

SO908 – Production de masse du logement et social-démocratie en Europe.  
1890/1980.

## **Analyse comparée de l'opération de Boundary Street menée par le London County Council à Londres et la construction de la Cité de Montmartre boulevard Ney par l'Office public d'HBM de la Ville de Paris.**

Boundary street est la première expérimentation à grande échelle des principes du London County Council dans le domaine du logement et de l'habitat ouvrier d'initiative municipale. La cité de Montmartre constitue quant à elle le premier groupe d'Habitations à Bon Marché construit à l'emplacement des anciennes fortifications par l'Office Public d'HBM de la Ville. J'ai choisi de réaliser une analyse comparée de ces deux ensembles dans la mesure où ils sont tous les deux issus de la volonté municipale de prendre en main la question du logement social en période de pénurie de logements dans les deux grandes capitales que sont Londres et Paris. Par ailleurs toutes deux ont été conçues dans le cadre d'agences d'architectures atypiques du fait de leur intégration dans la maîtrise d'ouvrage. Enfin, le registre formel adopté et les matériaux employés pour l'opération HBM à Paris dans les années 1920 ne sont pas sans rappeler ceux utilisés pour la construction de Boundary Street.

### **La dimension législative et la gestion du droit au logement par la municipalité de Londres et la Ville de Paris: le Housing of the Working Classes Act et l'action London County Council vs loi Bonnefoy et l'Office public d'habitations à bon marché.**

#### **Boundary Street**

Pendant les années 1880, la situation des pauvres, leurs conditions de logement et le fort surpeuplement des quartiers populaires de Londres deviennent des sujets de grand débat en Angleterre, notamment au sein de l'Eglise et parmi les politiciens les plus libéraux. Même la famille royale se penche sur la question et le prince de Galles se prononce contre les conditions endurées par les habitants

des quartiers de Saint-Pancras et de Soho à la Chambre des Lords en Mars 1884. La reine Victoria exhorte suite à cela son Premier ministre, Gladstone, de mener une enquête. Une Commission royale d'enquête sur le logement des classes ouvrière est alors créée, menant à l'adoption sur le logement des classes ouvrières en 1885 : the Housing of the Working Classes Act. La loi a peu d'impact jusqu'en 1889, lorsque le Conseil métropolitain des Travaux (the Metropolitan Board of Works) est remplacé par le London County Council.

En 1891, la population de Londres dépasse les 5,5 millions d'habitant, conduisant le Parlement à adopter le Public Health London Act et le Boundary Street Scheme Act afin d'améliorer les conditions de vie dans le slum du Old Nichol, situé dans le quartier de Bethnal Green. Les habitants du slum Old Nichol vivent en effet dans des conditions très difficiles. En 1888 le taux de mortalité dans le Old Nichol est de 40 pour mille en 1888 quand il n'est que de 18,4 pour mille dans le reste de Londres. La démolition des constructions du quartier insalubre commence en 1893 et la construction du nouveau quartier débute deux ans plus tard en 1895. Boundary Street Estate est inauguré le 3 mars 1900.

Amorcée par le Metropolitan Board of Works puis menée par le tout fraîchement créé London County Council, c'est la première grande opération réalisée à Londres au titre du Housing of Working Class Act de 1890. Prés de 5 400 personnes y sont logées (relogées ?) dans 1069 logements et à raison de 2 pers./pièce en moyenne. L'opération est réalisée en 5 phases entre 1893 et 1899 pour reloger 5 380 personnes pour 5 719 déplacées. Les 1119 autres seront logées dans la petite opération proche de Goldsmith Row.



Building the Boundary Street Estate, 1895 - © Metropolitan Archives

### **Cité de Montmartre**

La loi Bonnevey du 23 décembre 1912 généralise la construction de logements sociaux d'initiative municipale à tout le pays en créant à cette fin les Offices Publics d'Habitations à Bon Marché (OPHBM). Leur principe de ceux-ci repose sur la séparation entre la municipalité élue et l'organisme attributaire et gestionnaire des logements sociaux afin d'échapper aux pressions politiques, à la corruption, au clientélisme, etc. La cité Montmartre est la première opération d'Habitations à Bon Marché construite à l'emplacement des anciennes fortifications par l'Office Public d' HBM de la Ville. Le 19 avril 1919 est votée la loi de déclassement des fortifications de Thiers ceinturant Paris après quarante ans de débats sur leur utilisation ainsi que celle de la zone non aedificandi qui les entourent. La Ville s'en voit céder l'ensemble des terrains par l'Etat pour 100 millions de francs et décide d'en consacrer 60 hectares afin d'y construire des habitations à bon marché et des habitations à loyers modérés. Les pressions de la Chambre des propriétaires sont fortes du fait de la peur de ceux-ci de voir se déprécier les terrains alentours. La Cité Montmartre est projetée sur le premier terrain libéré, compris entre les bastions 37 à 39, entre les portes de Montmartre

et de Clignancourt. Il est cédé par la Ville à l'OPHBM même si cette dernière aurait souhaité construire elle-même les nouveaux logements sociaux sur cette zone.



La zone et ses abords, vers 1943. Vue panoramique de la portion de zone comprise entre la porte de Clignancourt et la porte Montmartre. Bibliothèque de l'Hôtel de Ville © Roger-Viollet

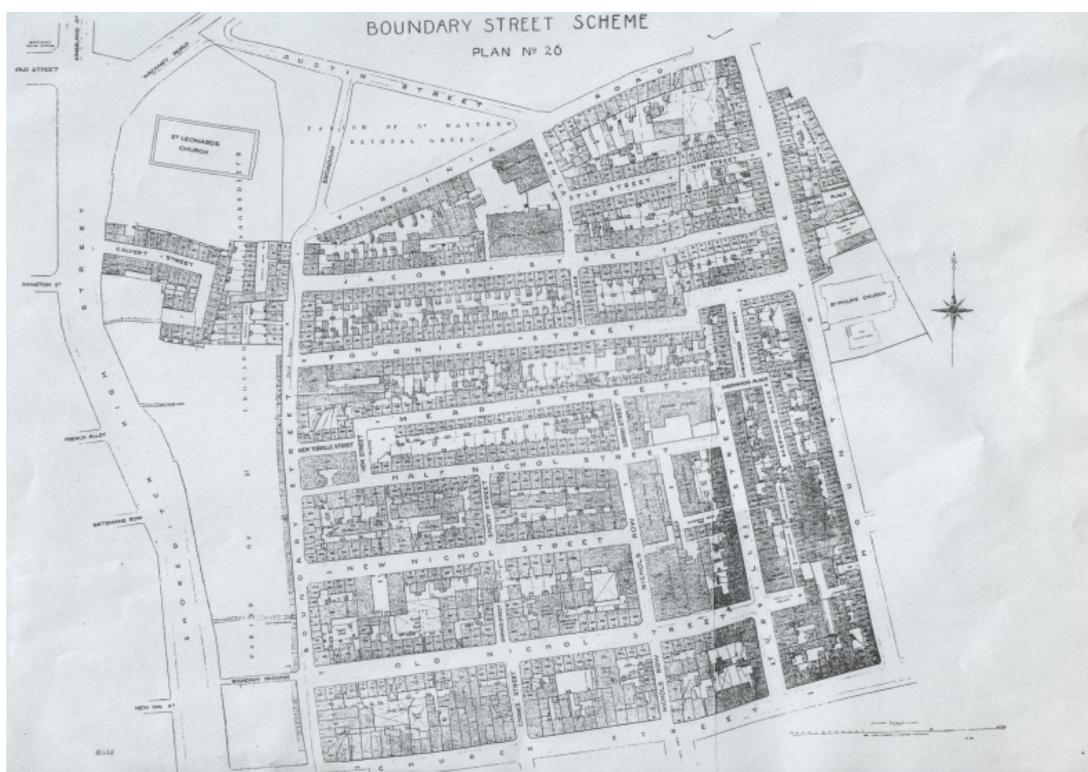


Les HBM de la Cité Montmartre (en arrière-plan) vues depuis la "zone".  
Bibliothèque de l'Hôtel de Ville © Roger-Viollet

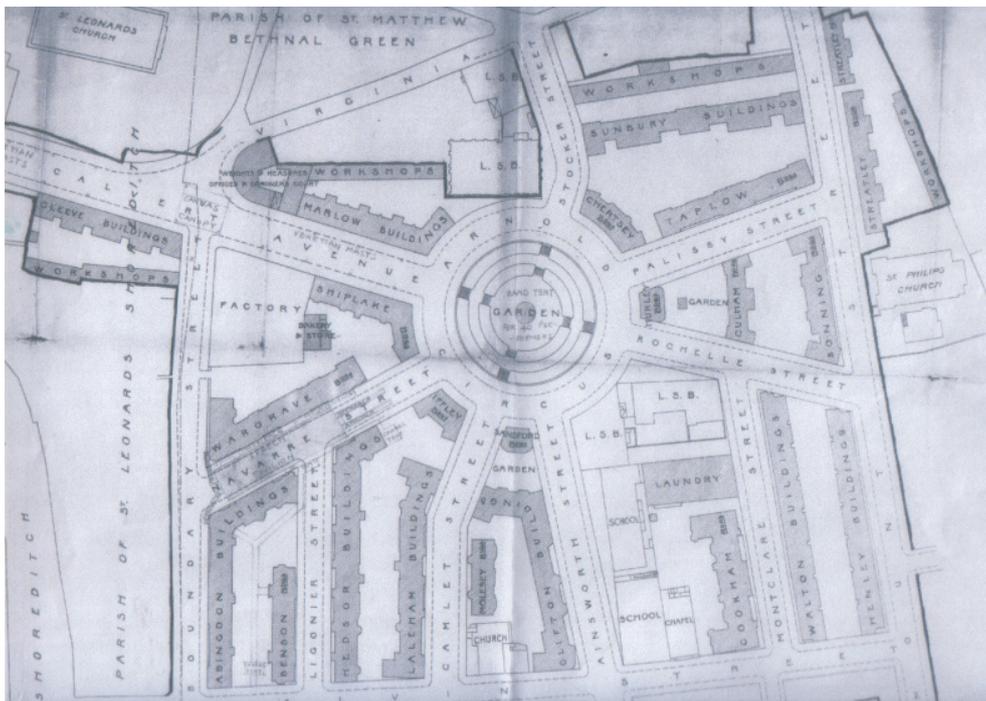
## Des plans masse très distincts de logements ouvriers habituels : recherche d'originalité et de pittoresque.

### Boundary Street: plan rayonnant et recherche du pittoresque vernaculaire dans la composition urbaine et architecturale

Le schéma d'aménagement pour l'opération de Boundary Street est très différent des logements ouvriers traditionnels. Les immeubles sont alignés le long de larges rues bordées d'arbres avec commerces à rez de chaussée mais constituent des îlots ouverts et sont agencés selon un plan rayonnant à partir du terre d'Arnold Circus situé au cœur de la composition et aménagé en square au centre duquel est édifié un kiosque à musique. Celui-ci est par ailleurs relié à Shoreditch High Street par une voie principale, Calvert Avenue et 6 avenues secondaires. Les différents immeubles de brique portent les noms de lieu-dit du long de la Tamise. Si les différents immeubles de l'opération ont été sciemment dessinés de façon à créer un pittoresque vernaculaire qui suggère une croissance lente et spontanée, j'ai personnellement trouvé en tant que promeneuse que ce plan permet de structurer le quartier de façon agréable et harmonieuse.

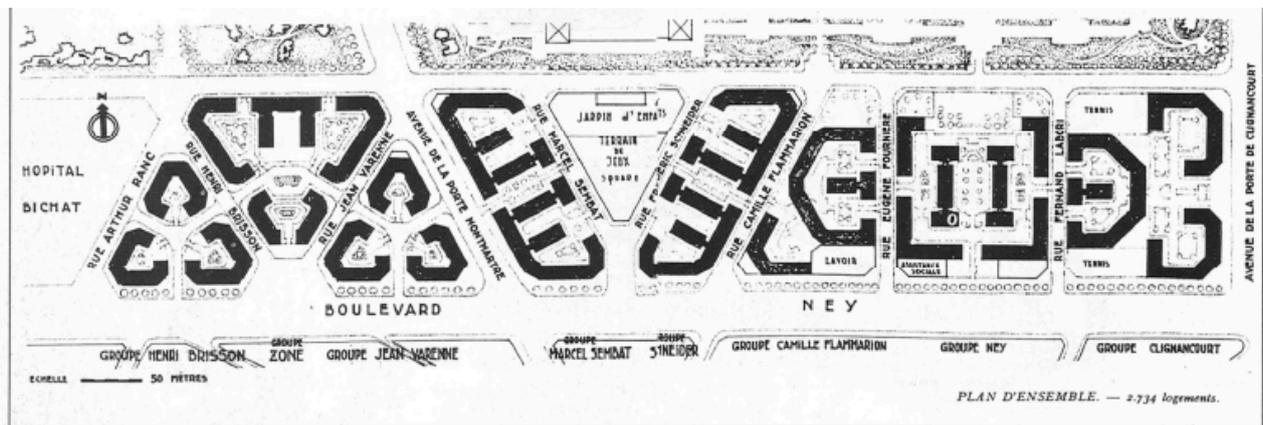


The Nichol, Early 1890s - © Metropolitan Archives



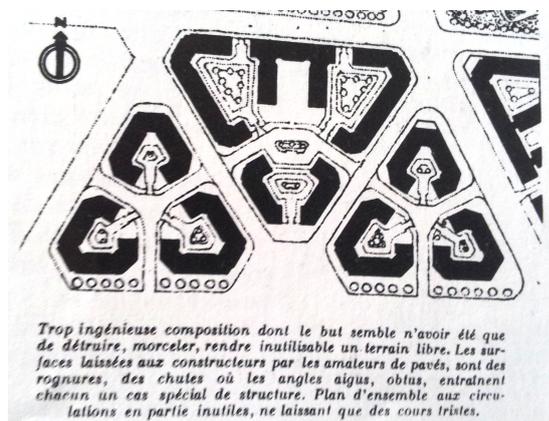
Plan masse de l'opération de Boundary Street vers 1900. © Metropolitan Archives  
**Cité de Montmartre**

Les différents immeubles de l'opération sont disposés selon une composition hétéroclite et pittoresque mêlant divers agencements : agencement en îlots ouverts repliés en triangle formant eux-mêmes un triangle les uns par rapport aux autres, immeubles à redans typiques de l'apport de l'architecte de l'OPHBM Provensal articulés autour d'un square comprenant un terrain de jeux pour les enfants, immeubles disposés en « barres »... La juxtaposition de ces divers agencements, si elle permet d'éviter une certaine « monotonie » de cette gigantesque opération et de créer de l'intériorité pour les jardins collectifs, produit toutefois une grande fragmentation de l'ensemble.



La cité de Montmartre. Premier groupe d'HBM construit à l'emplacement des anciennes fortifications par l'office public d'HBM de la Ville. 2.734 logements construits de 1920 à 1926, entre les portes de Clignancourt et de Montmartre. Plan de masse.

Plan masse de la Cité Montmartre par l'agence de l'OPHBM.

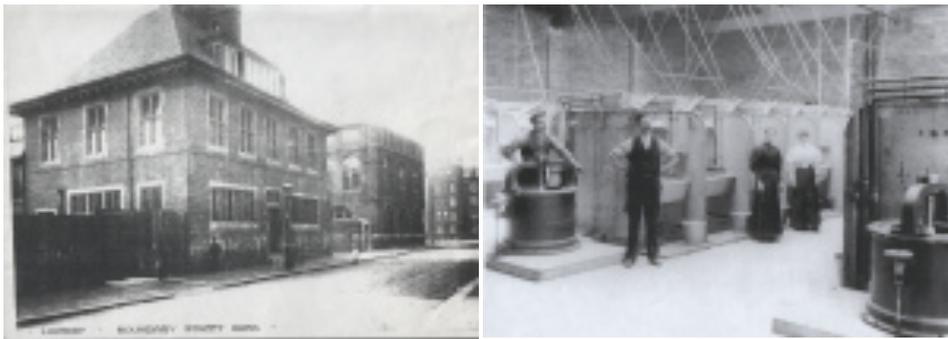


Critique du plan masse de l'opération de la Cité Montmartre par Michel Roux-Spitz.  
*L'Architecture française*, avril 1946.

## Intégration d'équipements collectifs nécessaires à la vie quotidienne.

### Boundary Street

L'opération comporte des boutiques, une blanchisserie et des ateliers pour les résidents, ainsi que trois écoles et les églises existantes, incluses dans le plan. Avec cette première réalisation de logements sociaux, l'idée du London County Council est en effet de proposer un modèle d'aménagement favorisant les bonnes conditions d'hygiène, avec un plan ouvert et aéré pour prévenir notamment de l'humidité tenace qui était l'une des caractéristiques des murs de terre dont étaient parfois constituées les maisons de l'ancien slum. Le London County Council entend aussi fournir aux habitants tout ce dont ils ont besoin en terme d'équipements. Aucun pub ou débit de boissons ne sont en revanche inclus dans la conception.



Blanchisserie collective de Boundary sur Montclare Street, 1906 © Metropolitan Archives

### Cité de Montmartre

Les services communs de la Cité Montmartre ne comprennent plus les ateliers d'artisans présents dans les opérations précédentes comme celle de la rue de Fécamp mais comprennent néanmoins des boutiques en rez-de-chaussée, un dispensaire de l'Assistance publique, un centre médico-social, des bains publics, des dépôts mortuaires ainsi que des lavoirs. Inconscients du nombre d'habitants qui viendront habiter ces nouveaux ensemble, une école maternelle est implantée ainsi qu'une garderie d'enfants mais les groupes scolaires ne jugent pas nécessaire d'installer une école primaire dans le plan de l'opération à l'emplacement retenu à cet effet par l'Office qui sera finalement occupé par un terrain de sport. Des courts de tennis sont également insérés dans la composition.



Panorama de la Porte Clignancourt à Paris sur laquelle on observe les boutiques en RDC de l'opération. Carte postale ancienne.

## **Une grande diversité de l'offre des typologies de logements.**

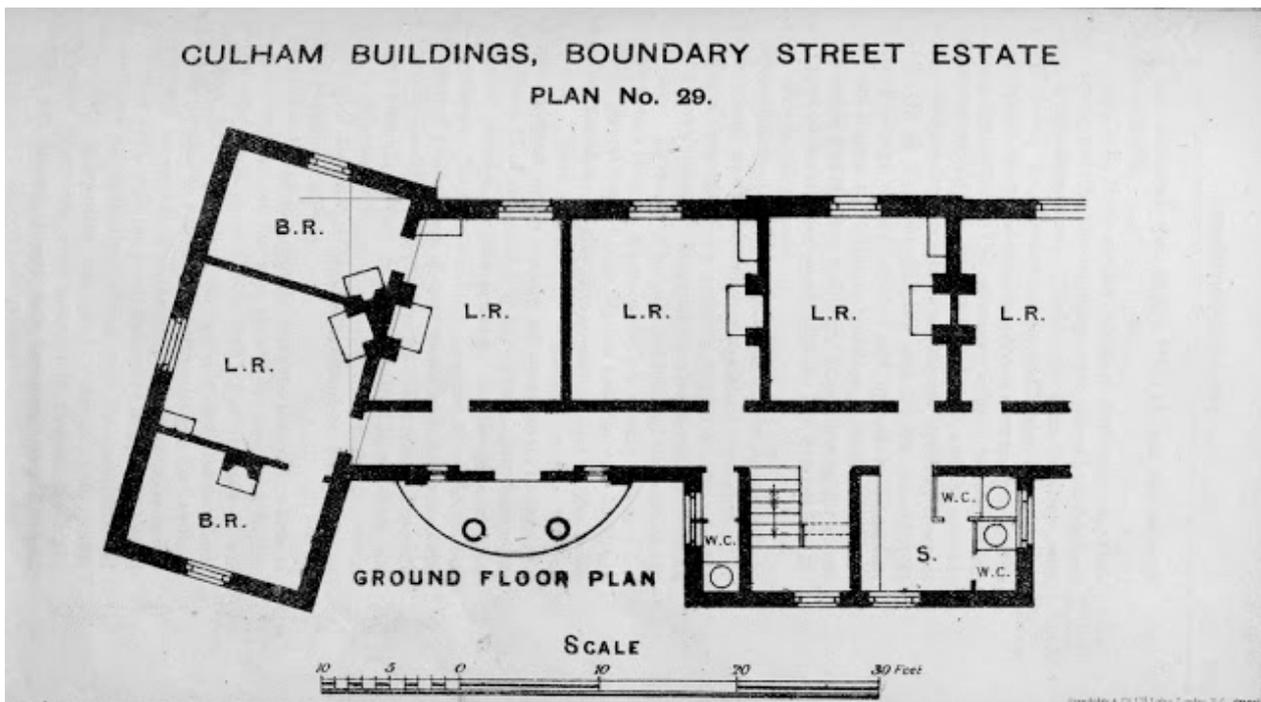
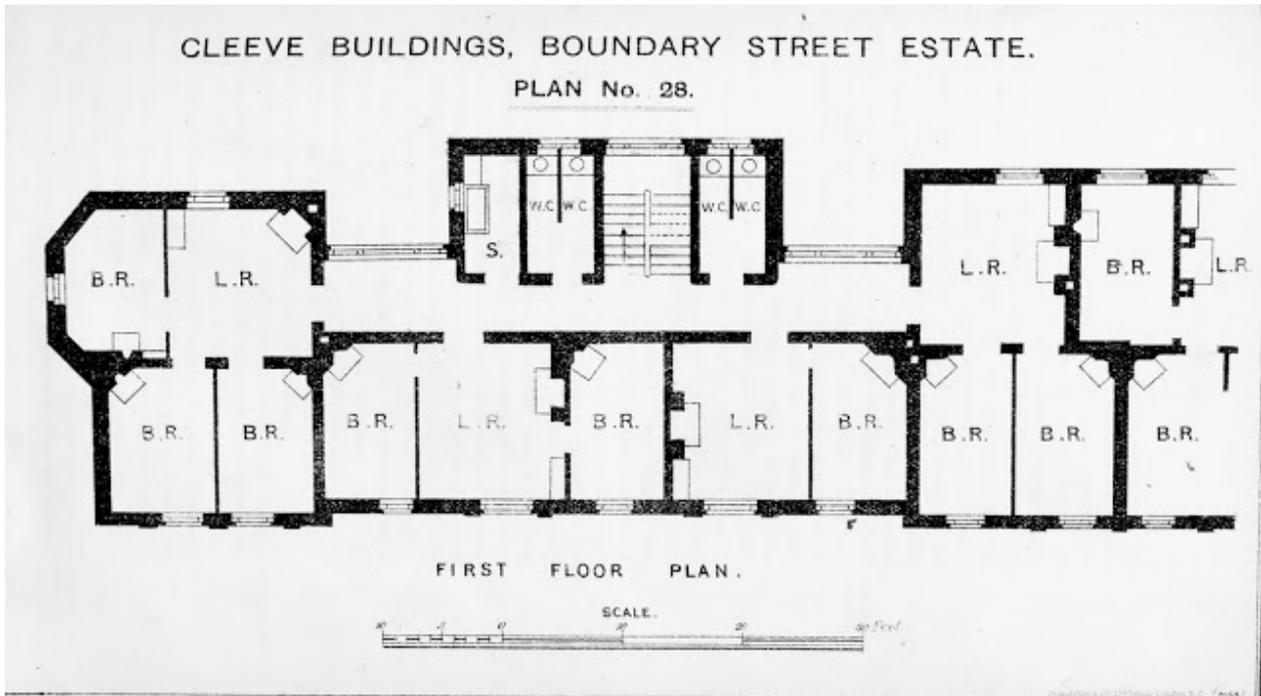
### **Boundary Street**

Les immeubles comportent en moyenne quatre étages –ce qui est supérieur à la moyenne londonienne- avec souvent un ou deux étages supplémentaires en attique. La distribution est verticale et s'effectue par cages d'escaliers et paliers extérieurs. Le programme se décompose comme suit:

- 15 appartements de 1 pièce
- 541 appartements de 2 pièces
- 103 x appartements de 3 pièces
- 7 appartements de 5 pièces
- 3 appartements de 6 pièces

soit au final :

- 601 self-contained (autonomes)
- 201 semi self-contained (wc privés mais séparés)
- 90 semi associated (sanit.+ souillarde privés sur palier ext.)
- 142 avec sanit. privés sur palier ext. + souillarde partagée
- 35 dont 15 studios associated (commodités partagées)



Plans de Cleeve buildings et de Culham buildings (1895) montrant la distribution par cages et la typologie des logements avec sanitaires privés sur palier et souillarde partagée.

(Housing as City Making: the London mansion block - Boundary Street Estate by LCC 1893, [http://studioackt.blogspot.fr/2013/08/housing-as-city-making-london-mansion\\_6128.html](http://studioackt.blogspot.fr/2013/08/housing-as-city-making-london-mansion_6128.html) )

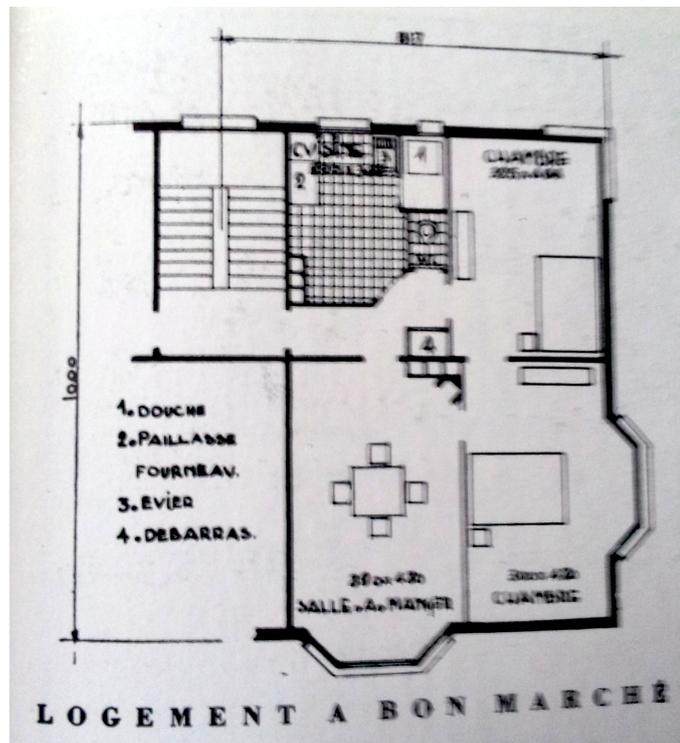
## Cité de Montmartre

Les appartements de l'opération de la Cité Montmartre vont quant à eux du studio au quatre pièces avec cuisine séparée.

Les superficies de chacune des typologies sont les suivantes :

- studios : 27 m<sup>2</sup>
- appartements de 2 pièces : 37 m<sup>2</sup>
- appartements de 3 pièces : 51 m<sup>2</sup>
- appartements de 4 pièces : 60 m<sup>2</sup>

Pour des raisons économiques, l'OPHBM est obligé de renoncer de renoncer aux équipements du confort moderne trop coûteux pour les logements tels que es vide-ordure dans chaque logement et le chauffage central.



Plan type d'un logement de 3 pièces HBM « amélioré », soit comportant une salle de douche.

## **Une maîtrise d'œuvre incorporée à la maîtrise d'ouvrage : les architectes du LCC et l'agence intégrée de l'OPHBM**

### **Boundary Street : hésitations entre incorporation et extériorisation de la maîtrise d'œuvre à la maîtrise d'ouvrage**

La conception de l'opération est confiée aux architectes de l'agence intégrée du London County Council sous la direction de l'architecte en chef du projet Owen Fleming. Malgré quelques hésitations quant à l'efficacité en terme de qualité architecturale de l'intégration de la maîtrise d'œuvre aux structures publiques municipales –notamment lors de des échecs relatifs de la construction des Walton et Henley Buildings- les immeubles sauf un sont confiés aux architectes de la Housing Branch. Certains principes architecturaux de l'opération jetteront les bases du futur projet de Millbank Estate à partir de 1900.

### **Cité de Montmartre**

De simple organisme de gestion pour les logements créés par la Ville lors de sa création en janvier 1914, l'Office Public d'Habitations à Bon Marché acquière progressivement la fonction de maître d'ouvrage puis même de maître d'œuvre avec la création de son agence d'architectes intégrées sous l'impulsion de Frédéric Schneider. En effet ce dernier, ancien secrétaire général de la Fondation Rotschild et convaincu de l'efficacité des précédentes opérations menées par celle-ci, réplique le schéma qu'elle avait mis en place en créant une agence de sept architectes salariés. Honni des architectes, ce système séduit les administrateurs et les élus de la Ville qui voient en l'intégration de la maîtrise d'œuvre à la maîtrise d'ouvrage une solution plus efficace. Elle permet en effet de réaliser des économies notables en comparaison d'honoraires d'un architecte libéral, de l'ordre de 50% selon une estimation réalisée en 1920.

Ainsi, malgré les foudres de l'ordre des architectes, seul un concours interne à l'agence –soit mettant en concurrence quatre architectes seulement- intégrée de l'OPHBM est organisé pour le projet de la Cité Montmartre de plus de deux mille logements. C'est finalement le plan masse des deux architectes Besnard et Maistrasse qui est retenu. L'ensemble est divisé en quatre lots confiés à chacun des quatre architectes de l'agence intégrée :

- le groupe Henri Brisson est étudié par A. Maistrasse et Jean Varenne ;
- le groupe Sembat-Schneider est étudié par Provensal ;
- le groupe Flammarion est quant à lui confié à Besnard.

**Vocabulaire architectural pittoresque présentant quelques similarités : utilisation de la brique, gabarits comparables, le recours à l'expressivité pour atténuer les effets de grandes échelles.**

**Boundary Street: un même vocabulaire architectural issu du courant Arts & Crafts**

L'architecture des immeubles est clairement Arts & Crafts: briques alternées rouges et jaunes, bandeaux alignés, fenêtres verticales à guillotine, imposte et petits bois peintes en blanc, établies au nu extérieur, pilastres plats et pignons sur rue, ligne de toiture complexe, hautes cheminées; autant de figures obligées du style Queen Anne Revival inventé par l'architecte Norman Shaw.



LCC Boundary Street Estate (Owen Fleming, T Blashill and Rowland Plumbe, official opening 1900), Arnold Circus E2, Bethnal Green, London.

Les immeubles qui entourent Arnold Circus présentent des registres formels différents, unifiés par le même mode constructif. Les immeubles ne sont pas mitoyens et s'efforcent de fabriquer un pittoresque vernaculaire qui suggère une croissance lente et spontanée, quelque peu hétéroclite: asymétrie calculée, composition hasardeuse, irrégularité contrôlée. L'effort porte surtout sur

l'intégration du 5<sup>ème</sup> étage dans le volume du comble et le profil des pignons. Arnold Circus est le centre symbolique de la communauté, le lieu urbain où elle se rassemble et se reconnaît.

### Cité de Montmartre

Les façades reprennent les jeux d'assemblage de différents matériaux déjà utilisés dans les opérations de logements philanthropiques et sociaux précédentes à savoir les briques beige et rouge –qui donneront ensuite son nom à la « ceinture rouge »-, les éléments de structure en béton armé (linteaux, poteaux de façade apparents...). Le caractère pittoresque et hétéroclite du plan du plan général de l'opération se retrouve également dans le dessin des façades mouvementé, saturées de saillies, de balcons et bow-windows.



Carte postale et vues actuelles des façades de la Cité Montmartre le long du bvd Ney.

## Conclusion

Ces deux opérations, bien que présentant quelques maladroites dans leur disposition urbaine (gestion difficile de l'absence de la mitoyenneté pour les immeubles de Boundary Street, fragmentation des îlots favorisant un sentiment d'incohérence de l'ensemble pour la Cité Montmartre), sont néanmoins des témoins d'envergure -1 069 logements à Londres contre 2 734 logements à Paris- très aboutis d'opérations sociales d'origine municipale menées dans le cadre de maîtrises d'œuvres intégrées à la maîtrise d'ouvrage. Le domaine de Boundary Street a ainsi été classé en tant que « Conservation Area » en 1985.

## Bibliographie complémentaire au supports de cours:

### Boundary Street

*Bethnal Green: Building and Social Conditions from 1876 to 1914', A History of the County of Middlesex*, volume 11 "Stepney, Bethnal Green", 1998, pp. 126-32

Mark Gould, "Jump up : Battle of the Boundary", *The Guardian*, 21 juin 2006

"A Brief History of the Boundary Estate : From Slum to Scheme – The Birth of the Boundary Estate", Boundary Community Launderette: "A Not-For-Profit Enterprise Serving the Community Since 1992". Disponible à l'URL: <http://boundarylaunderette.wordpress.com/boundary-estate-a-history/>

### Cité de Montmartre

Marie-Jeanne Dumont, *Le logement social à Paris 1850-1930, les Habitations à bon marché*, Editions Margada, Lièges, 1991

Monique Eleb, *HBM à Paris*, Ecole d'architecture de Paris-Villemin, 1991