

La pioche du démolisseur. Les logiques et les masques de la rénovation urbaine (XIX^e–XX^e siècles)

Alain Faure

Alain Faure, spécialiste de l'histoire sociale des villes, met en perspective la rénovation urbaine en s'interrogeant sur ses préoccupations sécuritaires, ses obsessions hygiénistes, ses logiques juridiques et ses intentions spéculatives. Son analyse éclaire l'histoire des politiques de peuplement pensées pour une « clientèle riche et solvable : la seule, d'ailleurs, qui ait jamais importé aux yeux du capitalisme immobilier ». Elle rappelle que la rénovation urbaine est aussi une histoire de rapports de force entre la propriété immobilière et la puissance publique, entre les propriétaires et les locataires.

« 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 : Éditions 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)¹, la « reconquête » des

¹ Sur cet épisode, il convient toujours de partir de la thèse de Jeanne Gaillard, soutenue en 1977 (rééditée en 1997). Depuis 25 ans, les travaux, extrêmement inégaux, se sont multipliés. On peut se contenter de citer l'ouvrage de Jean des Cars et Pierre Pinon (1991). Le très intéressant ouvrage de David Harvey (2012) ne repose, malheureusement, sur aucun travail personnel de recherche.

années 1960 aux années 1980, toujours à Paris², 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 nationale³ ? 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 temps⁴, mais qui, au bout du compte, modifia en profondeur le peuplement de bien des quartiers de Paris.

À 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 faubourg⁵. 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 réel⁶. 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'État dut bien se résoudre à restreindre les privilèges juridiques de la propriété foncière pour que les travaux deviennent possibles⁷. 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 xx^e siècle seulement que l'on osera s'attaquer au montant même des 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 tableur 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 xix^e 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 immobilier⁸. 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.

² Le livre classique d'Henri Coing (1966) se situe au tout début de la rénovation, dans le 13^e 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 (Godard *et al.* 1973 ; Castells 1973), sans oublier le livre de Marcel Cornu (1972) Mais ensuite ? Il n'existe pas, à notre connaissance, d'études importantes. Il faut aller au livre récent de Jean-Louis Robert (2012 ; voir le chap. 6 : « Plaisance assassiné ? ») pour rencontrer une analyse informée, même localisée, de l'épisode.

³ Voir le livre rigoureux de Renaud Epstein sur l'idéologie, les rouages et... l'échec de cette politique (2013).

⁴ D'après nos données, la somme consacrée aux opérations de voirie sous le Second Empire, de 1853 à 1870, aura été de 1 430 milliards ; 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.

⁵ Voir, tout récemment, Anne Clerval (2013). L'étude de Sabine Chalvon-Demersay (1984) reste à lire pour sa pertinence et son humour.

⁶ Que l'on regarde avec l'attention qu'il mérite le film de Cédric Klapisch, *Chacun cherche son chat* (1996), tourné dans le 11^e « bobo ». Les grues sont partout.

⁷ Voir surtout les travaux de Jean-Louis Harouel (1993, 2000).

⁸ On a pu soutenir la thèse contraire (par exemple, Lescure 2001), mais jamais de façon convaincante.

L'épisode de la « reconquête », lors de 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^e 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 (Robert 2012) reste une exception : la rénovation des faubourgs ouvriers au xx^e 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 touchés⁹. 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 xix^e 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 »¹⁰. C'était déjà ce que plus tard on appellera l'expropriation par zone. Mieux, un décret en mars 1852 – vrai coup d'État foncier après le coup d'État militaire – donna à l'administration la faculté d'inclure dans une opération d'ouverture de voie « la totalité des immeubles atteints, lorsqu'elle jugera 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'État 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 de l'état de pourrissement avancé du quartier¹¹... 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 III^e République, mais les indemnités à verser aux propriétaires – très larges aussi – limitèrent l'ampleur de beaucoup d'opérations (Darin 1988) 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

⁹ Voir le livre dirigé par Jacques Donzelot (2011).

¹⁰ Sur les autres aspects de la loi, voir Florence Bourillon (2000).

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

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 séditieuse. 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 »¹². 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 fantaisie¹³. 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 de résister au bacille¹⁴ ? 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 » (Sansot 1971). Savez-vous ce qui passait pour une tare aux yeux d'hygiénistes qui inspectait une maison de la rue des Filles-Dieu¹⁵, en 1884 ? « Dans la plupart des pièces, les solives et poutres sont apparentes »¹⁶. 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 monumental¹⁷. Les « vieilles pierres du peuple »¹⁸ 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

¹² Source : 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.

¹³ 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 du 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 Lévy-Vroelant 1999 ; Fijalkow 1998), 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.

¹⁴ « Il n'y a de maisons mauvaises qu'en apparence » écrivait fort pertinemment Gérard Jacquemet (1977, p. 36).

¹⁵ Actuelle rue d'Alexandrie, dans le quartier du Sentier (2^e arrondissement).

¹⁶ Archives de Paris, VO11 1223, estimation foncière du 26 mai 1884.

¹⁷ Voir, sur ce point, Ruth Fiori (2012). 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.

¹⁸ L'expression est d'Anthony Sutcliffe (1964).

mort ? Au début du XIX^e 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, d'une part, entre la propriété immobilière et la puissance publique – la ville et l'État – 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 –, 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.

Bibliographie

- Bourillon, F. 2000. « La loi du 13 avril 1850, ou lorsque la Seconde République invente le logement insalubre », *Revue d'histoire du XIX^e siècle*, n° 20-21, p. 117-134.
- Castells, M. 1973. *Luttes urbaines et pouvoir politique*, Paris : Maspero.
- Chalvon-Demersay, S. 1984. *Le Triangle du XIV^e. De nouveaux habitants dans un vieux quartier de Paris*, Paris : Éditions de la Maison des sciences de l'homme.
- Clerval, A. 2013. *Paris sans le peuple. La gentrification de la capitale*, Paris : La Découverte.
- Coing, H. 1966. *Rénovation urbaine et changement social : l'îlot n° 4, Paris 13^e*, Paris : Éditions Ouvrières.
- Cornu, M. 1972. *La Conquête de Paris*, Paris : Mercure de France.
- Darin, M. 1988. « Les percées urbaines du XIX^e siècle », *Annales*, mars-avril, p. 477-505.
- des Cars, J. et Pinon, P. 1991. *Paris-Haussmann : « le pari d'Haussmann »*, Paris : Éditions du Pavillon de l'Arsenal et Éditions A. & J. Picard.
- Donzelot, J. (dir.). 2011. *À quoi sert la rénovation urbaine ?*, Paris : Presses universitaires de France.
- Epstein, R. 2013. *La Rénovation urbaine : démolition-reconstruction de l'État*, Paris : Presses de la Fondation nationale des sciences politiques.
- Fijalkow, Y. *La Construction des îlots insalubres. Paris, 1850-1945*, Paris : L'Harmattan.
- Fiori, R. 2012. *L'Invention du vieux Paris : naissance d'une conscience patrimoniale dans la capitale*, Wavre : Mardaga.
- Gaillard, J. 1997 [1977]. *Paris, la ville (1852-1870)*, Paris : L'Harmattan.
- Godard, F., Castells, M., Delayre, H., Dessane, C. et O'Callaghan, C. 1973. *La Rénovation urbaine à Paris. Structure urbaine et logique de classe*, Paris/La Haye : Mouton.
- Harouel, J.-L. 1993. *L'Embellissement des villes : l'urbanisme français au XVIII^e siècle*, Paris : Picard.
- Harouel, J.-L. 2000. *Histoire de l'expropriation*, Paris : Presses universitaires de France.
- Harvey, D. 2012. *Paris, capitale de la modernité*, Paris : Les Prairies ordinaires.
- Jacquemet, G. 1977. « Des maladies populaires à Paris », in Murard, L. et Zylberman, P. (dir.), *L'Haleine des faubourgs : ville, habitat et santé au XIX^e siècle*, Paris : Recherches.

- Lescure, M. 2001. « Pour une histoire sociale du crédit. L'exemple du logement en Europe au XIX^e siècle », *Revue d'histoire du XIX^e siècle*, n° 23, p. 165-177.
- Lévy-Vroelant, C. 1999. « Le diagnostic d'insalubrité et ses conséquences sur la ville : Paris 1894-1960 », *Population*, vol. 54, n° 4, p. 707-743.
- Robert, J.-L. 2012. *Plaisance près Montparnasse. Quartier parisien 1840-1985*, Paris : Publications de la Sorbonne.
- Sansot, P. 1971. *Poétique de la ville*, Paris : Klincksieck.
- Sutcliffe, A. 1964. *Problèmes d'aménagement du centre rive droite de Paris depuis le milieu du XIX^e siècle jusqu'à nos jours*, thèse de doctorat en histoire, université de Paris.

Alain Faure, spécialiste de l'histoire sociale des espaces urbains aux XIX^e et XX^e siècles, est aujourd'hui chercheur associé au laboratoire IDHES (Institutions et dynamiques historiques de l'économie et de la société) de l'université Paris-Ouest Nanterre La Défense.

Sa page personnelle : <https://idhes.u-paris10.fr/cdr-idhes-nanterre/equipe/alain-faure-liste-des-travaux-publies-117643.kjsp>.

Pour citer cet article :

Alain Faure, « La pioche du démolisseur. Les logiques et les masques de la rénovation urbaine (XIX^e–XX^e siècles) », *Métropolitiques*, 17 février 2016. URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-pioche-du-demolisseur-Les.html>.