Paris par exemple, des ensembles construits sous l'Ancien Régime comme la place des Vosges, l'île Saint-Louis, le Pré-aux-Clercs ainsi que finalement la plupart des quartiers chics du 19<sup>e</sup> siècle n'ont pas été autre chose que des lotissements, c'est-à-dire d'abord une spéculation réfléchie de la part d'individus ou de sociétés mobilisant le sol urbain et le mettant en valeur dans l'unique but de sa revente lucrative en lots à des constructeurs, les uns et les autres aiguillonnés par l'existence réelle ou supposée – la spéculation commence là, et la morale exige qu'il y ait au moins un risque – d'une clientèle à satisfaire. Toute poussée urbaine d'importance suppose son lot de lotissements. Le lotissement, c'est la baguette magique qui transforme du sol banal, sans grande valeur, en terrains à bâtir. Le problème est que la mauvaise image des lotissements populaires de l'entre-deux-guerres – Annie Fourcaut note d'ailleurs son évitement dans certains textes publicitaires tardifs – a contaminé le mot. "Lotissements", dans la conversation courante, aujourd'hui en France, évoque irrésistiblement un ramas de pavillons préfabriqués dans une zone péri-urbaine monotone et sans âme. D'où, chez les historiens, cette hésitation à employer le mot pour des processus semblables mais qui ont donné naissance, en bout d'opération, à des hôtels particuliers ou à des immeubles bourgeois. Et cela est dommageable parce que gênant une réflexion d'ensemble sur les processus de valorisation foncière et d'anticipation des clientèles qui créent en bonne partie la ville, fille naturelle de la spéculation. La non maîtrise des images et des représentations est un obstacle à la compréhension du réel, qui seul doit importer.

Ce n'est pas pour autant que le processus, même localisé et daté comme dans le cas de l'étude conduite par Annie Fourcaut, est uniforme, sans variantes ou aspects contradictoires. L'ouvrage contient à ce point de vue des analyses et des remarques du plus grand intérêt. Ainsi en proche banlieue exista ce qu'on pourrait appeler des "lotisseurs regrattiers", c'est-à-dire des revendeurs au petit détail de lots préalablement acquis d'un lotisseur principal. Les citations empruntées aux analyses d'Hazemann, le patron du bureau d'hygiène de la commune de Vitry, sont sur ce point particulièrement éclairantes et bien venues dans l'ouvrage. Ainsi encore, il ne faudrait pas croire que les maisons de ces nouveaux quartiers n'abritaient que leur propriétaire entouré de son heureuse famille : des locataires existaient, et parfois fort nombreux. Le propriétaire de la bicoque n'y résidait pas forcément, et alors il la louait, ou bien il était propriétaire de plusieurs lots voisins, bâtis et rentabilisés au maximum. "La classe ouvrière [...] abrite la classe ouvrière", écrit Annie Fourcaut en commentaire d'un exemple très démonstratif, à Saint-Étienne-du-Rouvray, dans la banlieue de Rouen. Le mal loti pouvait cacher un petit Vautour, ce personnage rapace honni par les locataires. Tout cela contribuait à la diversité du peuplement, et, entre propriétaires, à des tiraillements souvent responsables de la lenteur des travaux d'équipement : pour le propriétaire non résidant, l'eau courante n'avait rien d'urgent – les locataires peuvent attendre...–, et pour les propriétaires ne venant là qu'aux beaux jours ou le dimanche, c'était un luxe dont on pouvait se passer. Tous n'étaient pas égaux devant le confort, car là aussi il avait son prix.

Les travaux... on touche là au cœur politique de la question. Comment en effet, se demande l'auteure, une affaire de voirie a pu se transformer en affaire

d'État, à l'origine directe de lois parfois votées tambour battant, et très efficaces car accompagnées de crédits considérables. En 1928 les Chambres, unanimes, volent au secours des mal lotis, décidant que l'État payerait la moitié des travaux, le reste étant supporté par les intéressés eux-mêmes, invités d'ailleurs à se prendre en main, à s'organiser, à se constituer en syndicat. Sous cette impulsion, les lotissements fonctionnèrent parfois comme une vraie démocratie de petits propriétaires. On verra même, sous Vichy, un préfet organiser un referendum entre les membres d'une association de propriétaires pour décider de la poursuite ou non de travaux ! Cet aspect de l'histoire des lotissements est étonnant puisque l'époque était de plus en plus à la planification, à l'organisation technocratique de l'espace. Aux yeux des urbanistes du moment, quoi de plus irrationnel qu'un lotissement ? Pour eux, la cité était une chose trop sérieuse pour être laissée entre les mains des citadins. Certes, il entra un peu d'aménagement dans les lois votées ; on était déjà dans l'ère des "comités supérieurs" peuplés de techniciens et décidant du bien et du mal en matière d'urbanisme : ainsi le "Comité supérieur d'aménagement et d'organisation générale de la région parisienne", créé en mars 1928 auprès du ministre de l'Intérieur, reçut pour tâche de mettre un peu d'ordre dans ce fouillis urbain. Mais l'esprit de ces lois était ailleurs. Il s'agissait de tout faire pour que les mal lotis s'en sortent et qu'ils se sentent bien chez eux. Est-ce la peur du communisme qui a joué, tant les succès du Parti dans cette plèbe de propriétaires crevaient les yeux ? Bien sûr, mais aussi, rappelle Annie Fourcaut, n'oublions pas la vieille croyance bourgeoise dans les effets pacificateurs de la petite propriété. Tous ceux qui, depuis longtemps déjà, pensaient que l'État devait intervenir et que les élites devaient agir pour réformer la société et éviter les explosions avaient toujours eu cette idée que la maisonnette était un merveilleux instrument de paix sociale<sup>6</sup>. Il ne fallait pas désespérer la banlieue pavillonnaire. Ajoutons une autre obsession bourgeoise manifeste dès 1880 : encourager la déprolétarianisation de Paris. Le bon air de la banlieue dissipera les colères prolétaires, et dans cette ville si belle, délestée de ses pauvres, nous serons enfin entre nous. Le Corbusier, dans les lignes inspirées que nous citions en commençant, voyait sur ce point tout à fait juste. Mais aussi on conçoit combien pour le Mouvement Moderne, cette "anarchie" urbaine si peu contrariée pouvait paraître pitoyable et nuisible... Annie Fourcaut conclut excellemment : les lotissements ? une "affaire plus politique et financière qu'urbanistique."

Mais il n'est livre d'histoire qui ne laisse sur sa faim le lecteur un peu spécialiste. Suggérons ici deux pistes à explorer plus avant. D'abord, la question de la maison, son financement et sa construction. Une chose était le terrain, acquis peu à peu, à la "petite semaine", une autre était la maison, bicoque, cottage, chalet, maisonnette, pavillon, villa... Toute une étude des termes et des formes serait à entreprendre. L'auteure insiste sur l'auto construction, mais parle aussi de "chalets construits industriellement" et on aimerait en savoir plus sur ces bicoques de série. D'autre part, n'est-il pas évident que le bricolage avec la famille et les copains avait ses limites, même dans la fièvre du début des années 1920. Cet âge des pionniers que nous restituent les extraordinaires photos des "lotissements pauvres" à Vitry reproduits dans l'ouvrage, n'eut forcément qu'un temps. Annie Fourcaut le dit elle-même, les mal lotis ont sans nul doute bénéficié des fameux crédits Loucheur votés en 1928 en faveur, entre autres, de l'accession à la propriété. Il existe des sources qui détaillent ces

---

<sup>6</sup> Signalons la réédition récente de l'ouvrage de Marie-Geneviève Dezès, *La politique pavillonnaire*, Paris, l'Harmattan, 2001, 313 p.

financements, notamment, aux archives de Paris, une masse de 12 000 dossiers de prêt consentis dans l'entre-deux-guerres par une société intermédiaire entre l'État et les emprunteurs, la Société centrale de crédit immobilier<sup>7</sup>. On aimerait un peu mieux savoir qui construisait quoi, avec quel argent, et aussi d'où venaient ces nouveaux banlieusards.

C'est probablement sur ce point des trajectoires résidentielles qui conduisirent tant d'individus et tant de familles dans les zones pavillonnaires, que ce soit pour s'y fixer ou les quitter bientôt, c'est sur ce point où l'ouvrage est le moins neuf, en tout cas trop rapide. Qu'une minorité seulement de lotis soit née à Paris ou en banlieue limitrophe, qu'une majorité ait résidé dans un faubourg parisien ou une commune de première couronne avant d'aller s'installer en pavillon et qu'une majorité encore continue à travailler dans la capitale – du moins pour les hommes –, tout cela était déjà connu par des études antérieures<sup>8</sup>. Mais on aimerait en savoir plus sur les itinéraires précis – les adresses et les types d'immeubles –, connaître le lieu du mariage, le nombre des enfants – le pavillon est-il malthusien ? –, la date éminemment variable de cette installation, les raisons du retard ou de la précipitation mis à franchir le pas... C'était en effet un vrai bouleversement que d'aller habiter au loin : on aimerait pénétrer un peu l'intimité du colloque familial qui décida la chose. Mais comment percer ce qu'Annie Fourcaut appelle le "mystère des itinéraires résidentiels et immobiliers" ? Les dossiers de prêts évoqués à l'instant dévoilent bien des aspects de la vie des accédants à la propriété, mais ils laissent peut-être échapper l'essentiel, c'est-à-dire le mouvement, la chronologie fine des emplois, des logements, des unions et désunions, des décès et des naissances. C'est, en pareille matière, aux méthodes et aux sources de la démographie historique qu'il faudrait d'abord recourir, constituer des généalogies de familles pavillonnaires, en partant d'un échantillon limité de lotissements – et pourquoi pas de ceux étudiés dans cet ouvrage par voie monographique.

Un mot enfin sur le pavillon, non pas la chose, mais le symbole. Annie Fourcaut salue – et elle a cent fois raison – les initiatives diverses, parfois officielles, prises en vue de la collecte des traces et de l'inventaire des formes laissées par cet habitat populaire. Encore faudrait-il que ledit inventaire ne se borne pas aux jolies villas à décor et méprise la construction modeste, bricolée parfois par plusieurs générations. N'exigeons pas trop cependant, il est déjà bien beau que se manifeste la conscience d'un "patrimoine pavillonnaire", l'expression est de l'auteure. Car, en dépit de tant d'écrits et en dépit de tant de preuves sur l'origine spontanée du pavillon, sur son caractère d'aspiration profonde du peuple des villes à mieux vivre et sans rien perdre de lui-même, le pavillon constitue encore, pour beaucoup d'intellectuels français, l'emblème dérisoire d'une humanité étriquée, égoïste, haineuse. En s'installant dans leurs pavillons, les ouvriers auraient perdu leur âme après avoir perdu la ville : ce poncif traîne encore dans beaucoup d'esprits. Un sociologue n'a-t-il pas écrit que le vote du 21 avril 2002 en faveur de Jean-Marie Le Pen, le candidat d'extrême droite à la présidence de la République française, était l'expression du "repli silencieux au fond des petits pavillons à quatre sous"<sup>9</sup> ? Les plaisanteries

<sup>7</sup> Nous en avons fait une première (et très modeste) utilisation dans l'article : " 'Les couches nouvelles de la propriété' : un peuple parisien à la conquête d'un bon logis à la veille de la Grande Guerre", in *Le Mouvement social*, janv.-mars 1998, p. 53-78.

<sup>8</sup> Voir par exemple les études rassemblées par Jean-Paul Brunet, *Immigration, vie politique et populisme en banlieue parisienne (fin 19e-20e siècles)*, Paris, Éditions L'Harmattan, 1995. Sous la plume d'Isabelle Mazières, H-Urban a rendu compte de ce recueil.

<sup>9</sup> . Jean-Claude Kauffmann, "Les nouveaux barbares", in *Le Monde*, 26 avril 2002.

sur les nains de jardin, réputés manifestation inoffensive, cette fois, du mauvais goût populaire, relèvent du même esprit méprisant.

Ce livre, qu'il faut lire et faire connaître, apporte donc de très solides éléments de réflexion sur les processus concrets de croissance périphérique qui travaillent les grandes villes contemporaines, et notamment sur ces rencontres et ces conflits entre politique publique et aspirations des citoyens.

Le compte rendu est aujourd'hui un genre perdu. Quand il ne s'agit pas d'un texte de pure complaisance ou d'un simple résumé de l'ouvrage, sa brièveté et l'amabilité convenue qui le plus souvent l'anime lui interdisent d'être une vraie réflexion sur le véritable apport d'un écrit au mouvement des idées. Il n'y a pas plus d'écoles, il n'y a plus que des maîtres.