

## Note sur la Répartition des Habitations Individuelles et Collectives dans le Département de la Seine.

Par Henri Sellier, Maire de Suresnes, Conseiller Général du Département de la Seine.

La répartition de la population de la région parisienne dans des logements superposés au sein d'immeubles collectifs ou dans des habitations particulières isolées ou groupées, a été à Paris, comme dans toutes autres agglomérations, influencée par les conditions du développement historique de la capitale de la France.

Paris est une vieille ville progressivement constituée et développée à travers les siècles au fur et à mesure que l'extension de son activité économique ou la concentration du pouvoir politique y attiraient un afflux de population.

Au Moyen-Age, à Paris comme ailleurs, la cité étouffait dans l'enceinte nécessaire à sa protection et s'arrêtait net au mur de la fortification.

Au fur et à mesure que s'accumulait la population, les maisons augmentaient de hauteur, les rues se rétrécissaient, les espaces libres disparaissaient ; la concentration de la population au sein de certains arrondissements du centre de Paris était encore au siècle dernier, supérieure dans les immeubles moyen-âgeux, à celle des quartiers les plus surpeuplés des villes industrielles modernes.

Au prix de mille difficultés se sont néanmoins constitués extra muros, des faubourgs, à la merci de la première bande guerroyante, faubourgs incorporés à la cité elle-même par des extensions successives du mur d'enceinte.

Malgré ces extensions, la caractéristique fondamentale de l'agglomération parisienne jusqu'au milieu du 19<sup>ème</sup> siècle est restée dans le développement vertical des immeubles et la superposition en hauteur des couches d'habitants.

Dans ces conditions, aucune spécialisation de quartier n'était possible. L'industrie, le commerce, la lèpre des habitations miséreuses côtoyaient les somptueux hôtels. La cour des Miracles battait les flancs du Louvre.

Dès la fin du XVII<sup>e</sup> siècle, l'exode vers les faubourgs se précipite. Paris voit sa population s'accroître chaque année, et la noblesse de tout le pays attirée à Versailles par la Cour royale ne peut plus trouver dans le vieux faubourg Saint-Germain suffisamment de place pour édifier ses hôtels. Elle recherche extra muros des emplacements commodes qu'elle ne trouve pas à l'intérieur de la Ville et où elle utilise l'habitation individuelle.

C'est là la première manifestation du phénomène urbain de la spécialisation des quartiers et de la constitution dans les périphéries d'agglomérations soit industrielles, soit luxueuses, occupées par des catégories sociales bien distinctes.

A partir de la Révolution de 1789 l'extension vers la périphérie prend une telle importance qu'elle bouleverse de tout en tout la vie de l'agglomération parisienne.

Dans la deuxième moitié du siècle dernier, le développement des services de transports collectifs urbains l'accentue. Ch. Merruau, Secrétaire d'Haussmann, le constate dans ses souvenirs de l'Hôtel de Ville. Il note que dès 1850 les classes aisées ont « avancé leurs demeures » en désertant la partie orientale de la ville. Il constate que ce déplacement n'a pas cessé. « Dès qu'un homme a fait sa fortune dans le Faubourg Saint-Antoine, « dans le Faubourg Saint-Marcel, ou dans d'autres quartiers excentriques, « il cherche un appartement ou un hôtel aux environs de l'Opéra, de la « Madeleine, des Champs Elysés. Ainsi de plus en plus l'Est perd ses « habitants les plus riches et se remplit d'usines, de fabriques, de maga- « sins. »

Ainsi donc, comme le déclare M. Louis Dausset, rapporteur général du Budget de Paris « Nous nous trouvons en présence d'un processus « tout à fait caractéristique. L'organisme urbain, menacé de pléthore, « a réagi à sa façon pour assurer sa conservation et son développement. « Un courant s'est dessiné, partant des quartiers surpeuplés du centre « pour aboutir à la périphérie. »

La Ville moderne, pour employer l'expression de M. d'Avenel, s'est « vidée » en son centre pour se remplir sur les bords et à un développe- « exagéré » « vertical » a succédé une extension « horizontale ».

Le phénomène de décentralisation des villes et d'extension vers la périphérie influe nettement sur le caractère de l'habitation.

L'ouvrier rejeté vers la périphérie par l'accroissement de la rente foncière au centre, est bientôt rejoint par l'établissement industriel où il doit travailler qui ne peut plus trouver au centre les terrains nécessaires à son exploitation. Autour de la ville se forme une ceinture d'usines de plus en plus malsaines et fumeuses entourées des « casernes » ouvrières où s'entassent, dans des conditions d'hygiène et de promiscuité abominables les ménages de travailleurs, serfs de la manufacture voisine. C'est le processus de formation des faubourgs modernes.

De l'autre côté se constitue la banlieue.

Certains travailleurs de professions plus lucratives, vont y chercher l'air et la lumière qu'ils ne trouvent plus dans la ville.

Les employés du centre, les boutiquiers ne pouvant plus résider à proximité de leur travail ne s'arrêtent pas à la périphérie de la Cité, de plus en plus industrielle et empoisonnée ; ils vont plus loin, vers les champs, vers la verdure, vers le soleil. L'extension des réseaux extra-urbains de chemins de fer, leur permet de s'expatrier.

Quel n'a pas été, au cours de la seconde moitié du siècle dernier, le développement des parties de la banlieue parisienne desservie par la gare Saint-Lazare et la gare de Vincennes, l'une et l'autre à proximité de centres commerciaux actifs.

Mais à cette époque, et, on peut le dire, jusqu'à ces vingt dernières années, le séjour de la Banlieue et l'habitation individuelle étaient réservés à une petite catégorie de privilégiés.

Depuis cette date, la rente foncière urbaine a continué à s'accroître au centre, mais a étendu peu à peu son action sur les quartiers périphériques. Les industries une à une, chassées de la cité, sont allées plus loin encore que ses limites extrêmes, chercher des terrains à bon compte ; les salariés les ont suivis. La création des transports modernes, des tram-

ways de pénétration a achevé cette oeuvre, et selon la prévision de Paul Leroy-Beaulieu à la première onde du mouvement centrifuge qui portait les habitants du centre à aller se fixer dans la périphérie, est venue s'en ajouter une autre, s'étendant de la ville à la banlieue.

L'absence de documents statistiques précis ne permet pas de déterminer par des appréciations chiffrées les modifications que l'évolution de l'agglomération parisienne et son extension périphérique, ont successivement introduites dans la répartition de la population en maisons collectives ou en habitations individuelles jusqu'à ces trente dernières années.

En 1891, pour la première fois une enquête statistique précise a été effectuée à Paris et dans les autres communes du département de la Seine sur les conditions du logement. A ce moment la population de la Banlieue n'était pas supérieure au quart de la population de Paris, et il apparaissait nettement que les nouveaux quartiers construits en banlieue étaient surtout dominés par le type de petites constructions, habitations individuelles, alors qu'à Paris au contraire l'accumulation dans les immeubles collectifs constituait la règle.

On trouvera ci-après des tableaux indiquant pour 1891, 1911 et 1921 comment se répartissait à Paris et en banlieue la population, le nombre d'habitants par maison et le nombre de logements par maison, dans chacune des parties de l'agglomération ; on y verra à Paris une tendance, faible certes, mais nette, à l'augmentation de l'habitat collectif ; alors qu'en 1891 chaque immeuble comportait 12'4 logements en moyenne, il en comportait 14 en 1911 et 14'1 en 1921. 33'14 habitants habitaient en moyenne dans une maison à Paris en 1891, 35'8 en 1911 et 35'4 en 1921. En banlieue, la même tendance semble être marquée quoique très faiblement, mais la concentration des logements et des habitants dans le même immeuble est sensiblement inférieure. 3 logements par immeuble en 1891, 3'2 en 1911, 3'3 en 1921. 9'7 habitants par maison en 1891, 9'6 en 1911 et 9'8 en 1921.

Les cadres de la présente étude qui a un caractère sommaire, ne permettent pas d'indiquer ici, par l'examen objectif de la situation de chacun des quartiers de Paris et de chacune des régions de la banlieue, en suivant leur développement historique, de montrer les caractéristiques particulières de l'évolution soulignée ci-dessus.

Nous nous bornerons à souligner les conclusions auxquelles aboutit un examen d'ensemble de cette situation.

D'abord la concentration de la population dans l'agglomération semble s'être nettement accentuée entre 1891 et 1911. Certes le nombre de logements par immeuble a légèrement fléchi : 7'4 contre 7'8, mais par contre la population a augmenté, les logements construits pendant cette période ayant tendance à être assez vastes et à héberger des familles nombreuses.

Entre 1911 et 1921 on assiste à un développement considérable de logements en garnis et d'hôtels. Le nombre des logements comportant une seule pièce est extrêmement élevé de sorte que, alors que le nombre de logements par immeuble n'a pas sensiblement diminué, 7 au lieu de 7'4, le nombre d'habitants est tombé de 29'6 à 18'4.

Si l'ensemble des statistiques de l'agglomération souligne une diminution de la concentration de la population et des logements dans un même immeuble alors que Paris et la banlieue pris séparément accusent une situation à peu près analogue à celle de 1891, cela résulte du fait que l'importance de la banlieue par rapport à Paris s'est considérablement

accrue, et que dans une partie considérable de la banlieue l'habitation individuelle est restée la règle.

Dans la banlieue, deux parties bien distinctes : la banlieue industrielle, dans laquelle la population a été attirée par l'importance des débouchés offerts à la main d'oeuvre, où domine l'habitation collective avec toutefois une densité moindre qu'à Paris, phénomène résultant d'une part de la cherté des terrains, d'autre part de ce fait que l'habitation collective est traditionnelle à Paris, et que les ouvriers attirés par le développement de l'industrie cherchent à habiter le plus près possible de l'atelier qui les occupe.

Dans l'autre partie de la banlieue au contraire, les communes ont été peuplées à l'origine, à une période antérieurement au développement industriel de la périphérie, par les classes moyennes et les employés des établissements de commerce et de la banque concentrés à Paris, qui ont émigré vers la périphérie pour y trouver des conditions d'existence plus agréables et plus salubres. Ces communes accusent une concentration de population par immeuble considérablement inférieure aux premières, et l'habitation individuelle y est restée la règle.

On peut dire que dans l'ensemble, l'habitation collective étant constante au centre de Paris, la maison individuelle tend à se développer progressivement, au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre de l'agglomération.

Les conditions économiques nées de la guerre et la situation créée au marché des loyers par la cherté de la construction et la hausse du prix de l'argent, ont paralysé d'une façon quasi totale l'effort privé pour la construction de groupes collectifs destinés à l'habitation ouvrière et a abouti à un développement intensif de l'habitation individuelle, supérieur à tout ce qu'on avait connu antérieurement.

C'est ce développement inconsidéré, sans plan, sans méthode, sans législation sur l'aménagement, la réglementation française à cet égard ne datant pratiquement que de 1924, qui a abouti à poser dans la région parisienne le problème des lotissements, qui s'impose à l'heure présente tant au point de vue de l'hygiène que de l'esthétique à la vigilante attention des pouvoirs publics.

A Paris plus que tout ailleurs en France, étant donné le développement de la population — le département de la Seine a augmenté de près de 500,000 habitants depuis la guerre — l'intervention publique s'est imposée pour la construction d'habitations. Cette intervention a été pratiquée d'une part, dans les organismes communaux (Offices municipaux d'habitations à bon marché) d'autre part dans une institution de même nature, créée au sein du département (Office départemental d'habitations à bon marché).

L'effort des offices communaux a porté sur la construction de logements nécessaires pour abriter la main d'oeuvre susceptible d'alimenter l'industrie locale. Les principales réalisations en banlieue, ont été faites par l'Office de Puteaux qui a construit près de 900 logements, et quelques autres groupements isolés représentant 150 logements au maximum.

La Ville de Paris et son Office ont d'autre part édifié 4,300 logements, mais tous ces organismes ont eu comme préoccupation exclusive de construire des habitations collectives, sans liaison avec le plan d'aménagement.

L'Office départemental au contraire, dès l'origine de sa constitution, s'est nettement orienté vers la liaison de l'effort d'habitation avec celui de l'aménagement rationnel de la périphérie et les 2,000 logements qu'il a édifiés l'ont été dans des groupements inspirés par les règles posées par la science urbaniste moderne pour la constitution de faubourgs-jardins.

Sans doute si dans les plans élaborés sur près de 300 hectares de terrain pour la création de faubourgs-jardins dans la banlieue parisienne, le type d'habitation individuelle domine, les formules générales d'aménagement prévoient dans ces groupes la construction d'habitations collectives, rationnellement groupées avec les premières.

L'Office public d'habitations à bon marché du département de la Seine ne méconnaît pas les raisons d'ordre social générales qui font condamner le principe de la maison collective, caserne ouvrière, telle qu'elle constitue trop malheureusement l'habitation normale de la population laborieuse parisienne, et il n'aurait pu, sans défailir à sa mission, se tracer comme but, dans des agglomérations normalement aménagées dont il est désirable de faire des centres perfectionnés d'habitat, de prévoir la généralisation de la construction collective ; mais il a considéré qu'il était impossible en sens opposé, de bannir d'une façon absolue le groupement d'un certain nombre de familles dans un immeuble à étages, sous le même toit.

Sur certains terrains d'un prix assez élevé, la construction exclusive d'immeubles individuels est susceptible d'aboutir à un prix de revient tel que la population la plus intéressante en serait a priori exclue.

Ne serait-ce qu'à ce strict point de vue, il me paraît nécessaire dans certaines circonstances de prévoir, dans des ensembles judicieusement aménagés, des groupes d'immeubles collectifs, la proportion devant être évidemment strictement limitée aux nécessités économiques indiquées ci-dessus. Mais même sur des terrains où le prix de revient du sol permettrait économiquement d'édifier exclusivement des maisons individuelles, il a semblé indispensable de prévoir un certain nombre d'immeubles collectifs.

Certaines catégories sociales, étant données les habitudes de la population urbaine française, préfèrent à tort ou à raison ce mode de logement ; la composition de la famille, les occupations auxquelles sont astreints ses membres, leur rendent impossible, de satisfaire aux sujétions qu'impose l'habitation isolée.

L'habitation individuelle ne se conçoit qu'avec l'utilisation du sol pour l'aménagement d'un jardin ; or pour certaines familles la mise en valeur d'un terrain si minime soit-elle est très difficile, les individualités isolées, les familles sans enfant, dans lesquelles l'homme et la femme travaillent le plus fréquemment, préfèrent l'habitation collective qui les décharge par un certain nombre de ses services d'intérêt général, des sujétions de la vie isolée.

D'autre part, l'habitation individuelle ne se conçoit et ne présente son maximum d'avantages que dans la mesure où la famille qui l'occupe y est attachée avec une certaine continuité ; or dans une grande agglomération urbaine, comme la région parisienne, les ouvriers ou employés peuvent être appelés, par suite de nécessités économiques, à changer le lieu de leurs occupations ou à exercer leur activité à l'extrémité opposée de l'agglomération, à celle où ils l'exerçaient hier ; ils préfèrent légitimement dans ces conditions habiter un immeuble collectif, présentant pour eux

un caractère moins personnel qu'une maison individuelle, qui ne pourrait être attrayante que par un effort de longue haleine, perdu pour eux le jour où ils déménageraient.

A cet égard sans doute le problème se présente sous un tout autre aspect dans un certain nombre d'agglomérations européennes. Dans les villes anglaises, dont l'extension a été liée au développement industriel de la période relativement récente, l'activité économique reste très fréquemment concentrée au noyau de l'agglomération ; la plupart des ouvriers ou employés qui habitent la périphérie ont la possibilité de se transporter au centre, quel que soit le lieu dans lequel ils ont établi leur foyer.

Dans la région parisienne au contraire, toute l'industrie est répartie d'une façon excentrique dans les différentes parties de la banlieue, et si les transports et relations sont restés insuffisants entre la périphérie et le centre, ils deviennent complètement impraticables dès qu'il s'agit d'aller d'un point de la périphérie à un autre. C'est pourquoi la tendance très nette de la population ouvrière depuis la période récente d'extension de la banlieue a été d'habiter des maisons collectives, alors que les employés pour lesquels l'activité économique comporte une stabilité plus grande, ont recherché généralement l'habitation ayant un caractère individuel.

Comme nous l'avons indiqué précédemment, les conditions économiques actuelles ont facilité ce mouvement. Etant donné la carence des entreprises qui plaçaient leurs capitaux dans des constructions collectives, la plupart des habitations construites dans la périphérie l'ont été pour le logement de leurs propriétaires, qui évidemment, ont recherché l'habitation individuelle.

Au lendemain de la guerre, ce mouvement s'est dessiné du fait des mêmes circonstances vers la construction d'immeubles collectifs, dans lesquels chaque occupant était propriétaire de son appartement.

Cette formule, contraire aux habitudes parisiennes, et qui a donné lieu à des spéculations immorales, est semble-t-il à l'heure actuelle en voie de régression, et il ne paraît pas qu'elle doive aboutir à des réalisations importantes.

#### Mouvement de la Population et des Logements dans la Région Parisienne entre 1891 et 1921.

Dénombrement de l' Arrond. de	Habitants			Logements		
	1891	1911	1921	1891	1911	1921
St. Denis . . . . .	400.896	725.159	859.964	—	243.368	302.448
Arrond. de Sceaux . . . . .	288.073	483.711	583.781	—	159.739	203.255
Total . . . . .	688.969	1,208.870	1,443.745	—	403.007	505.703
Paris . . . . .	2 424.705	2,883.110	2,906.472	910.999	1,124.674	1,150.179
Total Département de la Seine . . . . .	3 113.674	4,096.980	4,350.217	124.820	1,527.681	1,661.882

Dénombrement de l' Arrond. de	Maisons			Logem pr. maison			Habitants pr. maison		
	1891	1911	1921	1891	1911	1921	1891	1911	1921
St. Denis . . . . .	36.077	65.476	80.973	—	3'7	8'7	11'1	11'1	10'6
Arrond. de Sceaux . . . . .	34.866	59.985	73.405	—	2'7	2'8	8'3	8'1	8'0
Total . . . . .	70.933	125.461	154.378	3'0	3'2	3'3	—	9'6	9'8
Paris . . . . .	73.174	80.639	82.187	12'4	14'0	14'1	33'14	35'8	25'4
Total Département de la Seine . . . . .	144.107	206.100	236.515	7'8	7'4	7'0	21'6	29'6	18'4

### Sommaire.

Le mode traditionnel dominant d'habitation dans la région parisienne, est caractérisé par l'accumulation de logements dans des immeubles à étages. Ce n'est qu'au cours de la seconde moitié du siècle dernier, que le développement de l'agglomération parisienne vers la Banlieue, a véritablement créé pour certaines catégories de la population, l'habitude de l'habitation individuelle.

D'abord utilisé par les classes sociales aisées, ayant leurs affaires à Paris, et habitant dans la périphérie, ce mode de logement s'est progressivement étendu aux classes populaires, au fur et à mesure que l'exode de l'industrie en Banlieue, permettait aux ouvriers de loger près de leur travail.

Le perfectionnement des moyens de transport suburbains, quoiqu'encore notoirement insuffisants dans la région parisienne a accentué sensiblement ce mouvement.

L'usage de la bicyclette, il y a trente cinq ans, le développement des lignes de chemin de fer de Banlieue, l'extension progressive des tramways, ont permis d'urbaniser progressivement les parties de plus en plus éloignées du noyau central parisien, et dans le premier stade de l'urbanisation, l'habitation individuelle domine.

Cette évolution a été accentuée par la guerre. Dans les conditions économiques actuelles, on ne construit plus pour louer, mais pour habiter, et l'on bâtit alors une maison ne comportant que son propre logement.

Autant que les statistiques permettent de le déterminer, il semble bien qu'à l'heure actuelle, les  $\frac{2}{3}$  des familles dans la région parisienne habitent des immeubles collectifs et un tiers des maisons individuelles.

### Summary.

The traditional method dominating housing in Paris and its environs is that of providing dwellings in buildings of several storeys. It was only in the course of the second half of the last century that the development of Paris towards the outskirts really started, among certain sections of the population, the custom of living in a cottage.

The custom first arose among the well-to-do classes having their places of business in Paris and their dwelling places on the outskirts of the town. It then spread among the working classes where the exodus of industry to the outskirts enabled them to live in cottages near their work.

The improvement of the means of suburban transport although notoriously still insufficient in the Paris region has perceptibly accentuated this movement.

The use of the bicycle during the last thirty five years, the development of suburban railways, the progressive extension of tramways, etc., have permitted of the progressive urbanisation of areas further and further away from the centre and in the first stage of this urbanisation the cottage has predominated. This evolution has been accentuated by the war. In the existing economic conditions one has not found it possible to construct houses to let, but only to inhabit and therefore one has built only for one's own accommodation.

As far as one can judge it appears at the moment that two thirds of the population in the Region of Paris live in tenements and one third in cottages.

### Auszug.

Für die Wohnungstradition in der Gegend von Paris ist die Zusammenhäufung von zahlreichen Wohnungen in großen Stockwerkhäusern charakteristisch. Erst im Laufe der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts dehnte sich die Entwicklung von Paris gegen die Stadtgrenzen aus und führte dazu, daß sich gewisse Bevölkerungsschichten daran gewöhnten, im Einfamilienhaus zu wohnen.

Das geschah zuerst durch die wohlhabenden Klassen, die ihre Geschäfte in Paris betrieben und im Außengebiet wohnten. Später breitete sich diese Wohnsitten zunehmend auch unter den minderbemittelten Schichten aus, je mehr die Abwanderung der Industrie in die Außengebiete den Arbeitern gestattete, nahe ihren Arbeitsplätzen zu wohnen.

Die Verbesserung des Vorortverkehrs hat diese Entwicklung entschieden begünstigt, obgleich die Verkehrsverhältnisse im Umkreis von Paris bekanntermaßen immer noch unzureichend sind.

Das Aufkommen des Zweirades vor 35 Jahren, die Entwicklung der Vorortbahnen und die zunehmende Verbreitung der Straßenbahn hat es ermöglicht, in zunehmendem Umfang immer weiter vom Stadttinnern entfernte Flächen in die städtische Überbauung einzubeziehen. Und in diesen neuerschlossenen Außengebieten überwiegt das Einfamilienhaus.

Diese Entwicklung wurde durch den Krieg gefördert. Bei den gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältnissen baut man nicht mehr Wohnungen, um sie zu vermieten, sondern um sie zu bewohnen, und deshalb baut man nur ein Haus, das die eigene Wohnung enthält.

Soweit die Statistiken es uns festzustellen erlauben, scheinen gegenwärtig in der Gegend von Paris zwei Drittel der Familien große Miets Häuser und nur ein Drittel Einfamilienhäuser zu bewohnen.