

PATRIMOINE

en Seine-Saint-Denis

N° 34

ÉPINAY À L'AVANT SCÈNE DU MOUVEMENT DES [CITÉS-JARDINS]



De la cité « Chacun chez soi »
à la cité-jardin « Blumenthal »

EPINAY-SUR-SEINE

seine-saint-denis
LE DÉPARTEMENT

LA CITÉ-JARDIN : ENTRE [PHILANTHROPIE], [UTOPIE], ET [PRAGMATISME]

Cas unique en Île-de-France, Épinay-sur-Seine accueille la première cité-jardin du Département de la Seine (Blumenthal), son projet précurseur (Chacun chez soi) et l'une des plus grandes cités-jardins régionales (Orgemont).

En France, au début du XX^e siècle, alors que le cadre législatif incite les initiatives privées et publiques à construire du logement social, le concept de cité-jardin importé de Grande Bretagne est diffusé par le biais du Musée social et de G. Benoit Levy qui en fait une traduction libérale. Cette forme urbaine, architecturale et paysagère, dotée d'équipements, catalyse des enjeux politiques essentiels : sociaux, hygiénistes, éducatifs, économiques, d'aménagement du territoire.

Selon qu'il s'agisse d'un projet d'initiative privée ou publique, les réalisations auront une teinte différente.

Ainsi l'Office Départemental des Habitations à Bon Marché de la Seine (ODHBMS)



1. La cité « Chacun chez soi » en bordure de Seine



2. Plaque mosaïque

Jacques, fils de Willy Blumenthal, créateur de la cité est mort au cours de la guerre de 1914-1918

créé en 1915 et dirigé par Henri Sellier, privilégiera une réponse quantitative et aura une ambition d'aménagement du territoire afin de lutter contre les taudis et les lotissements qui prolifèrent alors en banlieue. Le pragmatisme de Sellier lui fera vite privilégier le logement collectif plutôt que l'habitat individuel.

Les projets privés, dans la continuité de la cité patronale, privilégieront eux, le modèle pavillonnaire et l'accession à la propriété. Par leur localisation ou leur taille, ces projets limités au besoin de l'entreprise ne s'inscriront pas dans le cadre d'une politique d'aménagement du territoire. Dans tous les cas, les réalisations oscilleront du projet éducatif au maintien de la force de travail. Que ce soit dans une conception sociale ou libérale de la société, il s'agira d'exercer un contrôle social plus ou moins affirmé. C'est dans ce contexte général que deux cités sont conçues à Épinay-sur-Seine par Willy Blumenthal et Georges Vaudoyer.

LA CITÉ [CHACUN CHEZ SOI],

1907-1913

À l'initiative de Willy Blumenthal, riche négociant en peau, « Chacun chez soi » doit abriter les ouvriers d'une tannerie de Saint-Denis dont il est un actionnaire important, ainsi que les employés de son siège à Paris.

Comme tout projet à vocation sociale, « Chacun chez soi » répond aux soucis hygiénistes de l'époque et au besoin d'équilibre financier de l'opération. Le terrain doit être d'un coût modeste, éloigné des miasmes des centres industriels et en même temps accessible par les transports en commun. La qualité paysagère du site en bordure de Seine et sa proximité de Saint-Denis - via le tramway - constituent alors un choix opportun.

W. Blumenthal profitant de la loi Ribot (1906) qui favorise le financement du logement social par l'accession à la propriété crée

sa société coopérative de construction à bon marché « Chacun chez soi » en juillet 1907 à Saint-Denis.

Avec l'aide de l'architecte Georges Vaudoier, il s'agit de construire un ensemble d'habitations à bon marché en accession à la propriété par bail. Les ouvriers sociétaires versent au départ une contribution d'un dixième de l'actif de la société et contribue, par le versement d'un loyer, jusqu'au terme de la pleine propriété. L'ouvrier est tout à la fois un locataire, un client, un actionnaire, un propriétaire par anticipation.



3. Vue aérienne de la cité « Chacun chez soi »

La cité est située à l'entrée Est d'Épinay-sur-Seine entre le Boulevard de la Briche, aujourd'hui Boulevard Foch et la Seine.



4. 5. La rue de l'Union, hier et aujourd'hui

La première phase de la cité est construite à partir du 15 boulevard de la Briche le long des rues de la Solidarité et de l'Union créées pour l'occasion.

En septembre 1907 la ville autorise la construction de cet ensemble. La première tranche se compose de 40 logements en pavillons à étage, en meulière de cinq types différents, regroupant deux logements par pavillon pour l'essentiel. L'emménagement se fera en juillet et octobre 1908.

25 autres logements sont projetés et réalisés en 1910 le long de la rue Chevillard et des impasses Villas Louissette, Henriette et Georgette. Ils sont conçus en brique enduite de ciment, moins chère que la meulière.

En 1912, la société construit six nouveaux pavillons sur les terrains restés libres qui sont achevés en juillet 1912. Ils permettent également de résorber le dépotoir de la cité, contraire à l'exemplarité hygiéniste du projet. Compte tenu des frais énormes de l'aménagement des voiries supportés par W. Blumenthal, ce dernier cherchera rapidement le transfert de cette charge à la commune. Celle-ci finira par prendre à sa charge les frais de viabilité et d'éclairage des rues de la Solidarité et de l'Union en 1912.

En mars 1913, la cité « Chacun chez soi », composée de 71 pavillons est achevée et compte 260 habitants dont 110 enfants.

La cité s'est organisée en fonction des opportunités foncières et de la forme du terrain. Elle se structure en forme de U avec sa grande base en balcon sur la Seine. Ce dispositif procure une grande qualité paysagère à l'ensemble, à l'abri des bruits du boulevard par les écrans que constituent les constructions postérieures qui ont fini par occuper les parcelles à l'intérieur du U. Bien que cette réalisation n'ait pas le titre de cité-jardin, elle en a déjà certains attributs architecturaux, urbains et paysagers.



6. Papier à en-tête

En 1909, le siège de la Société est implanté dans un pavillon de la cité. W. Blumenthal sera tout à la fois le maître d'ouvrage, le promoteur et le président d'honneur de la Société.

Patron éclairé et philanthrope, W. Blumenthal s'inscrit dans la pensée de l'époque. Il entend veiller à la « moralité » de ses ouvriers en leur offrant des conditions d'habitat salubre. L'objectif est double : pérenniser la force du travail en évitant la propagation des épidémies et des maladies infectieuses, contribuer à une stabilité sociale.

« Chacun chez soi » affirme d'emblée, le modèle d'habiter. Il s'agit pour les promoteurs du logement social d'initiative privée, d'individualiser les comportements de l'ouvrier, de le rendre responsable en tant que chef de famille, de limiter notamment la concentration de l'habitat pour éviter toute organisation collective. L'accession à la propriété par bail à terme est voulue pour développer la culture nouvelle de la propriété privée parmi les ouvriers en même temps qu'elle le fidélise à l'entreprise. Discours hygiéniste et contrôle social s'articulent dans la traduction formelle de l'habitat pavillonnaire. Les pavillons espacés sont

préférés pour laisser circuler l'air sur les quatre façades. Lorsque les considérations d'économie poussent au regroupement de deux logements par pavillons avec mur mitoyen, les clôtures et entrées sont séparées. Dans la deuxième phase de travaux, les pavillons en brique enduite de ciment regrouperont quatre logements sur une composition carrée plus compacte.

Le jardin, réduit, par économie d'espace, est nécessaire et suffisant pour être un complément de subsistance. Il occupe l'ouvrier pour mieux le détourner des débits de boissons qui sont autant de lieux de réunions possibles.

L'espace architectural et urbain se construit ainsi, dans un jeu d'équilibre de contraintes idéologiques et économiques.

La cité « Chacun chez soi » et son architecte sont primés par le Comité de Patronage des Habitations à Bon Marché et de la Prévoyance Sociale du Département de la Seine.



7. Pavillon

La non mitoyenneté a permis un dessin des quatre façades. L'absence d'alignement de façade permet d'apprécier la volumétrie des pavillons, les lignes brisées des toitures.



8. Détail de matériaux

L'observation de la mise en œuvre des matériaux et éléments ornementaux (menuiseries, ferronneries, porches d'entrée, ...) permet d'en apprécier, avec plus de finesse encore, la cohérence.

Médaille de bronze en 1908 pour la première phase, d'argent en 1911 pour la seconde phase, enfin d'or à la fin de l'opération. Le projet reçoit également les félicitations d'Ambroise Rendu, conseiller général de la Seine et conseiller municipal de Paris. La cité « Chacun chez soi » tient donc une place privilégiée dans l'histoire des premières cités-jardins et a valeur de modèle.

Composée exclusivement de logements individuels privés, elle a su néanmoins conserver sa cohérence urbaine et architecturale. En effet, la taille réduite et l'étroitesse des parcelles, réduisant les possibilités d'extensions, ont contribué à la préservation du site. L'architecte est parvenu à donner l'impression d'une variété d'implantation des pavillons,

tantôt en retrait agrémenté d'un jardinet sur rue, parfois implanté au droit de la rue. Les clôtures d'origine (grilles en ferronnerie sur muret scandé de poteaux en meulière) parachèvent la cohérence du paysage urbain.

Le regard qui s'arrête pour apprécier la qualité architecturale, se porte dans la profondeur de la parcelle. C'est dans ces « vides composés » que les propriétaires ont pu rapporter un couvert végétal qui souligne la qualité du bâti en meulière, lui ôtant son aspect parfois austère. Enfin, la valeur patrimoniale actuelle attachée aux pavillons en meulière, synonyme d'une qualité constructive et architecturale – artisanale dans le sens noble du terme – a contribué à la sauvegarde du site.

LA CITÉ-JARDIN [BLUMENTHAL],

1911-1917

En 1911, alors que « Chacun chez soi » n'est pas encore achevé, W. Blumenthal crée la SA d'HBM « Les cités-jardins d'Épinay » pour réaliser la cité-jardin « Blumenthal ». L'architecte G. Vaudoyer en sera à nouveau le concepteur.

La cité s'implante à la croisée des lignes ferroviaires Paris-Beauvais et Paris-Rouen, non loin de la gare d'Épinay et en bordure des routes de Montmorency à Saint-Denis et de Pontoise à Paris pourvues de transports en communs. Contrairement aux grandes cités-jardins publiques comme celles de Stains ou du Pré-Saint-Gervais où coexistent une implantation proche des centres de production et une greffe avec les noyaux urbains existants, la cité-jardin Blumenthal tourne le dos au centre d'Épinay et ne se définit pas comme un projet participant au développement urbain de la commune.

L'ensemble est composé de trois tranches. 173 « cottages propres » sont construits entre 1912 et 1914. En 1919-1920, deux immeubles collectifs de 36 logements locatifs sont construits pour financer

les équipements et commerces. En 1925, une série de 118 pavillons conclut le projet sur sa partie est. Soit un ensemble de 325 logements sur des parcelles réduites de 210 à 230 m².

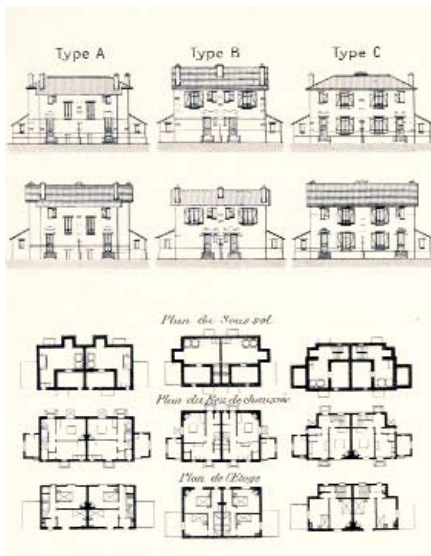
Les similitudes sont grandes avec la première cité toute proche. Il s'agit essentiellement d'une cité pavillonnaire. Les conditions d'accession sont avantageuses et destinées en priorité aux ouvriers de l'entreprise de tannerie mais *la Société ne traite qu'avec des personnes de moralité notoire.*

Les logements sont loués avec ou sans promesse de vente par bail de 15, 20 ou 25 ans, moyennant soit un apport réduit des familles pour l'accession soit un bail locatif avec prime d'assurance décès. Les capitaux initiaux sont apportés par W. Blumenthal sur ses fonds propres pour l'achat des terrains.



9. Vue aérienne de la cité-jardin

Elle est implantée en limite d'Épinay-sur-Seine et Saint-Denis au lieu dit Les Solivats.



10. Extrait du rapport du concours lancé en 1911 par le comité de patronage des HBM et de la Prévoyance Sociale du Département de la Seine

Le plan urbain de la cité jardin est à la fois rationnel, économique et savant. Ici la première tranche du projet.

La Société émet des obligations hypothécaires à 3% afin de financer la construction. Elle vante le caractère non spéculatif et solidaire de l'investissement : *un placement de tout repos*. W.Blumenthal sollicitera à nouveau les finances municipales.

Le projet de W. Blumenthal et G.Vaudoyer développe les mêmes principes ébauchés pour « Chacun chez soi ». Le terrain est de taille honorable (près de six hectares) mais il est contraint par la zone non aedificandi (non constructible) du fort de La Briche. Le tissu pavillonnaire est conçu sur une maille quadrillée et serrée qui s'infléchit au bord courbe du terrain. Transcription de l'idéologie

patronale à l'oeuvre, sa géométrie renvoie aux modèles des cités ouvrières - comme celle de Mulhouse conçue par Emile Muller à partir de 1854 - diffusées aux expositions universelles de 1867 et 1889. Les pavillons regroupent deux logements et plus rarement quatre. Le plan par quatre reprend explicitement le modèle du pavillon en H d'Emile Muller en bout des îlots.

Le plan urbain géométrique s'inscrit dans l'économie classique d'un lotissement avec ses rues de dessertes. Le réseau de voiries résulte de l'unité foncière : celle du pavillon non mitoyen en retrait sur rue avec son jardin de représentation et son petit jardin arrière. Ici, peu de surprises, de graduation des espaces publics ou de composition végétale d'arbres d'alignement ou en bouquets qu'on retrouve dans les projets publics. Aucun espace de transition entre le domaine public et la sphère privée. On obtient ainsi, par répétition des cellules et symétrie des jardins arrières accolés, l'îlot pavillonnaire de base.

L'intérêt urbain de la cité-jardin réside dans le contraste entre le réseau pavillonnaire et les deux immeubles collectifs qui composent une entrée urbaine sur l'avenue de la République (RN14). Ils viennent en écran des voies ferrées surélevées, encadrent un escalier monumental et composent la place Blumenthal bordée de commerces (dont un café sans alcool). Cette place regroupe, en rez-de-chaussée, les équipements marquants de la cité et donne une place privilégiée à une salle des fêtes. Un square, déduit des contraintes foncières du fort et en balcon de la voie, complète

la composition des espaces publics sur l'avenue. Un bureau de poste complète ces équipements d'origine.

Ce projet remporte, ex-aequo avec « La Campagne à Paris » de Pierre Botrel le premier concours organisé en France en 1911 par le Comité de Patronage des HBM et de la Prévoyance Sociale du Département de la Seine pour primer les meilleurs projets de cités-jardins. A cette occasion, le Comité fait un premier bilan du concours. Le rapporteur, Emile Cacheux membre du Conseil supérieur des HBM, salue la dimension hygiéniste des projets primés, les solutions techniques et la maîtrise des coûts pour la cité-jardin « Blumenthal » dont il rappelle la filiation avec la cité exemplaire « Chacun chez soi ». Le seul reproche adressé par le Comité concerne les

pavillons regroupant quatre logements. En effet, cette organisation ne permet pas une égalité d'exposition au soleil et ne donne pas une fenêtre pour chaque pièce. Enfin, il est reproché une surface consommée et un linéaire de façade un peu plus important.

Si la composition urbaine de la cité Blumenthal ne peut être comparée avec celle des belles réalisations un peu plus tardives de l'Office publique départemental, la satisfaction des préceptes sanitaires n'a rien à leur envier. La taille des logements est même en moyenne légèrement supérieure aux premières réalisations de l'Office après guerre et ils sont tous équipés de douche.

G. Vaudoyer reprend de la cité précédente le « water closets » pour chaque logement. Ils sont également équipés de cuisine séparée



11. L'entrée de la cité-jardin

avec cabine de douche fermée. Chaque pavillon est doté de l'eau potable. Une buanderie évite les constructions annexes, potentiellement insalubres et interdites dans le règlement comme les installations industrielles polluantes. Les habitations sont toutes conçues sur cave et/ou vide sanitaire en meulière pour assainir l'air et combattre l'humidité. Le rapport évoque également la qualité de la viabilisation, l'investissement et la qualité de l'assainissement qui représentent plus que le prix du terrain de chaque pavillon. Les eaux usées sont ainsi évacuées dans une fosse septique avant d'être récupérées dans un réseau de tout à l'égout. La Société investit dans l'éclairage public avant de le rétrocéder à la Ville.

La conception architecturale s'appuie sur une standardisation des modèles pour aboutir à la maîtrise des coûts. Pour autant la cité-jardin est encore réalisée de manière artisanale, exprimant le savoir-faire des entreprises dans

une mise en œuvre de qualité et le choix de matériaux nobles.

G. Vaudoyer limite la typologie des éléments architecturaux constitutifs (logements, formes de toitures, nature des ouvertures, matériaux, couleurs des revêtements, porches d'entrée...).

Il ne sera ainsi défini que cinq types différents de pavillons de trois à quatre pièces construits avec qualité en meulière ou brique, majoritairement enduite de ciment. Les couvertures seront en tuile mécanique sur charpente bois. Malgré la recherche d'économie, c'est la qualité constructive et la combinaison de ces différents éléments de composition des pavillons qui va créer la variété et éviter toute monotonie urbaine.

Au delà du propos hygiéniste inscrit dans la composition urbaine, l'architecture et les équipements, W. Blumenthal, patron éclairé et philanthrope, développe un projet éminemment social. Le traumatisme



12. Clôtures paysagères en béton ouvragé

Elles renforcent la cohérence du paysage urbain.



13. Différents types de pavillons



14. La garderie d'enfant de la Fondation Blumenthal

de la guerre et la perte de son fils au combat renforce ses convictions. De 1914 à 1948, il crée « une colonie enfantine » pour les enfants des ouvriers de la tannerie partis à la guerre et y recueille leurs femmes et enfants. C'est seulement à partir de 1919-1920 qu'il peut construire les équipements dans sa cité-jardin. Il crée pour l'occasion et à la mémoire de son fils, la Fondation Blumenthal, déclarée d'utilité publique. Elle sera présidée par sa belle-fille qui invente un dispositif innovant de soutien scolaire. Épinay et Boulogne en bénéficieront les premières. Gaston Doumergue, alors Président de la République en sera le Président d'honneur.

La Fondation regroupe une pouponnière goutte de lait et garderie pour quarante enfants ainsi qu'un dispensaire de consultation de médecine et chirurgie pour nourrissons, associés à un établissement de bains douches entièrement pris en charge par W.Blumenthal.

En 1943, par décret, les biens de la Fondation seront attribués à la Croix Rouge qui développera l'œuvre de Madame Blumenthal.



15. Le dispensaire et les bains douches

La cité-jardin « Blumenthal » s'est définie autour de ses équipements aujourd'hui en déclin. Ce n'était pas seulement un simple ensemble d'habitat. Il s'agissait d'un projet social naissant portant en germe les fonctions principales d'un quartier de ville. La cité Blumenthal a été largement transformée par ses propriétaires, qui ont multiplié les adjonctions sur le bâti. Si la qualité de la structure urbaine est toujours perceptible, la cité-jardin s'apparente aujourd'hui davantage à un lotissement.



16. La salle des Fêtes

Il y sera organisé des représentations théâtrales et de cinéma. Elle servira de salle commune pour les banquets des habitants. Les réunions politiques et syndicales y seront interdites.

« Cette brochure sur les cités jardins d'Épinay-sur-Seine, comme celle consacrée à la cité jardin de Stains (n°4), constitue un nouvel élément de mise en valeur de l'histoire riche et originale du territoire départemental. Dans une période de profonds changements, la collection « Patrimoine en Seine-Saint-Denis » contribue à la connaissance de notre héritage culturel et vise à favoriser la réflexion de chacun pour l'appropriation de l'histoire de notre département. »

Claude Bartolone
Président du Conseil général
Député de la Seine-Saint-Denis

CRÉDITS

En couverture

Plan actuel de la Cité-Jardin Blumenthal. CG93/IAVAIF,
photo actuelle Marc Couronné, carte postale ancienne
AD93

Texte et recherche iconographique

Marc Couronné, Service du patrimoine culturel,
Conseil général de la Seine-Saint-Denis

Photographies et illustrations

Guy Bréhinier : 1, 2, 4, 7, 8, 12, 16
Archives municipales : 5, 6, 10, 11, 14
Marc Couronné : 13, 15
Vianney Provost : 3, 9

Direction éditoriale

Jean Barthélemy Debost, Service du patrimoine
culturel, Conseil général de la Seine-Saint-Denis

Mise en page

Krzysztof Sukiennik

Remerciements

Pierre Tyl (Conservateur archives municipales
d'Épinay-sur-Seine)

BIBLIOGRAPHIE

Benoît Pouvreau, Marc Couronné, Marie-Françoise
Laborde, Guillaume Gaudry, *Les cités-jardins de la
banlieue du nord-est parisien*. Le moniteur, Paris, 2007.
Marc Couronné, *La cité-jardin de Stains*. Patrimoine en
Seine-Saint-Denis n°4, Conseil
général de la Seine-Saint-Denis, Bobigny, réédition 2007.
Béatrice Mayolle, *Création et développement
de la cité-jardin d'Épinay par Willy Blumenthal entre
1911 et 1936*. Maîtrise d'histoire de la banlieue. Dirigée
par Jacques Girault, Université Paris Nord, 1998.

SOURCES

Archives municipales d'Épinay-sur-Seine

Le Service du patrimoine culturel du Conseil général de la Seine-Saint-Denis participe à la compréhension de l'histoire du territoire et de ses habitants à partir des données archéologiques et de l'inventaire du patrimoine bâti.

Conseil général de la Seine-Saint-Denis

Direction de la Culture, du Patrimoine, du Sport et des Loisirs, Service du patrimoine culturel

93006 Bobigny Cedex — 01 43 93 82 61 — patrimoineculturel@cg93.fr — www.atlas-patrimoine93.fr