



HAL
open science

La cité de Mulhouse (1853-1870) : un modèle d'habitat économique et social du XIXe siècle

Stéphane Jonas, Philippe Heckner, Jean-Michel Knorr

► To cite this version:

Stéphane Jonas, Philippe Heckner, Jean-Michel Knorr. La cité de Mulhouse (1853-1870) : un modèle d'habitat économique et social du XIXe siècle. [Rapport de recherche] 0140/81, Association pour la recherche près l'Institut d'architecture et d'urbanisme de Strasbourg (ARIAS); Secrétariat d'état à la Culture (SRA). 1981, pp. 431. hal-03112319

HAL Id: hal-03112319

<https://hal.science/hal-03112319>

Submitted on 16 Jan 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

MINISTERE DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT

DIRECTION DE L'ARCHITECTURE

SECRETARIAT A LA RECHERCHE

RAPPORT DE RECHERCHE

Novembre 1981

La Cité de Mulhouse (1853-1870) : un modèle
d'habitat économique et social du XIXe siècle

P A R

Stephan JONAS, responsable scientifique

Philippe HECKNER, chargé d'études

Jean-Michel KNORR, chargé d'études

A.R.I.A.S. Association de Recherche près l'Unité Pédagogique
d'Architecture de Strasbourg

EA PARIS Belleville



0015566

45 62 52 22



MINISTÈRE DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT

DIRECTION DE L'ARCHITECTURE

SECRETARIAT A LA RECHERCHE

Date
Inv. 5655
LORIS 13888
Cote Corda 140

RAPPORT DE RECHERCHE

Novembre 1981

La Cité de Mulhouse (1853-1870) : un modèle d'habitat économique et social du XIXe siècle

P A R

Stephan JONAS, responsable scientifique

Philippe HECKNER, chargé d'études

Jean-Michel KNORR, chargé d'études

A.R.I.A.S. Association de Recherche près l'Unité Pédagogique d'Architecture de Strasbourg

REMERCIEMENTS

Parmi les organismes et les personnalités mulhousiens directement attachés au passé ou au présent de la Cité de Mulhouse, nous tenons à remercier:

- La Société Industrielle de Mulhouse (S.I.M.) en les personnes de Mr. Bernard THIERRY MIEG, Président d'honneur de la S.I.M., dont la grande ouverture d'esprit nous a encouragés et a facilité notre recherche; Mr. Jean-Pierre HOHLY, Secrétaire Général de la S.I.M. et Directeur du Comité Interprofessionnel du Logement (C.I.L.), dont l'aide et les conseils nous ont été très précieux; Mme GOEPFERT, bibliothécaire de la Bibliothèque de la S.I.M. qui, avec un dévouement et une compétence exemplaires nous a permis d'accéder à des documents exceptionnels; Mme ESCHBACH, bibliothécaire, dont nous avons pu apprécier la disponibilité; tous les collaborateurs du C.I.L.-S.I.M., ainsi que ceux des Archives de la S.O.M.C.O.;
- La Municipalité de Mulhouse, Mr. le Député et ancien Maire, E. MULLER, Mr. le Maire, J. KLIFA; les Services Techniques de la Ville, Mr. WELTERLIN et ses collaborateurs; les Archives Municipales, le Prof. R. OBERLE et ses collaborateurs; les Cadastres de la Ville, Mr. HERBREST et ses collaborateurs; en qui nous avons trouvé des élus et des techniciens soucieux de la sauvegarde de la Cité;
- l'Association pour la Sauvegarde et la Conservation de la Cité, Mme GESEGNET, Mrs. GESEGNET, HEINIS, KELLER, NICOLAI, etc. dont l'enthousiasme et l'esprit d'invention peuvent être les garants de la survie de la Cité; tous les habitants qui nous ont aidés; les centres socio-culturels Lavoisier, Mme MEZZENTHIN, Papin, Mr. CHESNET, la Maison de la Culture Populaire, Mr. KLINCK et leurs collaborateurs, grâce à qui notre travail dans la Cité a été facilité.

Parmi les organismes et personnalités de l'enseignement supérieur et de la recherche nous remercions particulièrement:

- L'Université des Sciences Humaines de Strasbourg, la Faculté des Sciences Sociales, dont en particulier le Prof. J. FREUND, le Doyen LIVET, P. VOGLER, B. WOEHL, P. WATIER, C. STEBLER, E. MILLET et tous les collègues qui, au moment du difficile démarrage, ont contribué par leur conseil ou par leur intervention, au travail sur la Cité; la Bibliothèque Nationale Universitaire de Strasbourg, Mr. LITTLER et ses collaborateurs;
- L'Unité Pédagogique d'Architecture de Strasbourg (UPAS) et tous les collègues qui nous ont aidés; l'Association de Recherche près l'UPAS: l'A.R.I.A.S. et son Directeur, Yves AYRAULT, qui a accueilli ce contrat de recherche, a su nous soutenir, moralement et financièrement, dans les moments les plus difficiles et par sa coordination efficace nous a permis de mener ce travail à terme; le regretté Mr. LESTERLIN, du CORDA du Ministère de la Culture et de l'Environnement, qui s'est battu en son temps pour que ce sujet de recherche soit retenu.

Parmi les personnes qui ont collaboré à la production définitive de ce rapport de recherche, nous remercions tout particulièrement Mme BRAUN pour la dactylographie, Mr. RAYMOND de l'imprimerie de l'UPAS, Mme KNORR pour sa contribution à la documentation et Mme JONAS pour la mise en forme du texte final.

A V E R T I S S E M E N T

La Société Industrielle de Mulhouse (S.I.M.), une des associations patronales les plus originales de son époque, fondée en 1825 et reconnue d'utilité publique, met en discussion, à partir de 1838, l'idée de construire des cités ouvrières à Mulhouse. Cette ville industrielle alsacienne et le département du Haut-Rhin sont, à cette époque, un des cinq pôles industriels de la France. Le projet sera réalisé en 1853, quand certains industriels protestants de la S.I.M., sous la direction de Jean DOLLFUS, se regroupent au sein de la Société Mulhousienne des Cités Ouvrières (S.O.M.C.O.) et feront très rapidement surgir la "Cité" : d'abord en 1854-55 un ensemble de 200 maisons unifamiliales sur huit hectares, et, vu son succès auprès des ouvriers et à l'image de ses "Herrenfabrikanten" (Messieurs les fabricants), la Cité deviendra rapidement la plus grande réalisation de cité ouvrière des années 1850-1870 sur le continent : 920 maisons sur 30 hectares. En 1895, quand la Cité sera définitivement achevée, les 1.240 maisons ouvrières comptent près de 10.000 habitants ; poids démographique (et sociologique) considérable, puisque la population de la Cité constituera 10 - 15 % de la population totale de Mulhouse.

Oeuvre de la bourgeoisie protestante de Mulhouse, maître absolu de l'industrie et de la municipalité de la ville, la Cité sera célèbre avant même son achèvement. Elle sera également très vite plébiscitée comme une réalisation-pilote du Second Empire. Elle servira de trait d'union entre les industriels philanthropes anglais et alsaciens, français et germaniques, entre les catholiques sociaux et les protestants sociaux, notamment dans le mouvement européen de bienfaisance, fer de lance du néoconservatisme bourgeois du logement ouvrier européen naissant. Elle sera, par conséquent, aussi une cible de la presse socialiste naissante pour dénoncer les tentatives intégrationnistes du patronat industriel dans la question du logement.

D'origine industrielle, du type grande industrie, la Cité devient donc, et par son originalité en tant que quartier urbain ouvrier et populaire d'un type nouveau, et par les innovations multiples (techniques, institutionnelles, financières, architecturales, urbanistiques) que sa réalisation a fait naître dans le domaine du logement ouvrier naissant, une référence internationale pour la bourgeoisie libérale réformatrice, un modèle. Fait important pour nos propos : à la fois modèle d'habitat unifamilial, de croissance et de forme urbaines, de participation patronale-étatique du type philanthropique et

associatif.

* * *

La Cité est encore debout, relativement intacte quoique vieillie et obsolescente. Et mieux encore : bien centrée, fleurie, calme, cette cité-jardin populaire précoce (qui a devancé d'un demi-siècle le mouvement des cités-jardins), située maintenant en position de centre-ville, pourrait, à notre sens, être la meilleure expression urbanistique (et politique urbaine) de ces deux questions théoriques importantes que les travaux de plusieurs historiens de l'architecture et de l'urbanisme ont permis de mettre en lumière : premièrement la position charnière des années 1830-1850, qui marquent dans les pays européens industrialisés la fin provisoire des théories globales (essentiellement socialistes utopiques) sur la ville industrielle à venir et l'avènement des expériences sectorielles basées sur "les tendances à la technique", essentiellement bourgeoises, libérales et réformistes.

Deuxièmement, l'existence, dès cette époque, des projets et des réalisations urbanistiques remarquables et adéquates à leur fonction industrielle, réalisées certes par des mouvements bourgeois néoconservateurs, au sein desquels se sont rapidement formées des associations

de réformateurs sociaux libéraux : industriels philanthropes, enquêteurs sociaux, statisticiens-économistes, hygiénistes, etc..., pénétrés de leur responsabilité et ayant une certaine idée éthique, morale et politique de leur rôle oeuvrant pour le progrès.

La réalisation de la Cité de Mulhouse, en tant qu'espace urbain d'origine industrielle pourrait aussi donner une réponse utile à deux interrogations théoriques concernant le rapport fondamental ville et industrialisation du XIXe siècle. Premièrement, en ce qui concerne le poids de l'entreprise dans l'élaboration d'une politique urbaine des cités ouvrières, la réponse mulhousienne a été de rejeter la formule de "cité industrielle", à savoir installer d'une façon dépendante les ouvriers et leur résidence dans l'espace usinier. Les industriels protestants de Mulhouse ont opté pour la création planifiée d'un "quartier ouvrier" péri-urbain servant d'espace de liaison entre la cité historique et les zones industrielles nouvelles. Mulhouse est, à ce propos, un bon exemple européen d'apparition, dès les années 1850, de projets d'extension urbaine.

Deuxièmement, en ce qui concerne la stratégie industrielle et la question urbaine et du logement, la Cité de Mulhouse éclaire, je crois, un aspect important de la "généalogie" de l'espace urbain du milieu du XIXe siècle : les projets urbains sociaux du type cité ouvrière font

dès cette époque, partie d'une politique patronale plus vaste : celle d'économie sociale et de prévoyance sociale.

A Mulhouse la construction des cités ouvrières a été, dans ces domaines, déjà précédée par les réalisations patronales suivantes : subsistances, éducation, lavoirs et bains, sociétés de secours mutuels, mesures contre les accidents du travail, caisses d'épargne, asiles et caisses de retraite.

La création d'oeuvres telles que la Cité de Mulhouse, soulève également la grande question : existait-il ou non, avant les années 1870-80, des théories et des doctrines de rechange en matière d'urbanisme, en face des thèses et doctrines néoconservatrices dominantes ? Nous essaierons de répondre à cette question. La cristallisation de la création urbanistique, au XIXe siècle, en deux pôles opposés et extrêmes (positions globales mais seulement théoriques, et réalisations expérimentales mais sectorielles) était certes due en grande partie à l'abandon par le socialisme et le marxisme naissants de toute idée "de contre-proposition d'un programme urbanistique de rechange", (BENEVOLO) à l'initiative de la bourgeoisie libérale ou conservatrice. La naissance d'un courant (minoritaire) de réforme sociale dans la bourgeoisie mulhousienne (semblablement à plusieurs cas anglais) acteur principal de la création de la Cité, remonte en effet aux années 1820-1830 : elle date donc d'avant toute organisation de la

classe ouvrière européenne. Et la formation de ce courant libéral minoritaire et réformiste sous la direction de l'industriel Jean DOLLFUS (courant de surcroît libre-échangiste !) ne résulte pas, d'après nous, de la lutte de classe (inexistante alors dans le sens sociologique du terme, puisque la classe ouvrière ne s'était pas encore organisée), mais d'une autre logique capitaliste : l'urbanisation fait partie intégrante de l'économie générale et du politique, dont les finalités et la maîtrise divisent la bourgeoisie elle-même, où la tendance libérale et réformiste représente historiquement et sociologiquement une solution certes fragile, mais une solution réelle de re-change en dehors de son rôle de soupape de sécurité de la classe dirigeante : rôle que l'Etat tarde à jouer, et qu'il assumera seulement vers la fin du siècle.

* * *

Le travail de recherche sur la conception et la réalisation de la Cité de Mulhouse voudrait également contribuer à mieux connaître, mais aussi à réévaluer, le rôle et l'influence que les thèses et les pratiques de philanthropie industrielle ont exercés dans la question urbaine et du logement pendant les deux premiers tiers du XIXe siècle. Nous croyons que cette période essentielle dans

la formation de la ville industrielle européenne, est profondément imprégnée par le patronat industriel, par l'engagement du capital industriel dans la construction de la ville et dans la naissance de l'habitat ouvrier. Cet engagement, (et cela est important) précède l'engagement du capital financier aussi bien que celui du pouvoir étatique et municipal.

Nous disons bien qu'il s'agit du patronat industriel et du capital industriel, et non pas de la bourgeoisie philanthrope, des hommes d'église philanthropes et des aristocrates philanthropes, en général, comme une certaine historiographie urbaine ou autre a tendance à le dire, quand il s'agit de parler du mouvement philanthropique du XIXe siècle. Cette distinction est essentielle pour Mulhouse, oeuvre à 100 % des "Herrenfabrikanten" (des Messieurs de la fabrique) comme on les nommait. Et Mulhouse n'est pas un cas isolé dans l'Europe industrielle, bien au contraire ; mais peut-être Mulhouse est-il un cas important par sa dimension, un cas pur par sa transparence. Nous voudrions souligner un fait notable : le projet urbain de philanthropie industrielle est toujours un projet réalisé, même quand il s'agit d'un échec. Sous cet angle, le projet de philanthropie industrielle se distingue nettement du projet socialiste utopique.

Quand le mouvement philanthropique industriel s'est

engagé dans la production de la ville, c'était une intervention bien définie, socialement adéquate à son rôle de producteur ; il voulait ériger un système urbain conforme aux besoins de la production industrielle. Mais par-delà et indirectement, le patronat industriel a aussi impliqué l'énorme infrastructure industrielle, autant de garantie pour le prix de revient et le chantier, pour la location et la vente ou plus tard pour la gestion. Et le désarroi et l'inquiétude que suscite actuellement en France la politique de désengagement des grandes entreprises d'Etat ou privées, notamment dans notre région, dans le bassin sidérurgique de la Lorraine ou dans le cas des Mines de Potasse d'Alsace, (qui vendent à des sociétés d'aménagement mixtes des milliers de logements ouvriers et des cités ouvrières entières) montrent que la différence peut être énorme entre le capital industriel et le capital financier dans la question urbaine et du logement. Sous cet angle, toute étude historique comme celle de la Cité de Mulhouse sur la question urbaine et du logement peut avoir des aspects éminemment prospectifs.

* * *

Nous voudrions, pour terminer cet avertissement, faire encore une remarque sur les origines de ce travail

de recherche. Les premières études et interventions de notre équipe pluridisciplinaire composée souvent d'élèves-architectes, d'étudiants, d'enseignants, de techniciens et de militants d'association de la Cité, remontent à 1972. Notre travail a débuté par une prise de conscience pédagogique et intellectuelle de sauvegarde et de revalorisation d'un témoignage historique et d'une référence architecturale et urbanistique bien connus en urbanisme et en architecture, grâce notamment à l'action des avant-gardes des années vingt. A ce stade, des études et recherches d'archives et des documents menées dans la bibliothèque de la Société Industrielle de Mulhouse et dans les archives municipales ont été décisives pour notre orientation.

Le travail du début a été étoffé et enrichi par l'élargissement de nos investigations sur le terrain et dans la Cité par le travail en commun avec les habitants à travers leur Association pour la Sauvegarde et la Conservation de la Cité. La dimension du mouvement associatif urbain a dirigé notre action vers la dimension d'un projet d'aménagement de la Cité. Notre intervention a même connu une phase de conflit urbain, quand en 1977 nous avons élaboré pour la Cité, avec l'Association des habitants, un contre-projet de Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et incité la Municipalité à modifier le sien... ce qui a été fait. Cette dernière action nous a amenés vers la prospective, vers le devenir de la Cité.

Pourquoi alors cette étude purement historique ?

Parce que nous sommes persuadés que la chance de survie de la Cité passe actuellement, plus que jamais, par la prise en compte de son histoire, de la reconnaissance de l'importance de la dimension historique dans toute action visant le futur. La Cité est, dans un certain sens, aussi un monument industriel, et dans ce sens elle doit faire partie des préoccupations de sauvegarde du type d'archéologie industrielle. La notion de monument industriel est entendue ici dans le sens non pas esthétique, mais ethnographique, comme l'expression de témoignages matériels et sociaux anciens d'origine industrielle. Nous savons combien ce patrimoine est en danger. Que cette étude puisse contribuer à faire découvrir la valeur historique, urbanistique, architecturale et sociale de la Cité de Mulhouse, et ainsi contribuer à sa survie.

PHILANTHROPIE INDUSTRIELLE,

OU
PREMIERE PARTIE

I - LES SOURCES DE L'HABITAT OUVRIER EUROPEEN

Après les années 1820, suite à la fin du blocus continental et la fin de l'ère napoléonienne, plusieurs pays se mettent à accélérer leur industrialisation. L'exemple le plus évident est l'industrie et l'économie anglaises, le capitalisme et la bourgeoisie anglais. Les pays tels que la France, l'Autriche, la Prusse, la Belgique et plusieurs États allemands, suivent la même voie.

PHILANTHROPIE INDUSTRIELLE,
QUESTIONS URBAINE ET DU LOGEMENT

Les grandes villes industrielles se concentrent dans des zones qui font littéralement disparaître plusieurs centres historiques devenus surhabités et délabrés, qui sont adaptés et anachroniques. Mais avec l'industrialisation des zones agricoles entières, on voit apparaître des premières formes de logement ouvrier, en des zones rurales et urbaines.

Une forme nouvelle de logement ouvrier apparaît à cette époque, résultant de l'impression de l'industrialisation sur les zones agricoles antérieurement colonisées, transformées, banlieues ; ce sont les colonies ouvrières situées auprès des fabriques nouvelles, les colonies ouvrières, les villages ouvriers et les semi-urbains qui sont le résultat d'un habitat urbain spontané à caractère ouvrier. Lorsque l'industrie s'installe près de l'intérieur des zones historiques, naissent les premiers quartiers ouvriers.

1 - AUX SOURCES DE L'HABITAT OUVRIER EUROPEEN

Dès les années 1820, suite à la fin du blocus continental et la fin de l'ère napoléonienne, plusieurs pays du continent accélèrent leur industrialisation. L'exemple à suivre est l'industrie et l'économie anglaises, le capitalisme et la bourgeoisie anglaise. Les pays tels que la France, l'Autriche, la Suisse, la Belgique et plusieurs états allemands, connaissent alors la naissance brutale de grands foyers industriels avec des concentrations ouvrières qui font littéralement éclater plusieurs centres historiques devenus surhabités et exigus, mal adaptés et anachroniques même. Mais aussi ils transforment des zones agricoles entières ayant ou non des matières premières dans leur sous-sol, en des zones industrielles et urbaines.

Une forme urbaine nouvelle va prendre naissance, dès cette époque, résultant de l'emprise totale de l'industrialisation sur des zones agricoles entièrement colonisées, transformées, bouleversées ; ce sont les colonies ouvrières naissantes situées auprès des fabriques naissantes, les cités ouvrières, les villages ouvriers et les semi-urbains composés d'un habitat urbain spontané à caractère ouvrier. Et, quand l'industrie s'installe près ou à l'intérieur des centres historiques, naissent les premiers quartiers ouvriers nouveaux.

En même temps que démarre la révolution industrielle, surgissent en effet, et avec quelles acuité et forces, la question du logement et la question urbaine de cette nouvelle société, de ce nouveau mode de production qui fait naître deux classes importantes et antagonistes : la classe ouvrière et la classe bourgeoise, celles issues directement de la révolution industrielle. La question du logement, à savoir le problème de loger des travailleurs de l'industrie, est de taille, parce qu'il faut soit réaménager de fond en comble les centres urbains historiques, soit inventer une nouvelle forme d'habitat pour les besoins d'une classe nouvelle et répondre en même temps à une industrialisation de forte croissance, anarchique et hyper-concurrentielle.

Cette intervention industrielle dans un espace urbain traditionnel pré-industriel sera à l'origine de la naissance de la Cité de Mulhouse et cette invention, quasi ex nihilo, de nouvelles formes d'habitat ouvrier sera faite avec un certain brio dans le cas de cette réalisation alsacienne. Cette cité ouvrière, fondée en 1853, appartient intégralement à cette nouvelle forme urbaine d'origine strictement industrielle du type grande industrie. Bien qu'elle ne soit terminée définitivement que vers la fin du siècle, elle devient vite, et par son originalité en tant que quartier populaire d'un type nouveau, et par les innovations multiples -techniques, institutionnelles,

financières, architecturales, urbanistiques, que son lancement a fait naître dans le domaine du logement ouvrier naissant- une référence internationale pour la bourgeoisie réformiste, un modèle. Fait important : modèle à la fois d'habitat unifamilial, de croissance urbaine, de participation patronale et étatique du type philanthropique et associatif.

Cette cité ouvrière de 1.240 maisons monofamiliales sur 50 ha, et dont la population atteindra vers la fin du siècle les 10.000 habitants, qui est encore debout, relativement intacte quoique vieillie, et mieux encore : bien centrée, calme, fleurie, pourrait, à notre avis, être la meilleure expression urbanistique (et politique) notamment de ces deux phénomènes importants que les remarquables travaux historiques du professeur L. BENEVOLO ont permis de mettre en lumière et de comprendre : premièrement la position charnière des années 1830-1850 qui marquent dans les pays européens en industrialisation, la fin provisoire des théories globales, essentiellement socialistes utopiques, sur la ville industrielle à venir et l'avènement des expériences sectorielles basées sur "les tendances à la technique pure", essentiellement bourgeoises, libérales et réformistes. (1)

Deuxièmement l'existence, dès cette époque, des pro-

jets et des réalisations urbanistiques remarquables et adéquates à leur fonction industrielle, réalisés par des mouvements bourgeois certes "néo-conservateurs" (BENEVOLO), mais au sein desquels se sont rapidement formées des associations de réformateurs sociaux : industriels philanthropes, enquêteurs sociaux, statisticiens (économistes), hygiénistes, médecins, etc., pénétrés de leur responsabilité de techniciens et ayant une certaine idée éthique, morale, et politique de leur rôle oeuvrant pour le progrès. (2)

La création des oeuvres telles que la Cité de Mulhouse pourrait même appuyer, tout en la nuancant, la thèse importante de BENEVOLO, selon laquelle la cristallisation de la création urbanistique, au XIXe siècle, en deux pôles opposés -positions globales mais seulement théoriques et réalisations expérimentales mais sectorielles- serait due en grande partie à l'abandon par le socialisme et le marxisme naissants de toute idée "de contre-proposition d'un programme urbanistique de rechange", aux initiatives de la bourgeoisie libérale et réformatrice. La naissance d'un courant de réforme sociale au sein de la bourgeoisie mulhousienne -acteur principal de la création de la Cité- remonte en effet aux années 1820-30 : donc elle date d'avant toute organisation de la classe ouvrière européenne, voire anglaise. Et la formation de ce courant libéral et réformiste ne résulte pas, d'après nous, de la lutte

des classes -inexistante alors dans le sens sociologique du terme, puisqu'alors la classe ouvrière ne s'est pas encore organisée-, mais d'une autre logique capitaliste : l'urbanisation fait partie intégrante de l'économie générale et du politique, dont les finalités et la maîtrise divisent la bourgeoisie elle-même et où la tendance libérale et réformiste représente historiquement et sociologiquement une solution de rechange outre son rôle de soupape de sécurité de la classe dirigeante : rôle que l'Etat tarde à prendre et à assumer, et qu'il assumera seulement vers la fin du siècle.

* * *

A l'époque de la fondation de la Cité de Mulhouse, l'Angleterre, mais aussi quelques foyers industriels continentaux, ont déjà réussi à créer de nouvelle formes d'habitat et de nouvelles formes urbaines, pour les besoins de cette nouvelle classe, la classe ouvrière, issue de la révolution industrielle. Certes, ces nouvelles formes d'habitat ont un caractère économique voulu par la bourgeoisie. Ce sont des logements minimum : dimension d'habitat ouvrier qui sera conceptualisée et théorisée plus tard, pendant les années 1920-30. Certes, les premières formes nouvelles d'urbanisme sont incomplètes, seront à petite échelle, et suivront souvent la hiérarchie de l'entreprise industrielle et les normes

idéologiques des premières sociétés philanthropiques. Mais elles sont, soit créées "ex nihilo", soit issues d'une pratique urbaine européenne pré-industrielle. Cette dernière a déjà élaboré deux prototypes historiques qui serviront de base :

- a) la maison rurale occidentale de faible verticalité, correspondant à une unité domestique d'une famille monogame restreinte du type occidental et d'un espace habitable unifamilial indépendant et privatif,
- b) l'immeuble urbain à plusieurs étages, ensemble d'espaces locatifs, né dans les villes historiques européennes depuis la Renaissance.

Les premières formes d'habitat ouvrier anglais (1740-1840) sont issues de ces deux modèles historiques essentiels. Et vers les années 1820-40 nous trouvons déjà en Europe au moins trois modèles transitoires neufs du logement ouvrier qui sont autant d'essais d'adaptation, spontanés et conçus, aux conditions d'urbanisation de la ville industrielle et de la campagne, devenue nécessaire dans le cadre de l'industrialisation :

- 1) "cottages" anglais ou formes adéquates continentales : maisons de type pavillon, avec jardin, construites pour un nombre restreint de familles logées isolément ; forme d'habitat d'origine

rurale, mais qui pénètre petit à petit dans la ville et dans les zones industrielles urbanisées,

2) maisons garnies et casernes ouvrières : immeubles urbains à plusieurs étages construits, transformés ou dégradés en espaces locatifs de type dortoir : pièces d'habitat loties d'une façon spéculative ou salles communes avec régisseur ; forme urbaine généralement intra-muros,

3) logements et maisons ouvriers spontanés ou auto-construits : ils sont nés en même temps que l'industrie et à la suite de la pénurie et de la rareté du logement ; ils sont, soit d'origine rurale, transformés par l'artisanat (ex. horlogers) ou par l'industrie manufacturière (ex. tisserands-paysans), soit issus de l'autoconstruction : forme d'habitat mal connue, mais très significative.

Les réalisations expérimentales et les ouvrages théoriques qui posent la question du logement partiront de ces trois formes d'habitat. Les cottages seront adaptés aux besoins des cités ouvrières (ouvriers agricoles et industriels), des cités industrielles (ouvriers de grande industrie) naissantes et des petites unités de logement construites par les industriels autour de leurs usines. Cette dernière forme nouvelle de développement a non seulement été existante en Alsace vers les années 1845-50, mais déjà assez répandue, comme l'a montré le recen-

sement de 1851, effectué par la Société Industrielle de Mulhouse auprès de ses industriels.

Les casernes ouvrières seront également adaptées aux besoins de cités industrielles -surtout belges et anglaises- et des cités ouvrières ; mais elles seront critiquées vivement par les courants bourgeois conservateurs, cléricaux et de droite qui les redoutent à cause de leur espace d'habitat collectif favorable, en principe, à la vie et à l'esprit communautaires. Elles serviront surtout à l'adaptation et aux projets de restructuration des quartiers populaires et des lotissements péri-urbains d'origine philanthropique, charitable ou de bienfaisance. Ces types d'interventions urbanistiques et d'aménagement sont destinés à enrayer la dislocation, par obsolescence, de la cité historique. Ces tentatives de restructuration des quartiers populaires seront vouées à l'échec, essentiellement parce qu'elles ne seront pas à la hauteur et n'atteindront pas le niveau et la qualité d'intervention urbanistique qui ont caractérisé la création des cités industrielles et des cités ouvrières.

Pourtant plusieurs courants réformateurs de la bourgeoisie libérale en Angleterre et en Belgique -même en France- comme nous le verrons dans les chapitres suivants, ont essayé de défendre l'idée de créer des cités ouvrières

"verticales" à l'image de la Cité Napoléon de Paris : formes urbaines en principe supérieures aux cités ouvrières pavillonnaires à cause des possibilités offertes notamment à l'organisation sociale quotidienne résidentielle et des équipements collectifs. Mais les formes collectives d'habitat avaient pour "fâcheuse" origine une idée sociétaire, fouriériste, owenite ou socialiste utopique. Elles seront, par conséquent, très critiquées et attaquées par des néo-conservateurs, qui voient en elles des "lieux de sédition collectivistes", socialistes ou sociétaires naissants, ou des lieux de rapprochement et de confusion "amoraux" (dans le sens de moralisation) des sexes. La bourgeoisie mulhousienne est proche des tendances anti-casernes ouvrières et anti-collectivistes en matière de cités ouvrières. Il est important de souligner cet aspect du choix des mulhousiens pour exclure d'emblée toute idée de hasard en ce qui concerne le choix préférentiel et exclusif de la bourgeoisie mulhousienne en faveur de la forme unifamiliale et pavillonnaire.

La bourgeoisie mulhousienne retiendra donc pour son projet de cité ouvrière exclusivement le modèle du cottage comme modèle principal de référence, dans ses principaux modèles d'habitat de base : les variantes de quatre logements groupés et de bandes de logements à un étage, unifamiliaux, regroupés en petites unités de

bâtiments, pour des raisons économiques. Mais si ses préférences sont allées nettement vers les formes d'habitat unifamilial et fortement privatisé, sur le plan urbanistique, à travers la forme de la cité ouvrière, elle étudiera en priorité et réalisera plus tard une conception d'équipements d'utilité publique : une conception précoce d'équipements collectifs qui s'apparentent mieux aux formes d'habitat collectif. C'est un aspect historique et sociologique important de la formule cité ouvrière alsacienne naissante qui échappera ainsi, tout au moins à cette époque, à la formule banlieue.

Sous cet angle, la Cité de Mulhouse est un démenti bien encombrant pour tous ceux qui, guidés par des a priori idéologiques, ne voient dans la forme unifamiliale du XIXe qu'une forme anti-communautaire, en la confondant avec le pavillon de banlieue du XXe siècle.

Les recherches et les études historiques faites sur la période charnière de 1848 dans le domaine du logement ouvrier à travers les études de cas modèles tels que la Cité de Mulhouse, montrent, en tout cas, la grande actualité de s'interroger sur les origines de l'habitat ouvrier européen et sur les différentes formes urbaines qu'il a suscité. Nous retiendrons ici,

à titre d'exemple, quelques problèmes qui nous paraissent symptomatiques et importants.

Premièrement, en étudiant, d'une manière nouvelle et d'une façon plus scientifique et approfondie, la fondation des cités ouvrières du deuxième tiers du XIX^e siècle, issues de l'industrialisation du type de grande industrie, on peut observer l'existence d'une rupture, survenue après les années 1870, entre la génération des fondateurs des cités ouvrières : de ROBERTS, de VILLERME, de DUCPETIAUX, de DOLLFUS et même de GODIN, et la génération de l'Europe de 1900, celle de la bourgeoisie libérale triomphante et de ses réformateurs : E. HOWARD, R. UNWIN, T. GARNIER, J. STUBBEN et autres. (4) Au cours de cette période de rupture ont en effet disparu ou ont été relégués au second plan les enseignements principaux, les résultats souvent remarquables d'un demi-siècle d'habitat ouvrier et d'urbanisation à caractère social : celui des fondateurs de 1820-1870.

La faiblesse des connaissances précises des acquis de cette période pèsera lourd sur les réflexions et les projets d'habitat social d'après la Commune de Paris et sur les lois pavillonnaires de la fin du siècle en France. Mais aussi sur le mouvement et l'expérience des garden cities, et sur celles des thèses sur la ville fonctionnelle des années 1930. Ainsi, les études faites

sur le logement ouvrier du milieu du XIXe siècle, peuvent ouvrir des voies nouvelles sur les limites de l'architecture et de l'urbanisme modernes.

Le deuxième point d'actualité de nos études sur la période de 1848, permettra sûrement de nuancer certaines thèses apparues dans des travaux récents ou moins récents sur la nature urbanistique et sociologique des phénomènes cité ouvrière, logement social, quartier populaire et ville industrielle, dans la période décisive d'accumulation formidable de forces productives qu'était le XIXe siècle, période que MARX lui-même a jugée historiquement positive et nécessaire, tout en soulignant certains de ses aspects inhumains. (5) Nous espérons, en effet, démontrer à la fin de notre recherche que des analyses qui cherchent et croient découvrir des adéquations à tout prix et formelles entre programmes politiques et programmes urbanistiques et architecturaux -et cela à toutes les périodes- ne sont généralement pas heureuses pour bien caractériser cette époque. Et démontrer, qu'une adéquation absolue entre la politique globale -et à l'échelle historique d'une longue période- de la bourgeoisie triomphante du XIXe siècle et sa politique urbanistique comme réponse à de réalisations expérimentales de formes nouvelles à différentes époques, ne peut se justifier qu'à partir des considérations idéologiques

a posteriori.

Mais notre étude, de ce point de vue, n'est qu'une contribution à un débat qui s'est déjà largement instauré et qui s'intègre à une interrogation plus générale : le rapport entre urbanisme et politique et le retard relatif et significatif du premier par rapport au second... et cela, encore de nos jours.

Le troisième point d'actualité pourrait concerner le phénomène de dépérissement des cités ouvrières et le logement ouvrier. Nous pouvons même parler -un siècle après leur apparition massive dans l'espace industriel européen- d'une rupture brutale des cités ouvrières, au cours des années décisives de 1920-30, période marquée notamment par la loi Loucheur (1928) en France et le deuxième congrès des CIAM à Francfort, réuni autour du thème du "logement minimum".

Disparition de la cité ouvrière et du logement ouvrier en faveur de quoi ?... du "logement social", des lotissements pavillonnaires, des grands ensembles... qui relèveront tous, sans exception, de la néfaste formule banlieue, formes urbaines "nouvelles" problématiques qui seront toutes condamnées à partir des années soixante !

Dans ce domaine, la région mulhousienne, la plus riche peut-être en France dans la tradition du logement ouvrier et des cités ouvrières, et la Cité de Mulhouse qui a marqué de son empreinte toutes les formes urbaines nouvelles créées dans cette région depuis un siècle, pourraient apporter quelques éléments de réflexion. N'est-il pas évident maintenant que les formes de développement - nous dirions même : formes de substitution - du logement ouvrier et de la croissance urbaine adéquate des périodes d'après 1930 seront un échec considérable. Et, cela, surtout du point de vue de la création d'établissements humains (LE CORBUSIER) nouveaux, post-industriels, où les relations fondamentales telles que la relation ville-campagne, la relation usine-logement, les relations de mobilité sociale-changement social, devraient avoir une signification, un sens.

En effet, jusqu'aux années trente, le patronat français et alsacien construira encore des formes nouvelles et originales des cités ouvrières. Et la municipalité mulhousienne construira encore des unités d'habitation urbaines ayant des logements à bon marché et la région verra naître encore des fondations importantes d'habitat ouvrier. (6) Après, ce sera fini. Les collectifs du type "chalandonettes" ne seront plus

qu'une parodie des cités ouvrières anciennes en tant que formes urbaines nouvelles, originales et socialement adéquates à la condition ouvrière et industrielle. Ces formes urbaines d'après 1930 ne seront que des cités-dortoirs ou des lotissements rationnels de la formule banlieue. L'exemple mulhousien est-il un cas isolé ? Nous ne le croyons pas.

Le quatrième point d'actualité pourrait être la résurgence des propositions d'urbanisme de rechange consécutive au ralentissement brutal, depuis 1974, de la croissance urbaine expansionniste, "à l'américaine", d'après 1945. (7) A ce propos nous observons actuellement les phénomènes suivants : 1) regain d'activité et de dynamisme des thèses d'urbanisme néo-libéral et socialiste-communiste ; 2) rapprochement des programmes urbanistiques et politiques et politisation des projets d'urbanisme de rechange ; 3) résurgence de projets urbains et d'habitat à solutions originales, minoritaires ; sectoriels et expérimentaux, mais novateurs, sous la poussée des thèses associatives. Ces phénomènes ne sont pas nouveaux : bien au contraire, ils sont - nous le verrons par la suite - à la base même de la naissance de la Cité de Mulhouse.

NOTES ET BIBLIOGRAPHIE

(1) L. BENEVOLO, Aux sources de l'urbanisme moderne,

Horizons de France, Paris, 1972 (première édition :

"Le origini dell' urbanistica moderna", Laterza, Bari, 1963)

(2) Le concept important de politique est ici entendu

dans le sens que lui a donné le polémologue français,

le Professeur Julien FREUND, c'est-à-dire dans le

sens polémologique du terme. Monsieur FREUND dé-

fini la polémologie comme science des conflits.

Voir notamment : J. FREUND, L'essence du politique,

Paris, Sirey, 1978 (2e édition)

(3) Voir sur le concept logement minimum notamment :

C.I.A.M., Die Wohnung für das Existenz-Minimum,

Verlag Englert und Schlosset, Frankfurt, 1929

(ouvrage publié par les Congrès Internationaux de

l'Architecture Moderne (CIAM), son 2e Congrès à

Francfort, 1929 ; de nombreux plans de logement

minimum et des exposés, notamment de Walter GROPIUS,

d'Ernest MAY et de LE CORBUSIER) ; voir aussi

Stephan JONAS, L'importance de l'habitat dans la

conception urbanistique des CIAM avant 1933 et

pendant le Congrès d' Athènes, conférence publiée,

Deuxième Colloque sur la crise de l'environnement

et de l'habitat, Couvent de la Tourette, octobre
1976 sur le thème : Actualité de la Charte d'Athènes.
(cet article est également publié dans "Espaces et
Sociétés", Paris, 1979)

(4) S. JONAS, Du quartier au voisinage : doctrines d'ur-
banisme de rechange et conception d'unité de vie
sociale dans l'Europe de 1900, in revue
internationale "Architecture d'Aujourd'hui", N° 203,
juin 1979, Paris.

(5) M. LEFEBVRE, Mme et M. RAYMOND et Mme et M. HAUMONT,
les trois volumes sur le phénomène de pavillon :
Habitat pavillonnaire, Paris, C.R.U. 1966, L'idéo-
logie pavillonnaire, C.R.U. Paris, 1966, Les pavil-
lonnaires, C.R.U. Paris, 1966 ; R. BUTTLER et P.
NOISETTE, De la cité ouvrière au grand ensemble ;
la politique capitaliste du logement social 1815-
1975, Maspero, Paris, 1977.

(6) S. JONAS, La fondation des villages ouvriers des
mines de potasse du Haut-Rhin (1908-1930) : une
solution rhénane et alsacienne particulière de la
relation ville-campagne, in "Revue des Sciences
Sociales de la France de l'Est", Numéro spécial,
1977, Université des Sciences Humaines, Strasbourg,
pp. 80-101.

(7) S. JONAS, The Future Urban Organization of the European Industrial City : New Doctrines and Theories for "Urban Alternatives", conférence publiée, Université de Connecticut, U.S.A. septembre, 1979, in Colloque "The Dynamics of Modern Industrial Cities : Comparative Perspectives on Order and Disorder", STORRS, Connecticut.

2 - MULHOUSE, LE "MANCHESTER FRANCAIS" DU XIXe SIECLE

Quand, sous la deuxième République -et à la suite de la révolution de 1848 qui crée des conditions institutionnelles favorables à cet effet- la bourgeoisie mulhousienne met à l'ordre du jour la création d'un "quartier ouvrier" -appellation officielle de l'époque-.

Mulhouse a déjà une expérience d'industrialisation de plus d'un siècle. C'est un fait important sur le plan de la formation de l'espace urbain mulhousien et de l'espace industriel dans le sens d'écarter d'emblée toute hypothèse accidentelle de la naissance de la Cité de Mulhouse.

Sur le Plan de la formation d'un espace urbain moderne du type de la grande industrie du XIXe siècle, c'est-à-dire d'un type précoce de conurbation à l'anglaise, nous pouvons distinguer deux grandes périodes du siècle qui s'écoule, entre l'installation de la première fabrique d'impression sur tissu (1746) jusqu'à la création de la Cité (1853) :

a) 1746-1798 : premier décollage industriel d'une ville-état et d'une petite république helvétique calviniste alliée aux Cantons suisses et enclavée profondément, avec son finage de 1.200 hectares, dans les terres royales autrichiennes et françaises

b) 1798-1848 : deuxième décollage industriel par mécanisation d'une ville industrielle moderne



devenue française en 1798 et capitale industrielle de 30.000 habitants, suite à l'ère napoléonienne et au blocus continental qui lui était très favorable.

21 - Le Vieux Mulhouse et le premier décollage industriel
(1746-1798)

Quand Mulhouse, cette petite république entièrement calviniste de 4.000 habitants, se lance en 1746 dans "l'aventure" industrielle, ses bourgeois entreprenants, avec la fraction des marchands-fabricants qui exploitent habilement une situation frontalière, ne font que suivre le Jura suisse qui depuis quelques décennies déjà a introduit en Europe l'indiennage : l'impression sur tissu, procédé venant de l'Inde. Et quand trois jeunes fils de bourgeois, de marchands et d'artisans, J. H. DOLLFUS, J. J. SCHMALTZER et S. KOEHLIN, -qui ont respectivement 22, 24, et 27 ans- fondent la première fabrique d'indiennage, les manufacturiers bâlois voisins, qui sont protecteurs mais aussi encombrants, avaient voulu depuis longtemps s'installer à Mulhouse mais l'accès leur avait refusé. Les concurrents extérieurs une fois écartés et l'opposition des sept corps de corporations brisée, la bourgeoisie mulhousienne bâtit rapidement un empire industriel, situé loin à la fois des matières premières et des débouchés, mais qui marchera quand même (1) : introduction du métier à tisser le ruban en 1752, in-

introduction de la filature et du tissage du coton en 1754, treizième fabrique d'indiennes en 1767. (2)

Les bourgeois entreprenants sont soutenus dans leur effort de développement industriel par une poussée démographique favorable qui dure depuis un siècle (130 % de croissance au cours du XVIIIe siècle) et par une situation financière excellente (capitaux disponibles, nombre élevé des créanciers et valeur élevée des créances). Et à la veille de la Révolution Française, quand la ville, à la suite d'un blocus impitoyable pour la faire céder, décide son rattachement à la France en 1798, Mulhouse est déjà une ville industrielle redoutable et redoutée en Rhénanie et en France, avec une trentaine de fabriques qui emploient environ 8.000 travailleurs, dont de nombreux travailleurs étrangers. Le nombre considérable des travailleurs étrangers -essentiellement allemands et suisses- sera un des traits fondamentaux de l'industrie mulhousienne, mais aussi de l'urbanisme et de l'architecture de la ville subissant l'influence d'un nombre considérable de travailleurs étrangers flottants ayant échappé régulièrement aux recensements officiels.

(3)

* * *

L'organisation de l'espace urbain "intra-muros" présente également, dans cette période, des traits particuliers qui sont essentiellement d'ordre social et d'industrie. La composition sociale de la ville libre à la veille du rattachement à la France se présente ainsi, en 1782 : (4)

Tableau N° 1 Composition sociale en 1782

société	nombre d'habitants	en %
bourgeois	3.443	43,2
admis à protection	894	11,1
étrangers	3.259	41,1
divers	360	4,6
total	7.956	100,0

Le premier décollage industriel a massivement introduit les travailleurs étrangers dans l'espace urbain mulhousien. L'étranger en l'occurrence veut dire tous ceux qui ne sont pas d'origine mulhousienne. La bourgeoisie est certes devenue minoritaire à Mulhouse, mais

elle garde le pouvoir sans partage, un pouvoir symbolisé par le Magistrat qui est une espèce de plutocratie autoritaire par laquelle quelques familles - toujours les mêmes parce qu'elles partagent entre elles les postes-clés rémunérateurs par une pratique de cooptation- exercent leur autorité. La bourgeoisie profitera de sa position de propriétaire foncier et immobilier pour pratiquer une politique de loyer cher à l'égard des étrangers et elle aura aussi l'avantage de spéculer sur les loyers, notamment à l'occasion des crises économiques-qui seront nombreuses- quand les travailleurs étrangers seront massivement, et par milliers, expulsés de Mulhouse.

La première période industrielle n'a pas provoqué dans la ville une ségrégation résidentielle par couches et par classes. La population intra-muros de 7.600 habitants est entassée, encore en 1798, dans les 700 maisons existantes qui ne sont plus larges que de 5 à 7 mètres et ne sont pas plus hautes que de deux étages. Mais si les travailleurs étrangers sont admis comme locataires dans tous les quartiers, leur nombre absolu est le plus grand dans les quartiers situés à proximité des zones industrielles (Porte de Miroir, Porte Haute), et qui sont les quartiers les plus peuplés. Si les variations ne sont pas grandes par quartier en ce qui concerne le nombre de personnes par ménage, le nombre d'habitants par maison dans le quartier principal de la ville,

et qui est le quartier principal de la bourgeoisie, est nettement moins grand (6,8 habitants/maison) que ceux habités par les travailleurs étrangers (11,5 et 10,34 habitants/maison), comme le montre le Tableau N° 2.

Tableau N° 2 Répartition des couches sociales par quartier

quartiers	bourgeois %	étrangers %	nombre de ménages par maison	nombre d'habitants par maison	nombre de personnes par ménage
Place	52,5	42,3	1,43	6,8	4,75
Porte de Bâle	48,2	38,6	2,04	9,6	4,72
Porte de Miroir	40,9	42,1	2,22	11,55	5,2
Porte Haute	41,3	50,2	2,20	10,34	4,7
Porte Jeune	48,5	37,8	2,13	9,46	4,4

source : OBERLE

Le coeur de la ville est le quartier de la place (de Réunion, après 1798) avec son vieux temple protestant, et son Hôtel de Ville remarquable, avec des boutiques de commerçants et d'artisans, avec des maisons bourgeoises, est la véritable centralité urbaine.

Au moment de l'annexion à la France, la bourgeoisie a, malgré le demi-siècle d'industrialisation, gardé son homogénéité et son unité territoriale et politique, puisqu'aucun élément étranger n'y était admis en tant que citoyen à part entière. "L'industrialisation -remarque le Professeur OBERLE, historien alsacien et archiviste actuel de Mulhouse- n'a pas entraîné une restructuration de la société mulhousienne. La vieille bourgeoisie a su s'adapter et aucune relève ne s'est opérée, aucune mutation sociale ne s'est produite; la vieille bourgeoisie maintient ses positions et détient les postes-clefs tant à l'Hôtel de Ville que dans l'économie; les travailleurs "étrangers" ne peuvent s'insérer dans cette société hiérarchisée. Les caractères de l'ancien régime mulhousien sont maintenus au sein de la petite République". (5)

22 - Le Jeune Mulhouse à l'ère machiniste (1798-1848)

La jonction de l'espace économique et industriel mulhousien avec celui de la France sera avant tout avantageux pour Mulhouse, grâce aux conditions historiques particulières dans lesquelles cette jonction a eu lieu : ère napoléonienne et blocus continental ; conditions qui renforcent considérablement le potentiel industriel de la ville. Mulhouse opère alors son deuxième décollage industriel, en étroit parallélisme avec l'industrie anglaise -principale concurrente mais aussi le principal

exemple à suivre- avec la mécanisation de son industrie textile et métallurgique, chimique et autre : avec l'introduction de la filature et du tissage mécanique en 1809, avec la première machine à vapeur en 1812, avec la première fabrique de produits chimiques en 1815 et avec la création de la Fonderie en 1826. Rien que pendant l'ère napoléonienne, 30 nouvelles fabriques s'ouvrent et Mulhouse, avec sa zone d'influence accapare rapidement, dès cette époque, un tiers de la production des filatures françaises.

Mais plus importante encore sera l'orientation de la politique industrielle nouvelle tournée vers les produits industriels de qualité : tissus de qualité, étoffes à la mode, etc., où l'Angleterre perdra beaucoup de marchés en Europe et dans le monde à cause de Mulhouse. C'est la période d'apparition des Anglais à Mulhouse : ouvriers qualifiés, ingénieurs, hommes d'affaires, qui aident parfois à monter les machines arrivées de Manchester. Mais Mulhouse n'est pas seulement un consommateur passif des nouveaux produits et machines industriels ; il les perfectionne et les améliore et en invente d'autres.

Un exemple typique parmi d'autres est l'industrie des locomotives de chemin de fer, qui montre bien les traits sociologiques de la nouvelle génération de

capitaines d'industrie : les KOEHLIN sortent, dès 1831, un projet "familial" de construction d'un réseau de chemin de fer alsacien pour désenclaver Mulhouse et l'Alsace et les relier avec Le Havre. Ils commandent en 1837, pour leur entreprise de construction mécanique, trois locomotives en Angleterre, pour servir de prototypes à leurs projets de fabrication. Entre 1839 et 1845, 90 % du réseau alsacien des chemins de fer -un des premiers en France- sont équipés des locomotives fabriquées par les KOEHLIN, qui seront connues dans le monde entier et qui sont à l'origine des usines d'Alsthom...

La bourgeoisie mulhousienne, de plus en plus puissante et influente, intervient directement dans l'organisation des marchés, débouchés et matières premières ; et imprime sa politique sur l'industrie régionale en étapes marquées par l'installation massive des industries ferroviaires avec les vallées vosgiennes: Thann en 1839, avec Bâle en 1840 et avec Strasbourg en 1841. Et à l'époque de la chute du régime de la Monarchie de Juillet, Mulhouse est déjà une capitale industrielle européenne de 30.000 habitants et dans son espace industriel travaillent plus de 20.000 ouvriers.

* * *

Sous l'influence de l'expansion industrielle dévoreuse d'espace et l'emploi massif des travailleurs spécialisés et sans qualifications, le Vieux Mulhouse, déjà surdensifié, explose littéralement. Sa transformation devenue vitale pour l'industrie, s'impose dès l'expansion de l'ère napoléonienne. Ce qui nous intéresse ici, du point de vue de notre sujet, c'est la manière dont cette transformation sera conçue et menée à son terme. Les options principales prises peuvent être résumées ainsi : c'est la stratégie de développement de l'espace industriel qui définira les grandes lignes du développement de l'espace urbain de Mulhouse transformé en quelques décennies en agglomération.

Ce qui est intéressant à cette période du développement du capitalisme, c'est que le développement industriel, quoique très anarchique par le manque de moyens efficaces de maîtrise de l'industrialisation, est encore conçu par la bourgeoisie réformatrice -contrairement à la période pourtant plus tardive de garden cities de la fin du siècle- comme :

- a) un aménagement complexe du territoire urbain et rural, (6)
- b) une résultante des nouveaux rapports économiques et sociaux .

Sous cet angle, entre 1798 et 1853, les grands

projets d'urbanisme, d'aménagement et de travaux publics

suivants peuvent être pris en considération :

- démolition des portes entre 1809 et 1811 et réaménagement des remparts qui entouraient le centre historique,

- commencement, à partir de 1807, de constructions, hors enceinte et sur les axes routiers principaux, des faubourgs, (7)

- faire traverser dans la ville, au Sud, dans une bonne position de centralité et à proximité du centre historique, le canal du Rhône au Rhin ; traversée achevée en 1812,

- dégagement de nouvelles zones industrielles au Nord, à l'Ouest et au Sud du centre historique, à partir de 1817,

- création, en 1826, d'un quartier bourgeois résidentiel, "Le Nouveau Quartier", au Sud du centre historique,

- réaménagement et maîtrise par des canalisations et recouvrements des eaux multiples (rivières, canaux), devenues inutiles du point de vue défensif, mais restées indispensables pour l'industrie ; construction d'un canal de décharge au Nord, achevé en 1846, en bonne centralité, qui a permis de gagner des surfaces constructibles considérables sur les anciennes zones marécageuses ; 75 % de la Cité de Mulhouse seront

construits sur ces terrains conquis,
- entrée du chemin de fer en ville en 1842, en bonne position de centralité, suivant la ligne du canal du Rhône au Rhin ; la Gare Centrale sera construite dans le Nouveau Quartier .

Le résultat d'ensemble de ces nombreux aménagements entrepris sera, comme dans d'autres villes champignons de cette époque, mi-succès, mi-échec sur le plan de l'urbanisme, parce que les volontés d'aménagements sont l'oeuvre de l'aile réformatrice de la bourgeoisie locale qui est partisan, sur le plan de la politique industrielle à suivre, de la libre entreprise (contre les tenants de la politique protectionniste). Ainsi les grands travaux seront "naturellement" accompagnés de mouvements spéculatifs, touchant aussi bien le sol urbain que des logements construits ou loués aux travailleurs. Les grands travaux d'aménagement, qui seront faits en grande partie sur des budgets municipaux et publics, profiteront aux riches : industriels financiers et propriétaires fonciers et immobiliers.

Nous voudrions dire ici quelques mots sur le Nouveau Quartier, construit à partir de 1826, parce qu'il exprime bien les changements des mentalités de la classe dirigeante. Ayant habité un peu partout dans le centre historique pendant presque un siècle, la bourgeoisie

industrielle veut s'installer désormais dans un cadre urbain nouveau.

(8) Commencé en 1826, prévu pour 200 maisons bourgeoises de type immeuble collectif de luxe, mais dont seulement le tiers sera construit par la suite, ce quartier résidentiel, réservé entièrement et exclusivement aux bourgeois les plus riches de la ville, constituera une rupture urbanistique avec le passé. Et il sera jusqu'à nos jours, avec la Cité de Mulhouse, son "contraire", la seule réalisation urbanistique et architecturale résidentielle d'ensemble de qualité, à l'échelle de cette capitale industrielle, et digne d'elle.

Combiné, sur le plan de l'urbanisme, avec d'autres grandes réalisations d'aménagement, telles que le canal du Rhône au Rhin, et les espaces de fortifications dégagées, le Nouveau Quartier est certes un symbole bourgeois à des titres multiples : a) ses promoteurs sont issus des deux clans familiaux les plus puissants de l'époque : N. KOECHLIN et J. DOLLFUS (le futur promoteur principal de la Cité de Mulhouse) et ... le célèbre financier bâlois, Ch. MERIAN; b) la conception architecturale du type néo-classique s'inspirera du modèle parisien de style Empire (architectes : Jean Geoffroi STOTZ et Felix FRIES) ; c) la centralité du quartier qui est une place triangulaire aménagée en jardin, est interdite au non-

bourgeois et close ; d) dans le bâtiment central de la place centrale s'installeront les trois "temples" du capitalisme libéral triomphant : la Société Industrielle de Mulhouse, la Chambre de Commerce et la Bourse. (8)

* * *

Un des aspects importants du particularisme mulhousien et sa politique urbanistique sera assurément l'imbrication étroite entre les programmes d'urbanisme et les programmes économiques et sociaux. Pendant le siècle écoulé entre la fondation de la première fabrique et la première cité ouvrière, l'espace industriel se confondra d'abord et pendant un demi-siècle d'une façon étroite avec le centre historique, et son expansion modifiera pendant les cinquante années suivantes l'espace urbain historique dans ses fondements mêmes.

Par conséquent, la question du logement ouvrier qui vient quelque peu brutalement au premier plan pendant la Monarchie de Juillet, sera posée et considérée ainsi comme un aspect nouveau et décisif de la question urbaine. Ce n'est donc pas par un accident historique que le premier rapport d'une commission dirigée par le Docteur WEBER, présenté, en 1839, à la Société Industrielle, qui soulève pour la première fois la nécessité de créer des logements ouvriers et des cités ouvrières à Mulhouse

suivant un plan d'ensemble -vient à une époque où le deuxième décollage industriel fait éclater la ville historique, attire plus de travailleurs que la ville n'est capable d'héberger. Le rapport dur du Docteur VILLERME sur les conditions scandaleuses d'habitabilité des travailleurs mulhousiens (9) laisse une impression de malaise dans les rangs de la bourgeoisie.

A cette époque le patronat mulhousien et la municipalité qu'il dirige sans partage et sans interruption (10) possèdent non seulement une expérience d'un siècle d'industrialisation, mais aussi autant d'essais pour corriger les déséquilibres et les maux que les transformations économiques et sociales ont causés dans l'espace urbain.

Comment caractériser brièvement, pour terminer ce chapitre, les programmes d'urbanisme successifs du siècle écoulé depuis le début de l'industrialisation mulhousienne ? Ils ne seront à notre avis jamais -contrairement aux projets d'urbanisme des socialistes utopiques, mais ceux-ci à cette époque ne restent que des projets théoriques- posés en termes de nécessité de créer des formes urbaines nouvelles relevant de l'idéologie et de la théorie pures (en l'occurrence capitaliste libéral-réformiste). Ils resteront pragmatiques mais opérationnels et inven-

tifs, sectoriels mais efficaces et décisifs, pour le futur développement de la ville.

Sur ce sujet aussi nous nous rallions volontiers à l'analyse de BENEVOLO qui considère que dès les années importantes et charnières de 1830-1850, la culture urbanistique officielle des bourgeoisies des pays en voie d'industrialisation, tels que la France, "devient de plus en plus une affaire de technique pure au service des pouvoirs établis. Elle n'en devient pas pour autant politiquement neutre. Au contraire, elle entre dans la sphère d'influence de la nouvelle idéologie conservatrice qui s'affirme au cours de ces années...". (11)

Pour Mulhouse cette analyse est non seulement pertinente, mais elle peut s'y appliquer depuis le début du siècle, plus précisément depuis l'ère napoléonienne.

NOTES ET BIBLIOGRAPHIE

(1) Pour la question passionnante et largement traitée concernant les causes de la réussite industrielle mulhousienne, résumons ici schématiquement les principaux facteurs de réussite suivants : facteurs idéologiques ("esprit capitaliste et éthique protestante" de Max WEBER) ; facteurs politiques (protections suisses, bonnes relations avec Versailles) ; facteurs géo-politiques (situation frontalière, carrefour, proximité de Bâle) ; facteurs régionaux (zones industrielles des Vosges et du Jura) ; facteurs économiques (négoce, capitaux, contrebande).

(2) De la bibliographie alsacienne de bonne qualité et abondante du XIXe siècle sur le développement industriel, voir notamment : Ch. GRAD, Etudes statistiques sur l'industrie de l'Alsace, 2 vol. Colmar, 1879 ; Dr. PENOT, Statistique générale du Haut-Rhin, Mulhouse, 1831 ; Recherches Statistiques sur Mulhouse, Mulhouse, 1843 .

(3) G. LIVET, R. OBERLE, Histoire de Mulhouse des origines à nos jours, D.N.A., Istra, W. Fischer, Strasbourg, 1977 .

- (4) R. OBERLE, "Le siècle des lumières et les débuts de l'industrialisation", in Histoire de Mulhouse des origines à nos jours, op. cit. p. 139 .
- (5) R. OBERLE, "Le siècle des lumières et les débuts de l'industrialisation", op. cit. pp. 143 - 144 .
- (6) "Les programmes et initiatives d'avant 1848 - constate BENEVOLO sur le plan international à ce sujet- proposent cependant un objectif beaucoup plus ambitieux : réaménager tout le paysage urbain et rural selon de nouveaux rapports économiques et sociaux". (Aux sources de l'urbanisme... op. cit. p. 113)
- (7) Le remarquable plan de Mulhouse, dressé par le géomètre Henri HOFER en 1830 (voir dans l'annexe) et qui était accompagné d'un livret-tableau indicatif de tous les propriétaires et propriétés, avec leurs numéros, s'intitulait déjà ainsi : "Plan de Mulhausen et de ses faubourgs en 1830" .
- (8) Voici les termes par lesquels la Société Immobilière du Nouveau Quartier exprime la raison d'être du quartier bourgeois : "frappé de la disproportion des bâtiments que possède la ville avec l'augmentation toujours croissante de sa population, con-

vaincu de la nécessité d'un agrandissement, soit pour accorder les progrès de l'industrie à laquelle elle doit sa prospérité et utiliser les nouvelles sources de richesse commerciale qui promettent de s'ouvrir pour elle dans un avenir peu éloigné, soit pour assurer la salubrité compromise par la trop grande agglomération de ses habitants". (cité par Paul LEULLIOT, "VII. L'essor économique du XIXe siècle et les transformations de la cité (1815-1870)", in Histoire du Mulhouse.. op. cit. p. 175).

(9) Dr. VILLERME, Tableau de l'état physique et moral des ouvriers employés dans les manufactures de coton, de laine et de soie, Renouard, Paris, 1840 . Villermé fait son enquête en 1836, suite à une décision de l'Académie des Sciences Morales et Politiques de Paris .

(10) Jusqu'à l'annexion de l'Alsace à l'Allemagne, en 1870, il n'y a eu que deux maires non industriels, et cela est arrivé à cette ville très républicaine pendant la Restauration. Voir aussi : S. JONAS, Ph. HECKNER, J. M. KNORR, La Cité de Mulhouse : étude critique d'un modèle d'habitat ouvrier historique, Université des Sciences Humaines de Strasbourg, 1975 .

(11) L. BENEVOLO, Aux sources de l'urbanisme moderne,
 op. cit. p. 8 . . .

sources de richesses commerciales qui promettent de
 études sur les conditions de vie dans les villes nouvelles,
 "la ville nouvelle" se caractérise par la trop
 grande agglomération de ses habitants". (cité par
 - dans - Les villes nouvelles de la région parisienne de XIXe
 - us - à l'instar de la ville de La Courneuve (1815-
 - 1915) - op. cit. p. 172).

te n'aurait guère et tout récemment : voir
 de WILHELM VILHELM, La ville nouvelle et moral
 la po. . . Les villes nouvelles de la région parisienne
 coton, de laine et de soie, Roubaix, Paris, 1840.
 Villiers fut son enquête en 1836, suite à une
 - de - et rap. Les villes nouvelles de la région parisienne
 de (examine) les villes nouvelles de la région parisienne
 fixaient les limites de la ville nouvelle de La Courneuve
 en 1840 (M. L. BENEVOLO) Les villes nouvelles de la région parisienne, en
 en 1840 les villes nouvelles de la région parisienne, industrielles,
 "C'est dans les villes nouvelles de la région parisienne
 pendant la Restauration. Voir aussi : S. JONAS,
Les villes nouvelles de la région parisienne :
 de 1815 à 1840, étude critique d'un modèle d'habitat ouvrier his-
Les villes nouvelles de la région parisienne, les villes nouvelles de
 - 1840 - Les villes nouvelles de la région parisienne :
 - 1840 - Les villes nouvelles de la région parisienne :
 - 1840 - Les villes nouvelles de la région parisienne :

3 - LA BOURGEOISIE MULHOUSIENNE ET LA QUESTION DU LOGEMENT (1820-1850)

Nous avons vu dans le chapitre précédent que pendant la première moitié du XIXe siècle s'amorce sur le plan urbanistique, à Mulhouse, une ère municipale de grands travaux d'urbanisme et d'aménagement, dont la réalisation-pilote est le Nouveau Quartier (1826-1829) et dont le principal résultat est la transformation de la ville ancienne industrielle explosée en agglomération. Dans ce chapitre nous essayerons de déterminer et d'analyser les grandes étapes de l'évolution de la question du logement ouvrier qui ont précédé et préparé la fondation de la Cité de Mulhouse.

Nous partons, à ce sujet, de trois constatations de principe et de fait. Premièrement, la question du logement ouvrier n'est posée, à cette époque à Mulhouse, qu'au sein de la bourgeoisie de la ville ; l'autre force sociale, qui posera encore au cours du siècle la question du logement, à savoir le mouvement ouvrier organisé et ses partis ouvriers, sont encore absents à Mulhouse.

Deuxièmement, la question du logement, à cette époque et au sein de la bourgeoisie, fait partie, dès les années 1820, d'un programme de réforme et d'action sociales larges, s'inscrivant dans un programme économique, politique et industriel. Troisièmement, la réalisation

des institutions sociales, comme éléments de conquête
bourgeoise d'une réforme et d'action sociales, qui
précèdent et préparent la fondation de la Cité, seront,
pour l'essentiel, l'oeuvre d'une minorité patronale phi-
lanthrope et réformatrice, se trouvant et agissant à
l'intérieur d'une majorité conservatrice, dure et de
droite.

Cette situation explique, dans une large mesure,
le fait que l'aménagement d'un "quartier ouvrier" qui
sera la Cité, ne se situe qu'au bout d'une longue chaîne
de réalisations urbanistiques, qui commence, comme on
l'a vu, en 1808, alors que le deuxième décollage in-
dustriel qui se fait à partir de l'ère napoléonienne,
nécessiterait déjà des mesures énergiques dans le do-
maine du logement ouvrier. Et pourtant la question du
logement ouvrier ne devient "opérationnelle" que sous
la pression du mouvement révolutionnaire de 1848. Et
alors, en quelques années, elle deviendra une des prin-
cipales institutions sociales et comme on l'appellera,
principale "oeuvre d'utilité publique", et sera réali-
sée sous forme de la Cité en 1853.

Ce n'était pourtant pas une mince affaire d'en
arriver là, si l'on tient compte des conceptions de la
majorité du patronat mulhousien ultra-conservateur, de

la politique française défavorable pour le Mulhouse républicain pendant la Restauration (1814-1830), et des crises économiques très graves, telles que celles de 1807, de 1810 ("qui n'a pas eu son pareil"), de 1826-29 (crise de surproduction), de 1839 (crise cotonnière), de 1845-48 (crise alimentaire, économique et politique) - crises suivies de récessions terribles au cours desquelles chaque fois des milliers de travailleurs étrangers étaient exclus de Mulhouse.

La fondation de la Cité, comme l'expression d'un modèle de participation patronal-étatique-municipal dans le domaine du logement ouvrier, peut être considérée comme une conséquence directe et positive de la naissance et de la propagation rapide des idées et des pratiques d'association, qui sont nées dans l'Europe capitaliste de la première moitié du XIXe siècle. Malgré l'éloignement géographique relatif des grands foyers urbains traditionnels, tels que Londres, Paris ou Bruxelles, le Haut-Rhin, et surtout Mulhouse, épousent rapidement l'idée de créer une association industrielle, la première à cette échelle sur le continent. Cette association industrielle verra le jour dès 1826 sous la forme de la Société Industrielle de Mulhouse (SIM) : première grande association industrielle française, avec la Société d'Encouragement de Paris, qui l'a précédée en France de très peu.

La fondation de la Cité sera l'oeuvre de la SIM et c'est pourquoi nous consacrerons un sous-chapitre à l'évolution de cette association industrielle particulière, ainsi qu'aux deux périodes différentes de politique d'institutions sociales : la première, celle où dominent les actions et institutions charitables et de bienfaisance (1826-1838) et la deuxième où émerge la question d'économie et de prévoyance sociales et à l'intérieur de laquelle s'impose la question du logement. A l'occasion de l'analyse des activités de la SIM, nous parlerons aussi des influences locales qu'a subies la politique du logement ouvrier du patronat de Mulhouse.

Dans un deuxième sous-chapitre, nous présenterons les influences extérieures qui se sont manifestées, d'une façon notable et conséquente, pendant cette période d'élaboration d'un programme urbanistique et social de logement ouvrier. (En ce qui concerne les influences helvétiques, elles seront tardives et se manifesteront vers les années cinquante. C'est pour cette raison et aussi pour les difficultés que nous éprouvons actuellement pour travailler sur les documents suisses, que nous parlerons relativement peu de ces influences). A ce sujet, la bourgeoisie mulhousienne a subi trois influences principales :

- 1) Paris : avec d'abord des thèses hygiénistes, charitables et de bienfaisance (GERANDO),

de l'Académie des Sciences Morales et Politiques (VILLERME, DUPIN) ; plus tard celles des "catholiques sociaux" (de MELUN) et des projets de réforme sociale de Louis-Bonaparte - Napoléon III ,

2) Bruxelles : les thèses hygiénistes, de réforme sociale et de conception d'association de DUCPETIAUX et les premiers projets financiers belges en matière de logement ouvrier ; projets très avancés ,

3) Londres : les thèses réformistes de la bourgeoisie anglaise protestante (lord ASHLEY et le Prince ALBERT) ; les premières expériences de logements ouvriers de la "Société d'Amélioration du Sort des Classes Ouvrières" et des premières recherches de typologie du logement ouvrier anglais faites par son architecte-conseil, Henry ROBERTS .

Ainsi la fondation de la Cité et la période de sa préparation est, par excellence, l'exemple-type même des premières réalisations sectorielles et expérimentales de la bourgeoisie réformatrice dans des pays industriels de l'Europe ; réalisations urbanistiques et sociales qui seront d'inspiration européenne et internationale et non nationale et locale.

31 - La Société Industrielle de Mulhouse et le logement
ouvrier

Expression d'un patronat dynamique, lié par des mariages et des intérêts, et qui agit de concert, la SIM, composée presque exclusivement d'industriels mulhousiens, s'est assignée dans son acte de fondation (24 décembre 1825) notamment trois buts, qui montrent le haut niveau associatif bourgeois de type libéral, qui règne déjà à Mulhouse sous la Restauration :

- 1) faire avancer et propager l'industrie ,
- 2) faire passer l'industrie de l'état empirique au rang d'une véritable science ,
- 3) encourager l'esprit d'entreprise et proposer aux pouvoirs publics la réalisation de projets d'utilité publique .

La conception d'association, clé de voûte de la politique sociale de la SIM évolue certes au cours du siècle dernier, mais elle reste essentiellement, comme au départ, basée sur une idéologie néo-conservatrice et sur une politique paternaliste teintée de philanthropie. En se référant à un capitalisme de concurrence à l'association capital-travail et bourgeois-ouvrier, le patronat mulhousien se sépare nettement des thèses des socialistes utopiques qui préconisaient un ordre social basé sur la coopération. Mais les idées d'association du patronat mulhousien, mises en pratique dans le cadre

de la politique de la SIM dans le domaine de l'action sociale, seront néanmoins importantes pour le logement ouvrier.

Ces idées d'association s'expriment bien, à notre avis, dans le rapport du Dr. WEBER, fait en 1838, commentant les travaux du baron de GERANDO, lauréat du meilleur mémoire du concours lancé par la SIM et intitulé "De l'industrialisme dans ses rapports avec la société sous le point de vue moral". (1) Dans son rapport avec l'industrialisme, l'association peut être définie par le Dr. WEBER, un des enquêteurs sociaux importants de Mulhouse et de la SIM, sous le quadruple rapport suivant : patrons-ouvriers, ouvriers entre eux, travailleurs et cité et famille et ses membres. "Ainsi pour résumer, souligne le Dr. WEBER dans son rapport : association entre les intérêts rivaux ; entre le maître et les ouvriers et les ouvriers entre eux ; association dans la cité ; restauration surtout de la sainte association de la famille ; telle nous semble être la solution du problème, pour que l'industrie ne soit point en contradiction avec la morale". (idem op. cit. p. 430)

Sous l'influence d'une minorité libérale très active, qui s'engage, dès 1827, sur la voie "de réalisation de projets d'utilité publique", la SIM réalisera deux

séries de mesures "d'association d'utilité" : l'une étant scientifique , concerne les recherches et la production industrielles, (2) et l'autre, qui nous concerne plus directement, étant sociale : charitable et de bienfaisance , touchera plus directement la condition ouvrière et préludera la politique du logement ouvrier.

En ce qui concerne la politique sociale influencée par les thèses charitables et de bienfaisance, elle commence déjà pendant la période napoléonienne avec la création en 1810 de l'Institut des pauvres et se prolongera au-delà de la fondation de la Cité, quand le principal promoteur de la cité, l'industriel Jean DOLLFUS, membre de la délégation française, prononcera un discours important au Congrès européen de la Bienfaisance de Francfort en 1857. (3) Sous l'influence de la création de la SIM, un certain nombre de réalisations privées patronales voient le jour et suivent les préoccupations charitables et d'hygiène de cette époque : instruction primaire des enfants qui travaillent dans les manufactures, instruction des ouvriers (1827) ; création d'une caisse d'épargne privée en 1827 qui deviendra municipale en 1832 ; création d'un bureau de bienfaisance municipale en 1827 ; création d'une société des amis des pauvres en 1831, suivie de la fondation municipale d'un nouvel hospice civil en 1834 ;

lancement à l'initiative de Jean ZUBER fils, un des industriels fondateurs de la Cité, secrétaire de la SIM et un des chefs de file des réformateurs jusqu'à sa mort, en 1852, - d'une étude statistique (économique) industrielle complète du département du Haut-Rhin : initiative qui permet notamment le démarrage des enquêtes sociales, comme celle du logement.

Un exemple typique de l'enchevêtrement à Mulhouse de l'action de bienfaisance privée et municipale avec l'action des réformateurs sociaux et du courant libre-échangiste, est la création du nouvel hospice civil. Partant d'une fondation privée de Jean DOLLFUS, la municipalité a repris en main cette institution, en bénéficiant pour le nouvel hospice, des terrains cédés gratuitement par Nicolas KOECHLIN et Jean ZUBER père. A la tête de l'hospice on a mis le Dr. WEBER, un des enquêteurs sociaux les plus connus de la ville. Tout est là à Mulhouse !

Cette politique de bienfaisance d'avant 1848 culmine, sur le plan des idées sur les associations ouvriers-patrons, avec le travail du baron de GERANDO, en 1838, sur les conséquences de l'industrialisme, travail cité plus haut. Mais si les différentes mesures d'associations et d'utilité publique paraissent impressionnantes, il faut savoir que d'autres questions et mesures, plus

importantes et brûlantes, touchant la question du logement et la condition ouvrière, furent ajournées, retardées et rejetées par la majorité néo-conservatrice de la SIM, hostile aux réformes, parce qu'elles ont été jugées dangereuses et non recevables pour la bourgeoisie mulhousienne.

* * *

Les grandes directions de réforme sociale qui se sont heurtées à l'hostilité de la majorité néo-conservatrice de la SIM, sont pourtant au coeur même des débats dans les pays industriels européens, et sont à la base des questions touchant la condition ouvrière et la situation, en général, des classes laborieuses. Toutes ces grandes directions ont indirectement posé la question du logement. Elles pourraient, pour notre sujet, être regroupées comme suit :

- a) les conditions générales des ouvriers dans leurs usines : âge, sexe, heures de travail, accidents, discipline, etc. ,
- b) prévoyance sociale : associations de secours mutuels, caisses de retraite ,
- c) moralisation de la classe ouvrière .

211, - Un des principaux axes de l'action des réformateurs de la SIM était l'introduction des réformes dans la condition ouvrière sur les lieux de production. Dès 1827, un groupe d'industriels, dont le porte-parole est le manufacturier de Guebwiller, J. J. BOURCART, fait un rapport "sur la nécessité de fixer l'âge et de réduire les heures de travail des ouvriers des filatures". (4) En se référant à la loi du parlement anglais parue en 1826 à ce sujet et la position de la Société d'Encouragement de Paris qui a diffusé cette information, BOURCART propose de fixer à 12 heures par jour les heures de travail (qui sont de 15 heures à Mulhouse et ailleurs) et à 9 ans l'âge minimum des enfants employés dans les filatures. BOURCART encouragera, par ailleurs, dès les années quarante, la construction des logements ouvriers autour de son usine, et fera construire plus tard, en 1854, une cité ouvrière remarquable à Guebwiller.

La SIM ajournera la question en 1828 ; le même sort sera donné au rapport de KESTNER-RIGAU sur le travail de jeunes ouvriers en 1830, ainsi qu'au rappel en 1833 à cette question, à l'occasion d'une nouvelle loi anglaise, et d'une communication de GUIZOT, ministre de l'instruction publique. Pour diminuer la résistance, essentiellement économique et politique, de la majorité conservatrice de la SIM sur ce point, il y a aussi des

tentatives de propositions venant de l'extérieur des organisations patronales, notamment en 1837, mais sans résultat. (5)

Enfin, un rapport important du Dr. PENOT, ingénieur-chimiste, réformateur catholique influent et protégé de Jean DOLLFUS, relance en 1837 la question des heures de travail des enfants dans les filatures de coton. (6) En profitant du rapport très défavorable sur ce point de VILLERME sur Mulhouse et en citant de larges passages de celui-ci, PENOT analyse aussi les conditions de logement des ouvriers de la ville et de sa zone d'influence. "A Mulhouse, écrit-il, beaucoup d'ouvriers des filatures habitent, par économie, et par suite d'insuffisance de logements, à un éloignement d'une lieue de leurs ateliers". (7)

Bien que les tentatives des réformateurs de réduire la journée de travail pour des considérations morales et politique d'alternance et de rechange, échouent vers les années trente, ces rapports et initiatives successifs, suivis de discussions au sein de la SIM, seront favorables à la question du logement dans la mesure où à travers les rapports sur les conditions d'habitation des logements des ouvriers, l'éloignement de plus en plus prononcé, consécutif à la

transformation de la ville en agglomération, de leur lieu de résidence à leur usine, apparaît un effort de la "minorité de rechange" de faire des propositions de plus en plus précises dans le domaine du logement.

* * *

Plusieurs institutions de prévoyance créées par les industriels du Haut-Rhin et de Mulhouse, destinées à améliorer le sort de leurs ouvriers, apparaissent déjà vers les années 1820. Ces institutions ont une origine philanthropique : charitable et de bienfaisance. Nous avons déjà parlé des caisses d'épargne qui naissent très tôt dans l'espace alsacien. Le Dr. PENOT est en 1829 chargé par la SIM de "recueillir des renseignements sur les caisses de malades établies dans les fabriques du département". PENOT dans son rapport d'avril 1830 parle déjà de "caisses de secours mutuels fondées dans presque toutes les fabriques du département". (8) A Mulhouse, la municipalité s'apprête déjà en 1832 à jouer un rôle centralisateur dans ce domaine aussi, en municipalisant la Société de secours mutuel privée fondée par le manufacturier N. KOEHLIN.

Les discussions et des initiatives de prévoyance, la recherche de définition de leur champ, leur classification et recensement, aboutissent en 1848 à la

création au sein de la SIM d'un comité d'économie sociale, organisme important dirigé entièrement par les réformateurs et création préalable à la fondation de la Cité de Mulhouse. Ce comité permanent considèrera, en effet, le logement ouvrier, comme une partie constituante des institutions de prévoyance sociale. (Nous y reviendrons).

C'est peut-être finalement à travers l'action de moralisation de la classe ouvrière, que les réformateurs ont réussi le mieux à préparer le terrain à Mulhouse pour la création de la Cité. Dans son rapport annuel de décembre 1827, le Secrétaire de la SIM, Jean ZUBER fils, un des fondateurs futurs de la Cité de Mulhouse, définit certes clairement la doctrine principale de la SIM en la matière, quand il déclare : "Le bien-être physique et le développement moral de la classe ouvrière est une des plus belles attributions de notre association ; la Société s'en est occupée avec zèle". Mais la réalité en est bien différente ; et les mesures concrètes proposées par l'aile libérale de la SIM seront régulièrement repoussées jusqu'aux années cinquante, quand le rapport entre libéraux et conservateurs se modifiera plus sensiblement au sein de la SIM à la faveur des premiers.

L'affaire du rapport de moralisation de PENOT en 1828, donc tout au début de l'existence de la Société Industrielle, montre les difficultés qu'éprouvent les libéraux pour faire passer leurs idées, sous la Restauration, et avant la naissance du mouvement ouvrier international et sa pression sur la politique patronale et étatique. Le Dr. PENOT présente, en 1828, une série de propositions concrètes pour empêcher la "démoralisation" des ouvriers. Nous passons ici sur l'analyse détaillée des propositions moralisantes de PENOT. Notons cependant qu'il a préconisé, notamment, la création des salles d'asile et d'une salle de maternité à Mulhouse, posant ainsi le problème des équipements collectifs - ou comme on les a appelés à l'époque : oeuvres d'utilité publique - problème qui sera d'importance pour la question du logement ouvrier.

Ces propositions de PENOT ressembleront, comme certains historiens de l'Alsace l'ont remarqué, (9) aux Infant Schools d'OWEN de New Lanark, en Ecosse. Mais cette action est encore bien prématurée. Le rapport de PENOT, basé sur des données statistiques solides, "sur la moralité, les moeurs et les habitudes de la classe ouvrière", est renvoyé pour "être approfondi". Cependant PENOT a déjà suffisamment d'appuis pour faire un défi : il fera imprimer à ses propres frais son rapport non inséré dans le bulletin de la SIM ; ce docu-

ment sera utilisé par le Dr. VILLERME pour son célèbre rapport. Il est à noter que l'Etat, à travers le préfet du Haut-Rhin, rejoint sur ce point l'opinion des conservateurs de la SIM et accuse PENOT d'avoir des "illusions philanthropiques".

A l'intérieur d'une politique et d'une pratique d'association et de prévoyance sociale qui se cherchent, qui sont en train de s'imposer, la question du logement sera posée d'une manière nouvelle pendant la Monarchie de Juillet. Certes les actions charitables et de bienfaisance patronales-municipales continueront d'agir. Mais l'insertion des nouveaux champs d'action pousseront le patronat de Mulhouse à commencer à travailler sur ce qu'on appellera à Mulhouse -deux ou trois décennies plus tôt que dans le reste de la France- l'économie sociale. Et l'action des réformateurs, entre 1840 et 1848, consistera notamment à imposer la création d'un comité permanent d'économie sociale. Cette action sera couronnée de succès, mais seulement sous la pression des événements révolutionnaires de 1848 et encore seulement pendant le temps intermédiaire, entre février et juin. (10) Et dans ce comité d'économie sociale, qui sera créé pendant la séance du 29 mars 1848, nous retrouverons tous les réformateurs importants qui, jusqu'à cette date, ont avancé à Mulhouse la question du logement.

Le comité d'économie sociale comptait au départ, en mars 1848, dix-sept membres ; secrétaire du comité : Dr. PENOT; adjoint : Dr. WEBER; membres influents : Léonard SCHWARTZ et Jean ZUBER fils. Le comité avait été créé un peu à la hâte, à la suite d'une prise de position de la SIM, par rapport à la proposition de Louis Blanc, au Palais du Luxembourg, de mettre sur place un système pour abolir la concurrence et établir l'unité de salaire. La SIM était contre cette proposition. Et des critiques avaient été formulées par une nouvelle commission transformée en comité d'économie sociale.

* * *

Pendant la période de la Monarchie de Juillet, la question du logement a été posée et discutée de deux manières différentes :

- a) les conditions de logement de la classe ouvrière dans les centres industriels, y compris dans les villes historiques,
- b) création des cités ouvrières et des formes d'habitat nouvelles.

A ce sujet il faut remarquer que la deuxième manière est nettement antérieure à la première, en ce qui concerne la prise de position de l'ensemble de la SIM.

Sous l'influence des discussions théoriques suscitées par elle sur l'industrialisme et la société, la Société Industrielle sera amenée, dès 1838-39, à arrêter son choix de modèle de développement du logement ouvrier nouveau. En effet, à l'occasion du concours lancé en 1838 par la SIM, intitulé "De l'industrialisation dans ses rapports avec la société sous le point de vue moral" -et dont nous avons déjà parlé- cette question est devenue d'actualité. La commission chargée d'examiner les mémoires a trouvé aussi un lauréat, probablement fouriériste, qui a soumis à la SIM ses idées sociétaires, y compris celles concernant le choix de la forme d'habitat collectif pour les ouvriers, comme forme communautaire supérieure à l'habitat individuel et unifamilial.

Si l'on ne peut pas parler d'une activité permanente et importante des socialistes utopiques à Mulhouse, il faut toutefois signaler leur apparition périodique dans cette ville. Ainsi vers 1832, un franc-maçon et saint-simonien connu, le Dr. Paul CURIE, auteur de l'ouvrage "Exposition de la religion saint-simonienne", déploie une activité telle qu'il fera l'objet de rapports préfectoraux. Le disciple principal de FOURIER, Victor CONSIDERANT, visitera l'Alsace et Mulhouse en 1839 et 1847.

Dans sa réponse au lauréat en question, le Dr. WEBER, rapporteur de la commission, indique clairement le choix des industriels de Mulhouse en faveur de la maison individuelle et unifamiliale ; choix qui deviendra en fait définitif : "La commission, tout en rendant hommage aux intentions philanthropiques qui animent l'auteur de la proposition, croit devoir lui objecter que les ouvriers ne se laissent pas aussi facilement parquer dans des casernes, lors même qu'il y aurait avantage, pécuniaire et moral pour eux ; qu'ils ont leur libre arbitre et qu'en général il n'est pas bon qu'une grande masse d'ouvriers soit logée ensemble, c'est-à-dire sous le même toit... Il vaut mieux que les habitations des ouvriers soient petites ou destinées à une ou deux familles seulement...". (11)

C'est une discussion qui est importante dans la mesure où elle fixe, quinze ans avant sa fondation, les caractéristiques essentielles de la Cité de Mulhouse ; d'autre part elle montre que les réformateurs de la SIM sont non seulement au courant des discussions européennes -surtout belges et anglaises- sur le sujet des cités ouvrières et du logement ouvrier neuf à bâtir. Il est important de noter que ces discussions à Mulhouse précèdent de 10 ans au moins les mêmes discussions menées en France, et surtout à Paris, signalées notamment par GUERRAND (12) et se déroulent au même moment que celles

de Bruxelles et de Londres. Dans le chapitre qui suit, nous développerons les principaux facteurs et influences externes qui ont fait avancer la question du logement ouvrier et des cités ouvrières à Mulhouse.

(11) ...

Le mouvement de la question du logement ouvrier à Mulhouse a été marqué par une série de faits qui ont conduit à la création de cités ouvrières. Ces cités ont été créées par des sociétés d'habitation, qui ont été financées par des souscriptions publiques et privées. Les cités ont été créées dans des zones dévalorisées de la ville, ce qui a permis de loger un grand nombre d'ouvriers à un coût relativement faible. Le mouvement de la question du logement ouvrier à Mulhouse a été marqué par une série de faits qui ont conduit à la création de cités ouvrières. Ces cités ont été créées par des sociétés d'habitation, qui ont été financées par des souscriptions publiques et privées. Les cités ont été créées dans des zones dévalorisées de la ville, ce qui a permis de loger un grand nombre d'ouvriers à un coût relativement faible.

NOTES ET BIBLIOGRAPHIE

- (1) Rapport du Dr. WEBER sur la communication du baron de GERANDO, intitulée "De l'industrialisme dans ses rapports avec la société sous le point de vue moral", in Bulletin de la Société Industrielle de Mulhouse, N° 59, 1839, Tome II op. cit. pp. 390 - 430 .
- (2) Nous signalons ici à ce sujet, pour mémoire, quelques grandes dates dans l'activité créatrice de la S.I.M. : création d'une bibliothèque d'études des sciences industrielles et d'un Bulletin de la SIM qui deviendront très célèbres (1825), d'un musée d'histoire naturelle (1825), d'un musée d'industrie du Haut-Rhin (1827) et d'une école de dessin (1827). Par ailleurs, les premiers comités permanents qui seront créés au sein de la SIM, seront en rapport direct avec la production industrielle et de la recherche appliquée à l'industrie : comité mécanique (1826), comité de chimie (1826), comité statistique (1828) et comité de commerce (1829).
- (3) Son discours commence par cette phrase, citée souvent au cours du XIXe siècle : "Il s'est formé à Mulhouse, en 1853, une association qui a pour but la construction de logements à l'usage des classes moins aisées, et plus spécialement de la classe

, ouvrière", in "Note sur les Cités Ouvrières" ; communication faite par Jean DOLLFUS le 15 septembre 1857 au Congrès Européen de Bienfaisance, à Francfort. (Archives de la Bibliothèque de la SIM, brochure, p. 1).

(4) In Bulletin de la SIM, N° 5, 1827, p. 325 ; vers les années 1860 BOURCART proposera de réduire de douze à onze heures la journée de travail. Les réformateurs sociaux seront cependant les cibles des marxistes et Paul LAFARGUE caractérise ainsi leur effort en citant l'action de BOURCART : "les industriels, au nom de l'exploitation capitaliste, ont depuis longtemps demandé une limitation légale de la journée de travail". (Paul LAFARGUE, Le droit à la paresse, Maspero, Paris, 1972, p. 142 ; écrit en 1883).

(5) "Les membres d'une Société philanthropique de Mulhouse composée de jeunes gens, sollicitent la Société Industrielle de reprendre les travaux dont elle s'est déjà occupée, sur le travail prolongé des enfants et des jeunes ouvriers employés dans les filatures et autres ateliers". in Bulletin, op. cit. N° 49, 1837, p. 410.

(6) "Rapport de la commission chargée d'examiner la question relative à l'emploi des enfants dans les filatures de coton". Rapporteur : Dr. Achille PENOT, in Bulletin, op. cit. N° 50 .

(7) Bulletin op. cit. N° 50, 1837, p. 488 .

(8) In Bulletin, op. cit. N° 17, p. 237 ; PENOT propose la création d'une caisse centrale avec les patronages suivants : SIM, Chambre de Commerce et Conseils de Prud'Hommes .

(9) P. LEUILLIOT, "Le monde ouvrier et les deux sociétés", in Histoire de Mulhouse des origines à nos jours, op. cit. p. 221 .

(10) Nous trouvons dans le Bulletin N° 41 de 1836 un passage curieux du compte rendu des séances, qui dit ceci : "ajournement indéfini de la proposition de M. Jean ZUBER fils, sur la création d'un nouveau comité au sein de la Société". (p. 72) Tout porte à croire qu'il s'agit là d'une première tentative de créer le comité d'économie sociale.

(11) Bulletin spécial de la SIM, 50e Anniversaire de la
Fondation de la Société, chapitre "Cités Ouvrières",
p. 215. En ce qui concerne les initiatives sur la
situation des logements ouvriers des villes, il est
à remarquer la création de "l'Association pour le
travail national", fondée à Mulhouse et soutenue
par la Chambre de Commerce, qui a fait une grande
étude sur la question du logement et publie des
résultats en 1848 sur six départements de l'Est
étudiés.

(12) R. H. GUERRAND, op. cit. sous-chapitre "La question
des cités ouvrières", pp. 74 - 82 .

4 - LA QUESTION DU LOGEMENT A MULHOUSE ET LES INFLUENCES
EXTERIEURES

La Cité de Mulhouse est une réalisation urbanistique et architecturale exemplaire de la façon dont les premières grandes réalisations européennes des cités ouvrières ont vu le jour au cours du deuxième tiers du XIXe siècle : à savoir avec l'aide indispensable des expériences extérieures. Il est nécessaire d'insister sur ce point, parce qu'au cours des années soixante, quand les premières grandes études d'après guerre sur le phénomène pavillon et le logement social ont été réalisées, l'influence extérieure -étrangère, européenne, britannique- n'a pas toujours été reconnue comme une donnée de base, ou son rôle a souvent été jugé secondaire. (1)

L'influence extérieure est d'ailleurs inévitable par la nature même des premières réalisations des cités ouvrières, qui sont, comme nous l'avons défini dans notre introduction, des opérations ponctuelles et expérimentales, originaires de la grande industrie. Et, à cette époque, les relations industrielles sont décisives pour la connaissance des expériences extérieures en matière d'urbanisme et d'habitat nouveau. Ces relations industrielles sont étroites et nécessaires entre les différents foyers industriels européens, ne serait-ce qu'à cause des changements techniques intro-

duits dans la production, changements qui sont rapides et permanents. Les industriels de Mulhouse voyagent beaucoup et les jeunes futurs fabricants font de longs stages à l'étranger. Et avec les informations précieuses que les fabricants ont rapportées sur les expériences urbanistiques de l'étranger, ils ont amené également le caractère inévitable de l'urbanisme de l'époque : ses aspects politiques et moraux.

Les exemples extérieurs à suivre sont soupesés, discutés, critiqués, et pour le choix les questions idéologiques auront une importance décisive. Comme l'a montré la discussion du rapport WEBER en 1839 sur le choix entre les formes d'habitat ouvrier collectif (casernes ouvrières) et unifamilial (pavillon), le prix de revient avantageux du premier pesait moins lourd dans la balance à Mulhouse que ses inconvénients du point de vue de la morale bourgeoise : promiscuité, mélange des sexes, sédition collectiviste, danger de démoralisation. Les exemples extérieurs seront donc non accidentels, mais ils seront recherchés et surtout transformés. Autrement dit, ils sont orientés, prévus, et relèvent donc d'une démarche prospective.

Il serait cependant exagéré de parler de copies et d'imitation de modèles extérieurs. Les plans urbanistiques et les modèles d'habitat construits

montrent que les réalisations extérieures servent avant tout de références et de valences, et elles sont utilisées d'une façon critique et sélective. A ce sujet nous allons, dans ce chapitre, examiner trois influences extérieures significatives : Paris et la politique étatique, la bourgeoisie anglaise, et les expériences belges.

41 - Paris et l'influence française

Avant l'accession au pouvoir de Louis Bonaparte Napoléon III., l'influence de la capitale française sur la question du logement ouvrier à Mulhouse s'exerce essentiellement à deux niveaux : idéologique et scientifique. En ce qui concerne l'influence idéologique de la capitale française, relevons tout d'abord les relations, devenues très étroites après 1848, que la bourgeoisie protestante de Mulhouse, animée pourtant par "l'éthique protestante et l'esprit capitaliste" (Max WEBER), établit avec le mouvement du catholicisme social et son état-major parisien. Au sein de ce courant clérical, conservateur et de droite, surveillé étroitement même par l'Etat, se forment ou se développent, dès les années trente, de véritables organisations de combat, telles que la Société de Saint-Vincent-de-Paul, la rédaction de la revue Annales de la Charité (1845) et la Société d'Economie Charitable (1847). Sous l'impulsion du comte Armand de MELUN, (2) les acti-

vités charitables et de bienfaisance traditionnelles se transforment en une activité cléricale idéologique et politique redoutable qui posera, au sein de la bourgeoisie française, pour la première fois la question du logement, sur le plan de la réflexion théorique et de propositions programmatiques concrètes. Dans les revues qu'ils dirigent, animent et contrôlent, les catholiques sociaux lancent aussi, vers la fin des années quarante, la discussion la plus importante sur les cités ouvrières. La Société Saint-Vincent-de-Paul crée en 1846 "La caisse d'économie pour loger des familles ouvrières ou indigentes".

Plusieurs spécialistes de l'histoire sociale, tels que GUERRAND, ont relevé le trait caractéristique de ce courant bourgeois réformiste et philanthrope : il a non seulement profité des thèses des socialistes utopiques, bien développées et importantes, sur la question du logement et des cités ouvrières. Il les a récupérées pendant et après la révolution de 1848, comme l'a bien montré la loi de salubrité publique du 13 avril 1850, première grande loi française d'hygiène publique, proposée par le frère de de MELUN à l'assemblée nationale. Cette loi a été fondamentale pour les logements populaires et a encouragé la construction de petits logements surtout dans la capitale française.

Le patronat de Mulhouse connaît et suit ce mouvement : et à travers la personne du Dr. VILLERME, qui sera élu en 1835 membre honoraire de la Société Industrielle, les relations sont non seulement renforcées depuis les contacts pris entre les sections de Mulhouse et de Paris de la Société Saint-Vincent-de-Paul, mais elles deviennent en quelque sorte plus directes. Et les liens sont actifs grâce à l'action du Dr. PENOT, depuis 1830 membre influent du comité catholique d'instruction primaire à Mulhouse. Par ailleurs, la ville protestante qu'était Mulhouse dans le passé, se transforme, à partir de 1830, grâce à l'arrivée massive des travailleurs catholiques, en une ville industrielle à majorité catholique. Une Société de Saint-Vincent-de-Paul est fondée en 1846 à Mulhouse.

Et au cours des discussions à Paris sur les cités ouvrières, il s'est avéré qu'il y a une identité de vues assez large entre le patronat mulhousien et les leaders des catholiques sociaux, sur la question du logement ouvrier, dans la mesure où tous les deux veulent la résoudre sous le contrôle conjugué de la religion et des classes riches. A Mulhouse la défense inconditionnelle de la forme de l'habitat ouvrier unifamilial et le rejet de la formule des casernes ouvrières trouvent non seulement des arguments idéologiques dans les travaux et les articles de de MELUN, de VILLERME, de

BECHARD, de HAROU ROMAIN et de HENNEQUIN, mais les réformateurs de Mulhouse sont par la suite introduits auprès de plusieurs leaders européens libéraux et réformateurs de la bourgeoisie, qui essayent d'organiser et d'harmoniser les différentes initiatives bourgeoises nationales, au niveau européen. (3)

Le choix de la forme de développement entre la maison ouvrière unifamiliale ou la caserne ouvrière collective était même une source de divergence à l'intérieur de la bourgeoisie. Ce choix a divisé même les catholiques sociaux. L'aile plus libérale (de MELUN, HAROU ROMAIN), sous l'influence des fouriéristes français et des expériences bourgeoises anglaises, s'est intéressée aux logements collectifs qui lui semblaient être la seule solution de restaurer les quartiers populaires des grandes villes, où la cherté du sol et du loyer restreint singulièrement les solutions à envisager. Mais les conservateurs du mouvement (BECHARD, VILLERME) ont vivement attaqué non seulement l'habitat collectif, mais l'institution même des cités ouvrières. (4)

Les industriels mulhousiens, comme les catholiques sociaux, ont vu, dans la formule de la maison ouvrière unifamiliale, la meilleure garantie de moralisation et d'intégration, de paix domestique et

de vie familiale conforme à leur conception idéologique et politique.

Dans les discussions sur les cités ouvrières entre 1840 et 1850 à Paris, un certain nombre de données seront posées -données non inconnues en Angleterre et en Belgique, mais le rôle de Paris est ici important pour Mulhouse- qui commencent à définir ce qu'on pourrait actuellement appeler "la commande sociale bourgeoise" de la maison ouvrière unifamiliale. Ces principales données françaises et parisiennes pourraient être les suivantes :

- institution et statut : initiative privée, projets philanthropiques et de bienfaisance, venant des classes aisées ; toute initiative étatique et publique est suspectée ; prédominance des initiatives des catholiques sociaux ,
- forme architecturale : préférence de la maison unifamiliale à la caserne ouvrière ; intimité et isolement des familles ,
- forme urbanistique : nécessité de doter les cités ouvrières d'équipements d'utilité publique : bains et lavoirs, salles d'asile, etc. ,
- hygiène et santé : rues espacées, jardins privés, lumière, ventilation, maisons aérées ,
- distribution interne des pièces de logement : séparation complète (chambre à coucher parents-

filles-garçons) ou partielle des sexes (parents-
enfants) ; nécessité d'une chambre commune
(living) .

L'architecte SMETS souligne l'importance de l'ex-
périence des cités ouvrières belges dans les discussions
de Paris. En effet en Belgique, sous l'impulsion de
l'enquêteur social célèbre, le belge E. DUCPETIAUX,
cette question sera mise à l'ordre du jour dès le début
de l'année 1838, à la suite de l'enquête sur le loge-
ment menée à Bruxelles, sous la direction du Comité
Central de la salubrité publique de la Ville de Bruxelles.
C'est probablement par le biais de Paris, que les ré-
formateurs mulhousiens ont sinon appris, du moins mieux
connu l'expérience belge qui était très importante et
avancée sur le continent.

* * *

Nous avons vu dans le chapitre précédent, qu'un
des buts majeurs de la SIM et de la bourgeoisie mul-
housienne était d'élever l'industrie au rang d'une
véritable science. L'influence des travaux scienti-
fiques sur l'industrie en général, et sur les con-
ditions de la classe ouvrière en particulier, a tou-
jours été grande à Mulhouse. Et, étant donné le fait
que la Société Industrielle elle-même avait une

activité scientifique non négligeable - innovation industrielle, recherche, technologie, arts appliqués, dessin industriel, etc.- les relations scientifiques établies dans le cadre de l'activité industrielle avaient un impact certain et considérable. Nous avons déjà évoqué le contact établi avec la Société d'encouragement de Paris et le baron de GERANDO. Ces contacts étaient précédés par l'établissement de relations durables et mutuellement fructueuses avec l'Académie des Sciences Morales et Politiques de Paris.

Relancée par la Monarchie de Juillet et par GUIZOT, l'Académie a su, dès 1832, se mettre à la tête des organismes scientifiques de recherche et de réflexion qui ont été amenés à étudier les conséquences économiques et sociales de l'industrialisation. A Mulhouse son influence sera considérable. Peu après la fondation de la SIM, dans un rapport du Dr. PENOT sur les activités de l'école des jeunes filles pauvres, l'enquêteur social mulhousien fait référence à l'exemple français dans ce domaine et évoque à ce sujet l'exemple du "savant Charles DUPIN". (5) DUPIN sera par la suite un membre influent de l'Académie et en 1837 rapporteur d'un concours célèbre "sur l'économie matérielle, sur la vie civile, sur l'état social, et la puissance des nations, l'influence des

forces motrices et des moyens de transport qui se propagent actuellement dans les deux mondes". (6) L'Académie commence dès cette époque à s'intéresser au monde ouvrier, aux aspects moraux de l'industrialisation ; elle s'interroge aussi sur "la misère des divers pays".

L'influence des travaux de l'Académie sur le patronat de Mulhouse prend une importance avec l'enquête sur le monde ouvrier commandée par cet organisme et confiée au Dr. VILLERME et à BENOISTON de CHATEAUNEUF. Comme nous le savons, cette enquête deviendra célèbre, et les observations que VILLERME fait en juin-juillet 1835 et en septembre 1836 à Mulhouse ont profondément marqué le patronat de la ville. Dans son rapport, présenté en 1837-1839 à l'Académie, et qui sera diffusé par la suite, il y a une analyse démographique, économique et sociologique scientifiquement rigoureuse et méthodologiquement approfondie de la situation de la classe ouvrière de Mulhouse. Le tableau que le célèbre enquêteur social conservateur et traditionaliste peint de la vie et de l'existence de travail des ouvriers mulhousiens travaillant dans le textile, est sans complaisance et sévère, malgré la sympathie visible qu'il éprouve envers le patronat mulhousien :

"La cherté des loyers ne permet pas à ceux des ouvriers en coton du département du Haut-Rhin, qui gagnent les plus faibles salaires ou qui ont les plus

fortes charges, de se loger toujours auprès de leur atelier. Cela s'observe surtout à Mulhouse. (...) De là, la nécessité pour les plus pauvres, qui ne pourraient d'ailleurs payer les loyers aux taux élevés où ils sont, d'aller loger loin de la ville, à une lieue et demie, ou même plus loin, et d'en faire par conséquent chaque jour deux ou trois, pour se rendre le matin à la manufacture, et rentrer le soir chez eux. Les seuls ateliers de Mulhouse comptaient, en 1835, plus de 5.000 ouvriers logés ainsi dans les villages environnants. Ces ouvriers sont les moins bien rétribués". (op. cit. p. 48)

Et le Dr. VILLERME ajoute : "Ainsi, à la fatigue d'une journée déjà démesurément longue, puisqu'elle est au moins de 15 heures, vient se joindre pour ces malheureux, celle de ces allées et retours si fréquents, si pénibles. Il en résulte que le soir ils arrivent chez eux accablés par le besoin de dormir et que le lendemain ils en sortent avant d'être complètement reposés, pour se trouver dans l'atelier à l'heure de l'ouverture. On conçoit que, pour éviter de parcourir deux fois chaque jour un chemin aussi long, ils s'entassent, si l'on peut parler ainsi, dans des chambres ou pièces petites, malsaines, mais situées à proximité de leur travail. J'ai vu à Mulhouse, à Dornach et dans des maisons voisines, de ces misérables logements, où

deux familles couchaient chacune dans un coin, sur de la paille jetée sur le carreau et retenue par deux planches". (op. cit. p. 49)

Sans entrer en détail dans l'ensemble de son analyse sur la condition ouvrière mulhousienne, retenons ici les données les plus importantes qui ont influencé l'évolution de la question du logement ouvrier à Mulhouse :

- description (et par conséquent information donnée en France) des conditions de logement épouvantables et scandaleuses dans lesquelles se trouvaient des milliers de travailleurs à Mulhouse vers les années difficiles 1835-40 ,
- constatation du manque de logements ouvriers dans la ville, et du fait que plus d'un quart des ouvriers viennent chaque jour à pied des villages environnants pour travailler à Mulhouse ,
- constatation du fait que les travailleurs les plus désavantagés de cette crise du logement sont les travailleurs étrangers et leur famille ,
- dénonciation de la cherté des loyers et de la spéculation immobilière ,
- critique de la politique de bas salaire pratiquée par les manufacturiers, qui aggrave encore la situation des mal-logés .

Outre ses analyses qui touchent directement la question du logement, le rapport de VILLERME a renforcé la position de programme d'économie sociale des réformateurs mulhousiens, avec les passages importants consacrés aux problèmes de moralisation, d'association, de prévoyance ; passages du rapport où l'analyse n'est pas sensiblement différente du point de vue de l'idéologie et de la conception, de celle des enquêteurs mulhousiens et de la minorité des fabricants lucides, observée déjà avant cela. Il se passe alors à Mulhouse une chose curieuse : la même année, en 1835, c'est-à-dire à l'occasion du premier séjour de VILLERME à Mulhouse, il est élu membre honoraire de la Société Industrielle -distinction incontestable- et cela malgré le fait que VILLERME a dressé, dès son premier séjour, "un tableau peu favorable" de la condition ouvrière de Mulhouse, et place une "commission spéciale" chargée de "répondre aux questions posées par M. VILLERME". (5)

Mais il y aura bien plus ; VILLERME sera proposé et élu membre ordinaire de la Société Industrielle -fait exceptionnel pour un non mulhousien-, en pleine polémique et exploitation politique parlementaire de son rapport à Paris que l'Académie a rendu public. Notre hypothèse à l'égard de cette contradiction apparente est la suivante : il semble qu'au sein de la

SIM, les réformateurs aient jugé utile -et ils avaient déjà assez de force pour le réaliser- d'utiliser le prestige de l'Académie pour avancer leur politique de rechange dans le domaine de la condition ouvrière qui, dans cette période de crises économiques, s'était aggravée et présentait des dangers d'explosion et de débordement. Notre hypothèse est étayée aussi par le fait qu'entre 1835-39, plusieurs rapports de la Société Industrielle touchant la classe ouvrière (cf aussi notre deuxième chapitre) -bien-être, moralisation, santé, éducation, discipline de travail, etc. - font référence à l'enquête de VILLERME et à ses conclusions, et tout cela dans le sens de l'amélioration du sort des classes laborieuses.

Mais les relations avec l'Académie pendant les années quarante montrent aussi l'avance considérable que la bourgeoisie réformiste de Mulhouse a par rapport au reste du pays dans le domaine de l'étude et de l'observation de la condition ouvrière, ainsi que la mise en route d'une politique d'action et de prévoyance sociales pour exercer son pouvoir de classe sur elle. A ce sujet nous évoquerons ici deux faits. Le premier est que le Dr. PENOT, dans une étude publiée en 1842 dans le Bulletin de la SIM, a recorrigé des tableaux statistiques de VILLERME sur la "vie probable approximative à Mulhouse (période 1823 à 1834 inclusive-

ment)" (6) des différentes catégories sociales à Mulhouse. Sans entrer dans le détail de la discussion entre les deux enquêteurs sociaux, nous voudrions indiquer seulement que cette correction, qui n'altère cependant pas les résultats d'ensemble de VILLERME, a été possible grâce aux données de base (chiffres des décès) plus élargies dont disposait la Société Industrielle et qui n'ont probablement pas été communiquées à VILLERME. (7)

Le deuxième fait concerne "les institutions sociales en faveur des ouvriers" que VILLERME juge indispensable, d'après son enquête, et qui sont les suivantes :

- salles d'asile
- écoles, instruction
- (8) - caisses d'épargne
- sociétés de secours mutuels contre la maladie.

Toutes ces institutions existent déjà à Mulhouse à l'époque de l'enquête de VILLERME, comme nous l'avons déjà montré en détail dans le chapitre deux.

* * *

Mulhouse, cette ancienne ville-république, qui essaie jalousement de garder un particularisme favorable à son économie et à son industrie, avait, depuis

la Révolution française, des relations mouvementées avec les différents régimes politiques français. Mais les fabricants ont toujours attaché une importance à leurs relations avec l'Etat. Et, malgré le fait que Mulhouse fût la seule grande ville en France qui, lors du plébiscite de 1851, ait voté contre Louis Bonaparte et son coup d'état, -la bourgeoisie protestante cherche, notamment à travers sa politique municipale, une collaboration avec l'Etat dans sa politique ouvrière du logement.

La deuxième République, issue de la révolution de 1848, et Louis Bonaparte étaient les premiers pouvoir étatique et chef d'Etat qui aient donné, dans leur politique sociale, une place importante à la question du logement en France et à l'amélioration des conditions de logement des classes travailleuses. (8)

La bourgeoisie mulhousienne saisit l'occasion du fait que Louis Bonaparte se lance dans une politique de construction des logements ouvriers, de contrôle et assainissement des habitations urbaines qui ont suivi la loi de 1850 sur l'hygiène. Nous savons que cette politique ne sera suivie que de peu d'effets pratiques et réels. Mais le mouvement est déclenché et le patronat de Mulhouse profite de cette situation et présente un projet de construire une cité ouvrière neuve, en réponse à un décret de 1852 allouant aux

constructions de logements ouvriers des subventions d'Etat. Sa proposition sera acceptée. Mais entre 1848 et 1853, à savoir la création de la Cité de Mulhouse, beaucoup d'évènements se sont passés entre Mulhouse et Paris ; et il convient ici de dresser les étapes importantes du commencement d'une politique de participation patronale et étatique en matière d'habitat ouvrier, qui a abouti à la naissance de la Cité de Mulhouse :

- le 16 novembre 1849, une commission nommée par le Président de la République s'est rendue en Angleterre pour visiter les réalisations des cités ouvrières et les réalisations d'habitat collectif urbain (casernes ouvrières),
- publication, en 1850, de l'architecte anglais Henry ROBERTS, conseiller de la puissante Société d'amélioration du sort des classes ouvrières de Londres, fondée en 1845 ; son ouvrage est intitulé "The Dwellings of The Labouring Classes", ouvrage traduit et publié la même année à Paris, par ordre du Président de la République, sous le titre "Des habitations des classes ouvrières" (Ed. Gide et Baudry, 1850, Paris)
- démarrage, en 1849, de la première cité ouvrière de Paris, la Cité Napoléon, sur l'initiative du chef d'Etat lui-même ; forme de bâtiments col-

lectifs à plusieurs étages, la Cité Napoléon (rue Rochechouart) était munie de bains et lavoirs et d'une salle d'asile, et elle était d'inspiration anglaise, - note de GOURLIER, un personnage important du régime, publiée en 1851, intitulée "Notes sur les principaux résultats obtenus en Angleterre et notamment à Londres, quant à l'habitation des cités ouvrières" (9), - l'Empereur Napoléon III. affecte, par les décrets des 22 janvier et 27 mars 1852, une somme de dix millions de francs pour l'amélioration des habitations ouvrières dans les régions industrielles ; c'est de cette somme que Mulhouse obtiendra un don de 300.000 F. pour la construction de la Cité de Mulhouse.

Un des aspects importants et étonnants de la politique du logement ouvrier du patronat mulhousien est certainement la réponse positive et pressée à l'initiative étatique. La bourgeoisie mulhousienne a, comme on l'a vu, rejeté l'idée de construire des maisons garnies ou casernes ouvrières telles que la Cité Napoléon. Mais elle a jugé positive l'initiative de l'Empereur, qui, freiné à sa droite par les catholiques sociaux conservateurs, combattu à sa gauche par le mouvement socialiste naissant, a cherché, dans sa politique

de logement social, dans le patronat philanthrope, des courants réformateurs qui seraient disposés à s'associer à son rêve connu, de politique sociale, dont un des axes principaux était le logement ouvrier. Les réformateurs de Mulhouse utiliseront largement cette politique ; étaient-ils pour autant, comme les caractérisait plus tard F. ENGELS dans ses articles devenus célèbres, sur la question du logement, des "bonapartistes alsaciens" ? C'est peut-être beaucoup dire. (10)

Remarquons ici un aspect décisif de la politique du Second Empire en matière de logement ouvrier : l'influence du modèle anglais et de la politique anglaise. Mulhouse profitera dans ce domaine des initiatives étatiques françaises. Mais il a ses propres relations avec la bourgeoisie anglaise et il en profitera largement pour la création de la Cité.

42 - Londres et l'influence anglaise

Les contacts réguliers avec l'Angleterre industrielle, protestante et libérale sont établis par la bourgeoisie mulhousienne dès la fin de l'ère napoléonienne. A partir de cette date, l'influence de l'Angleterre et de Londres ne cessera de se faire sentir, dans les domaines principaux suivants : industrie, idéologie, politique. Les ouvriers anglais de grande qualification : mécaniciens, dessinateurs, graveurs de rouleau, ainsi que des

professeurs d'anglais, apparaissent dès 1820-25 à Mulhouse. Et plusieurs industriels alsaciens et mulhousiens franchissent la Manche pour faire des stages et pour étudier sur place la production industrielle et l'organisation du travail dans les ateliers. La puissante Société Biblique de Mulhouse, ce bastion du protestantisme mulhousien, fondée en 1818, et devenue très active sous la direction du manufacturier Jean ZUBER père, établit très tôt des liens solides et permanents avec Londres (Bâle et Paris). Sensibilisée rapidement par l'action sociale et de bienfaisance naissante, la Société Biblique, comme le laissent entendre certains documents d'archives familiales que nous sommes en train d'étudier, pousse les fabricants à s'occuper aussi d'oeuvres sociales et notamment celles concernant l'habitat ouvrier. D'après ces mêmes sources, c'est la Société Biblique qui aurait étudié, pour la première fois, les expériences anglaises des cités ouvrières à l'occasion d'un des voyages de ses membres effectués en Angleterre vers les années 1840. (11) Et, les fabricants libres-échangistes, inspirés par l'ère "victorienne" et sa politique économique et sociale, multiplient les initiatives locales dont nous avons largement parlé dans le premier chapitre.

Pour la fondation de la Cité, la référence anglaise a été décisive. Elle a peut-être été plus décisive même que l'application exacte et fidèle des méthodes, des modèles et des institutions anglais existant en matière de logement ouvrier. Sur le plan des éléments et événements directs, cette influence anglaise est assez tardive et ne se manifeste apparemment qu'à partir des années 1850. Mais par des voies diverses -surtout belges et parisiennes- l'exemple anglais se fait sentir dès les années 1840-45. (12) Les éléments de la politique du logement ouvrier anglais qui ont influencé la création de la Cité pourraient être les suivants :

- la formation, à partir des années 1840, d'un groupe de philanthropes dans la cour de la Reine d'Angleterre, comprenant notamment son mari, le Prince ALBERT et Lord ASHLEY, qui essaient, en réponse à la demande d'une fraction libérale de la bourgeoisie, de susciter auprès des propriétaires terriens, des banquiers, des industriels et des aristocrates, des actions réformatrices dans le domaine du logement ouvrier ,
- les grandes étapes de la réforme de l'hygiène sociale : l'enquête de la Poor Law Commission en 1838 sur l'épidémie de Whitechapel (ARNOTT, KAY, S. SMITH), rapport de CHADWICK en 1842 sur les conditions sanitaires des ouvriers ; rapport

d'une commission royale rédigé par PEEL, soutenu par ASHLEY et le Prince ALBERT, en 1844 et 1845, qui aboutira à l'adoption, en 1848, de la première loi sur la santé : Public Health Act.

(13)

- apparition de deux grandes associations d'habitat ouvrier créées par les bourgeois réformateurs et philanthropes : aristocrates, hommes d'église, hommes politiques : 1) la Société d'Amélioration du sort de la classe ouvrière, créée en 1844, sous le patronage de la Reine Victoria, du Prince ALBERT et de Lord ASHLEY ; la sous-commission d'habitation de l'Association est dirigée par un membre influent de l'Institut des Architectes anglais, Henry ROBERTS ; 2) l'Association métropolitaine pour l'amélioration des habitations des classes industrielles, une association financière à but non lucratif, fondée à Londres en 1845 ; les réalisations de réhabilitation et de logements neufs de ces deux associations serviront de références et de modèles sur le continent pendant des décennies ,
- publication en 1850 de l'ouvrage d'Henry ROBERTS devenu tout de suite célèbre, et cité plus haut, "The Dwellings of The Labouring Classes" ; cet ouvrage est, à notre avis, la première tentative

anglaise de typologie des habitations ouvrières
construites -cottages, casernes et garnis- exis-
tant : l'industriel mulhousien ZUBER fils, un
des réformateurs connus, ramène en 1851 de son
voyage à Londres un exemplaire de ce livre et en
fait un rapport devant la SIM ,

- pour donner une répercussion mondiale à sa poli-
tique sociale d'habitation ouvrière, l'aile li-
bérale de la bourgeoisie protestante anglaise
utilise l'exposition universelle de Londres en
1851 pour propager ses idées dans ce domaine ;
c'est sous cet angle qu'il faut comprendre l'ini-
tiative du Prince ALBERT de construire une maison
modèle pour quatre familles ouvrières dans Hyde
Park, près du Palais de l'Exposition ; et, à
partir de cette date, les expositions universelles
européennes deviendront des manifestations impor-
tantes et régulières en faveur des projets de
logements ouvriers ; le manufacturier Jean ZUBER
fils ramène de l'exposition de Londres un exem-
plaire du plan de la maison du Prince ALBERT et
le présente à la SIM .

Pays modèle sur le plan de l'industrialisation,
pour les manufacturiers mulhousiens, l'Angleterre l'était
aussi sur le plan de la politique sociale, y compris
celle de la question du logement ouvrier. La politique

d'hygiène sociale et de construction des habitations ouvrières de l'Angleterre, appuyée par la Reine elle-même et par son entourage immédiat, a été étudiée attentivement par les réformateurs mulhousiens, comme le montrent les deux notes décisives qui ont été présentées à ce sujet à la SIM : la "Note sur les habitations ouvrières ; lue à la séance du 24 septembre, par Jean ZUBER fils", en 1851, et le "Projet d'habitations pour les classes ouvrières ; rapport présenté au nom du comité d'économie sociale, par M. le Dr. PENOT, dans la séance de juin 1852".

La note de Jean ZUBER fils était destinée à lancer la construction de logements ouvriers neufs à l'anglaise, à savoir, par une société philanthropique privée à but non lucratif composée de riches manufacturiers. Le manufacturier mulhousien a notamment déclaré : "Procurer des logements salubres et à bas prix à la classe ouvrière, est une des plus utiles et des plus louables préoccupations du philanthrope, et il faut le dire à la louange de notre époque, beaucoup a été fait en France dans ces derniers temps pour atteindre ce but. L'Angleterre aussi, déploie une énergique activité pour soulager sa population ouvrière, sous ce rapport ; l'on voit notamment à Londres, s'élever en grand nombre des constructions nouvelles, destinées à

offri des logements relativement bon marché et confortables aux classes moins fortunées. Le Prince ALBERT a voulu ajouter à l'impulsion donnée, en faisant construire à ses frais, tout près du palais de cristal, une maison modèle, destinée à quatre ménages d'ouvriers. J'ai pensé qu'il serait intéressant pour notre Société, de réunir quelques éléments sur tous ces essais.." (14)
Jean ZUBER fils préconisait les moyens suivants :

- étudier les moyens institutionnels et architecturaux préconisés par H. ROBERTS et la maison modèle unifamiliale construite par le Prince ALBERT ,
- présenter un rapport sur les "meilleurs plans à suivre" dans ce domaine ,
- ouvrir un concours pour solliciter de bons projets ,
- proposer le comité d'économie sociale pour s'occuper de l'organisation du concours .

Pendant les neuf mois qui suivent la note de ZUBER fils, un projet concret et précis de construction de logements ouvriers prend forme, élaboré par le comité d'économie sociale ; projet dont le but est d'élaborer, suivant l'exemple anglais, des maisons modèles adaptées à Mulhouse. Pour y arriver, le comité d'économie sociale a utilisé des méthodes d'approche tout a fait remarquables pour l'époque :

- étudier les modèles d'habitat et des maisons-types anglais présentés dans l'ouvrage d'Henry ROBERTS et le plan de la maison modèle construite par le Prince ALBERT ,
- lancer une enquête auprès des industriels du département qui ont déjà construit des logements ouvriers, et étudier ces logements et les classer ,
- de toutes ces données recueillies dégager un projet "immédiatement réalisable" .

Nous reviendrons encore sur ce rapport important. Ici nous voudrions seulement souligner l'importance de la référence anglaise. Elle apparaît sur deux plans : le premier psychologique-idéologique, le deuxième méthodologique. L'insistance sur le choix, le bon choix de la bourgeoisie anglaise et son heureuse influence sur Napoléon III., montre clairement qu'on veut convaincre une majorité conservatrice peu disposée à élargir sa politique sociale au-delà de la stricte nécessité de reproduction de la force de travail de l'ouvrier. (15) D'autre part la conception d'association anglaise -institution, forme urbaine et architecturale, projet financier- sera certes étudiée avec soin, mais d'une façon critique : elle sera adaptée aux conditions mulhousiennes et aux choix idéologiques de ne pas reproduire des formes de casernes ouvrières, même si elles sont largement cons-

truites en Angleterre.

43 - Bruxelles et l'influence belge

La Belgique, une des grandes régions industrielles du continent, à partir du début du XIXe siècle, est aussi un des berceaux les plus importants de la naissance du logement social et ouvrier des différentes formes urbanistiques : cité industrielle et cité ouvrière. Les premières réalisations urbanistiques et architecturales expérimentales en Europe, dont nous avons parlé dans notre introduction, ont atteint, dès les années 1820, un très haut niveau, surtout sous leur forme de cité industrielle : ensemble d'unités de logements ouvriers de service installées par un industriel à proximité immédiate de son usine. Les grandes réalisations sectorielles belges, telles que la Cité du Grand-Hornu, construite à partir de 1820, par l'industriel H. J. GORGE, le quartier de BIOLLEY, construit par l'industriel BIOLLEY, une cité réalisée près de Verviers, la Cité de Bosquetville à Bois-du-Luc, construits respectivement en 1835 et 1836, sont non seulement les premières réalisations urbanistiques belges issues de la grande industrie, mais elles sont parmi les toutes premières sur le continent et elles sont contemporaines des projets semblables en Angleterre.

Mal connues et étudiées au XXe siècle (16), les expériences belges d'avant 1848 ont cependant exercé une influence incontestable sur les pays du continent, comme l'a montré la discussion des années quarante sur les cités ouvrières à Paris et en France, quand les catholiques sociaux français citent largement les expériences belges antérieures aux leurs. (17)

C'est dans l'originalité et le haut niveau urbanistique et architectural des premières réalisations des cités industrielles belges des années 1820-40, qu'il faut chercher cet intérêt généralisé en Europe, y compris celui de l'Angleterre, vis-à-vis des expériences patronales et philanthropiques belges. Le Grand-Hornu, qui est un ensemble de 400 logements unifamiliaux à un étage avec jardin, disposés en bande autour de l'usine, est muni de pompes, de WC, de fourneaux et d'eau chaude venant de l'usine ; au quartier de BIOLLEY à Verviers, ainsi qu'au Grand-Hornu, les loyers étaient très bas et n'atteignaient que 5,5 % du prix de revient annuel de la construction. (18)

Un autre aspect important des villages industriels belges des années 1820-40, est la conception des équipements collectifs : école professionnelle, salle de réunion et de danse, bains, bibliothèque, boulangerie,

grandè place publique boisée et verte au Grand-Hornu ; école, magasins, équipements hospitaliers à la Cité Bosquetville. C'est grâce à ces premières expériences en matière d'équipements d'utilité publique, financées avec des fonds patronaux provenant des bénéfices de l'usine, que les premières spéculations théoriques sur une politique d'équipement trouvent des exemples concrets et réels à méditer et à analyser, à comparer avec les propositions des sociétaires et des socialistes utopiques. Ainsi les modèles belges en matière de cités industrielles et de logements ouvriers neufs seront étudiés dans la plupart des régions industrielles du continent et surtout dans le Nord et l'Est de la France. Ils seront, par conséquent, très tôt connus et étudiés en Alsace et à Mulhouse. Mais la question importante qui doit être posée à ce sujet est la suivante : par quels moyens s'effectuera l'information, par qui ces expériences seront-elles connues à Mulhouse ?

Les expériences belges seront connues dans l'Europe industrielle dès les années 1840, d'une part grâce au rôle dynamique que Bruxelles et sa municipalité vont prendre dans le domaine de l'hygiène sociale, y compris la question du logement ouvrier et populaire (vieux quartiers, faubourgs), et d'autre part essentiellement grâce à Edouard DUCPETIAUX, une des grandes

figures des enquêteurs sociaux de l'Europe bourgeoise du XIXe siècle. Inspecteur général des prisons, membre du puissant Conseil Central de Salubrité publique et du Conseil communal de Bruxelles, DUCPETIAUX, cet enquêteur social conservateur de tempérament et de conviction, mais réformateur efficace, a touché, dans de nombreux ouvrages et brochures (19) presque tous les grands problèmes d'économie sociale de son époque : moralisation de la classe ouvrière, la bienfaisance publique, la mortalité, le travail salarial, la propriété, la misère et le paupérisme, la prévoyance sociale, l'hygiène sociale et ouvrière, la question du logement : taudis urbains, habitat social et ouvrier, habitations et quartiers populaires.

En tant qu'enquêteur social, théoricien et critique de la question du logement, ce grand commis du réformisme bourgeois libéral s'est révélé comme un informateur de premier ordre des différents courants réformateurs européens à la recherche des modèles et des réalisations exemplaires à suivre et des idées libérales à appliquer dans le domaine du logement ouvrier. SMETS nous montre un côté important du théoricien DUCPETIAUX : sa conception d'association, où l'enquêteur social belge adapte sur ce sujet des idées des socialistes utopiques aux besoins de la bourgeoisie

libérale. L'architecte belge remarque à ce propos :
"DUCPETIAUX confie lui-même que le modèle d'association
est inspiré d'exemples anglais dont il avait pris con-
naissance dans les "Observations recueillies en
Angleterre" de C. G. SIMON (1835). Il semble que ce
soient surtout les coopératives de production qui
l'aient impressionné. En combinant cette formule avec
la coopération des utilisateurs, on devait, selon lui,
pouvoir mettre sur pied une communauté idéale et au-
tonome". (20)

DUCPETIAUX explique clairement sa position bour-
geoise libérale concernant la divergence qui le sépare
des thèses des socialistes utopiques, concernant le
logement ouvrier : "Il ne s'agit pas ici d'utopie ;
nous n'avons pas décoré notre quartier du nom pompeux
de Phalanstère ou de Société coopérative. C'est tout
simplement une association constituée sur les bases
les plus simples ; un projet facile à réaliser, par-
faitement conciliable avec les principes qui régissent
notre société, et dont l'exécution, peu coûteuse, se-
rait en outre lucrative pour ceux qui l'entreprendraient".

(21)

C'est à travers les activités et les publications
de DUCPETIAUX que la bourgeoisie mulhousienne connaît

les expériences belges. Mais cette fois, et d'après l'état actuel de nos recherches, l'influence belge ne passe, pour l'essentiel, pas par les relations industrielles, mais par les techniciens, dont BENEVOLO souligne aussi l'importance pour cette période. Il s'agit de l'enquêteur social mulhousien, le Dr. PENOT et de l'ingénieur Emile MULLER, architecte de la Cité de Mulhouse. Entre PENOT et DUCPETIAUX de nombreux liens idéologiques (catholicisme social) et champs d'intérêt d'économie sociale s'établissent très tôt, probablement à partir de l'activité du Conseil Central de la Salubrité publique de Bruxelles et du Conseil supérieur d'hygiène publique, qui organise en 1850 et 1851 des congrès internationaux. (22) Nous les reverrons ensemble, pendant la période de la fondation de la Cité de Mulhouse, dans la direction des congrès européens de bienfaisance de Bruxelles (1856) et Francfort (1857), en compagnie, dans la délégation française, des mulhousiens Emile MULLER et Jean DOLLFUS.

L'influence de DUCPETIAUX sur l'architecte Emile MULLER a été considérable, par les nombreux témoignages et aveux même de l'architecte mulhousien écrits dans ses ouvrages et signalés dans ses travaux. "Avant de passer à nos travaux, écrit l'architecte alsacien, constatons qu'en aucun pays il n'y a eu d'efforts comparables à ceux de M. DUCPETIAUX, membre de la

commission permanente des secours mutuels de Belgique. Un des premiers dans la voie d'amélioration du sort des classes ouvrières, il a tout sondé, tout étudié. Son âpre persévérance a formulé de nombreux projets en remuant la question sous tous les points de vue possibles. Jusqu'ici, tant de louables efforts n'ont point abouti au succès désiré ; mais aussi, hâtons-nous de le dire, ils avaient contre eux la prévention qui s'attache à tous les tâtonnements d'une idée nouvelle, la dépense à aventurer pour un résultat problématique. Aujourd'hui, la position n'est plus la même, et il est permis de juger sur les faits". (23) Nous verrons par la suite que des maisons modèles et des logements-types, ainsi que le projet financier de la Cité de Mulhouse sont autant de propositions et applications, réalisées à Mulhouse, des idées énoncées par DUCPETIAUX. Essayons ici brièvement de recenser les grands domaines du programme d'architecture et d'urbanisme à travers l'influence belge qui apparaît à Mulhouse, même en dehors de la Cité :

- projet financier de cités ouvrières basé sur le principe d'association ,
- projet de règlement d'ordre des cités et des habitations ,
- programme architectural et urbanistique ,

choix et sélection des maisons modèles et des logements-types.

* * *

L'aspect le plus étonnant du modèle d'habitat ouvrier mulhousien est peut-être le caractère social et financièrement solide de sa conception financière. Généralement méconnu et en tous cas mal étudié, le projet financier des différents modèles d'habitat ouvrier neuf du milieu du XIXe siècle mérite cependant une attention particulière. Surtout les projets financiers belges de DUCPETIAUX, mais naturellement aussi ceux des anglais que l'enquêteur social belge a étudiés soigneusement et a cités comme références. En effet, nous retrouvons intégralement dans ses projets financiers les idées philanthropiques, les idéologies et les conceptions d'associations d'un courant bourgeois réformateur qui agit sur un plan international. C'est un fait dont nous ne cessons pas, dans ce travail, de souligner l'importance ; les projets de cités ouvrières, y compris leur aspect financier, ont été élaborés sur le plan européen et international, où les foyers principaux, tels que Londres, Paris ou Bruxelles ont joué un rôle primordial.

Sans anticiper sur la fondation de la Cité qui sera traitée dans la deuxième étape de notre recherche, essayons ici de recenser les principaux éléments financiers d'origine belge, dont il a été tenu compte dans la préparation du projet financier de la Cité ; ce projet a bien existé avant la réalisation et il a été de surcroît intégralement respecté :

- constitution d'une société civile privée par action pour la constitution de la Cité,
- retenir l'idée d'une association des actionnaires refusant tout bénéfice ,
- direction de la Société par un comité qui élira son Président ,
- les personnes désireuses de construire dans le quartier en question une maison à leurs frais "seront assimilées aux porteurs d'actions" et seront membres de l'association .

DUCPETIAUX, qui a soigneusement étudié les modèles financiers anglais qui ont pour la première fois retenu le principe de constituer des sociétés philanthropiques pour construire des logements ouvriers, refusant tout bénéfice sur les capitaux investis, était cependant partisan de réaliser des opérations semi-philanthropiques et semi-lucratives. Dans un de ses projets, retrouvé dans les archives de la Société Industrielle de Mulhouse, intitulé "Projet pour la

construction, aux environs de Bruxelles, d'un quartier modèle spécialement destiné à des familles ouvrières", (Bruxelles, le 1 janvier 1844) il distingue deux sortes d'actions : actions d'encouragement, qui "abandonneront leurs intérêts annuels au profit de l'oeuvre entreprise par la Société" (idem p. 2) et actions ordinaires qui percevront un intérêt de 4 %.

"Art. 13. A l'effet d'étendre, précise DUCPETIAUX, autant que possible, l'action utile et les avantages de l'opération proposée, un programme spécial déterminera les conditions auxquelles pourront s'acquérir les maisons construites par la Société, et les combinaisons à l'aide desquelles les propriétaires particuliers pourront être admis à coopérer au but que se propose celle-ci. Les capitaux à provenir de ces opérations serviront à de nouveaux achats de terrains et à de nouvelles constructions". (24)

Ces idées financières seront, après l'étude, en quelque sorte "renversées" à Mulhouse. L'idée de base à Mulhouse sera, en effet, l'accession à la propriété ; mais pour ne pas forcer les ouvriers, qui n'avaient pas l'habitude de cette formule, une période de stage de quelques années sera instaurée si l'ouvrier le désire, pendant laquelle il sera possible d'être locataire (mais au cours de laquelle les loyers versés

feront partie de la somme du prix d'achat de la maison).

* * *

Dès les années 1840, les ouvrages, les articles ou les brochures parus dans le domaine du logement ouvrier signalent l'apparition de projets de règlements d'ordre. L'impact psychologique et sociologique des brochures publiées et nombreuses à cette époque sera important, surtout à cause de leur simplicité de langage et de vulgarisation des aspects juridiques et financiers du logement ouvrier, aspects toujours très complexes. Les projets de règlements d'ordre sont à cette époque déjà des éléments de structure dans les programmes d'urbanisme et d'architecture. Par conséquent ils sont aussi importants que d'autres éléments de structure : matériaux, infrastructures, normes d'habitabilité et techniques, finances, règlements d'urbanisme. Au-delà des principes de moralisation, il faut voir et comprendre l'idéologie qui accompagne ces projets, avec ses principes de tempérance, d'ordre, de surveillance et toutes conséquences d'un espace domestique sociologiquement carcéral. (25)

A l'occasion de l'analyse détaillée des règlements d'ordre de la Cité de Mulhouse, nous essayerons d'élaborer une typologie de règlements des cités ouvrières.

Ici nous indiquons cependant les éléments de base existant déjà avant 1848 en Belgique, qui ont pu influencer le projet de Mulhouse, et pourraient être les suivants, selon le schéma de DUCPETIAUX : (26)

- définition des avantages offerts aux habitants ouvriers : jardin individuel, terrain de jeux, école gardienne, cuisine et buanderie communes, magasins spéciaux à prix réduits, salle de réunion commune, bibliothèque, salle de bains, soins médicaux gratuits, conseils ecclésiastiques ,
- la définition de la hiérarchie des logements et leurs loyers ,
- l'admissibilité du locataire : a) muni d'une recommandation d'un des actionnaires ; b) porteur d'un certificat de bonne conduite (police, commune),
- les engagements du locataire : acquitter son loyer par anticipation et sans réclamation possible ; observer les règlements ; ne commettre aucun dégât et respecter la propreté ; vaccination obligatoire des enfants ; envoyer les enfants dans les écoles ,
- utilisation des équipements d'utilité publique : santé, salle de réunion, bibliothèque, appareils de gymnastique, etc.

- achat des alimentations au comptant dans les magasins spéciaux au tarif défini par la Société des actionnaires ,
- organisation de concours de primes et de récompenses aux maisons et jardins les mieux tenus ,
- conditions d'accession à la propriété par les locataires ,
- interdiction de sous-louer sans la permission de la Société des actionnaires ,
- interdiction, dans le quartier, de l'établissement de cabarets et de magasins concurrents ;
- l'exclusion des locataires pour les motifs suivants : ivrognerie, concubinage et "inconduite notoire" .

La conception des règlements d'ordre analysée ci-dessus, de DUCPETIAUX, peut être résumée par les trois données suivantes : constitution d'un patronage bourgeois de la classe ouvrière basé sur la philanthropie ; remplacer le régime de charité par celui de la prévoyance sociale ; assurer un "revenu légitime" aux actionnaires. Une grande partie des éléments du plan de règlements de DUCPETIAUX entrèrent dans celui de la Cité de Mulhouse.

L'empreinte la plus significative des réalisations et des expérimentations belges qui s'est imprimée sur la Cité de Mulhouse a peut-être été marquée dans le domaine du programme de construction d'urbanisme et d'architecture. D'après l'étape actuelle de nos recherches, l'influence belge dans ce domaine s'est exercée essentiellement à travers les thèses -théories et projets- programmatiques de DUCPETIAUX, étudiées et reprises par l'architecte Emile MULLER. Dans l'ouvrage principal de l'architecte alsacien cité plus haut, paru en 1855-56, donc au moment du lancement de la Cité, l'ingénieur-architecte mulhousien reprend point par point, mot-à-mot, "le programme des conditions à remplir pour la construction d'habitations ouvrières", proposé par DUCPETIAUX dès les années 1840 et paru dans un de ses ouvrages retrouvé dans les archives de la SIM et que notre équipe a étudié. (27) Nous avons également constaté que MULLER a appliqué ce programme à la fois pour les quatre maisons modèles de Dornach projetées et réalisées par lui en 1852 pour le compte de Jean DOLLFUS et des maisons-types de la Cité de Mulhouse (voir aussi les chapitres suivants).

Rappelons ici, parce qu'ils seront importants pour le programme de construction de la Cité, les

17 points du programme de construction de DUCPETIAUX :

- 1) Choix de l'emplacement, étendue du terrain, exposition
- 2) Disposition des maisons
- 3) Largeur des rues ou des passages
- 4) Elévation des bâtiments et des étages
- 5) Distribution, nombre et dimension des pièces ;
séparation des ménages
- 6) Jardins, cours, allées
- 7) Fondation et épaisseur des murs ; choix des matériaux
- 8) Sol, caves et planchers
- 9) Plafonds et toitures
- 10) Ouvertures, portes et fenêtres
- 11) Escaliers
- 12) Cheminées et foyers
- 13) Ventilation
- 14) Latrines
- 15) Distribution d'eau
- 16) Ecoulement des eaux ménagères, égouts, puisards, plombs et cuvettes
- 17) Mode de coucher, alcôves, armoires, etc.

Ce programme établi par quelqu'un qui n'avait pas une formation d'architecte est tout à fait remarquable et servira souvent de modèle de réalisation

et de projet -comme le montrera notamment la Cité de Mulhouse- mais aussi de modèle de livre, de réflexion critique et d'analyse des réalisations urbanistiques et architecturales. MULLER, par exemple, de 1855-56, suivra aussi dans son ouvrage cité l'organisation des chapitres de l'ouvrage de DUCPETIAUX intitulé "Projet d'association financière..." consacré à l'architecture et à l'urbanisme :

- programme pour la construction des maisons ouvrières ,
- description des planches présentées : maisons unifamiliales, petits collectifs et casernes ouvrières ,
- devis, prix des terrains et évaluation des dépenses .

Pour la Cité de Mulhouse, l'analyse des vingtaines de maisons unifamiliales anglaises et belges effectuée par DUCPETIAUX, ainsi que son approche méthodologique, seront fondamentales et confirmeront s'il le faut, la circulation remarquable des idées au sein de la bourgeoisie libérale et réformiste dans le domaine de la question du logement ouvrier. (28)

* * *

Résumons brièvement ce chapitre qui traite des influences extérieures qu'ont subi la conception, la mise en oeuvre et la réalisation urbanistique et architecturale de la Cité de Mulhouse. Nous pouvons remarquer que l'impulsion décisive de créer la Cité n'a été donnée que par le mouvement révolutionnaire de 1848, qui a favorisé à Mulhouse le courant libre-échangiste et réformateur, confirmant ainsi le rôle important des changements qualitatifs, tels que les révolutions, sur les mouvements d'idées et sur les réalisations expérimentales nouvelles. Par contre, nous pouvons également constater l'importance de l'époque antérieure à 1848, surtout les années 1830-1848, qui ont préparé le terrain sur le plan aussi bien idéologique que technique, pour des décisions à prendre et des projets expérimentaux à réaliser. Les initiatives, les projets et les réalisations des réformateurs-libéraux ou autres réformateurs bourgeois de Mulhouse sont déjà, -et dès cette époque- de véritables projets urbanistiques et architecturaux de rechange dans le domaine du logement ouvrier.

NOTES ET BIBLIOGRAPHIE

- (1) Même dans des études par ailleurs remarquables comme celle de la sociologue M. G. RAYMOND, l'influence étrangère sur le phénomène pavillon est jugée secondaire. Cette appréciation aboutit chez l'auteur, dans le cas de la Cité de Mulhouse, à des appréciations discutables, voire des contresens : "Trois types avaient été écartés d'emblée : une maison n'ayant qu'un rez-de-chaussée ; des maisons adossées les unes aux autres en double ligne avec jardin en façade ; des maisons ayant devant un petit jardin, derrière une cour avec débarras. Ainsi, ni le type anglais, ni le type traditionnel des courrées, (...) n'obtint les faveurs des "cobayes de Dornach". (Politique pavillonnaire, C.R.U., Paris, 1966, p. 58)
- (2) A. de MELUN, De l'intervention de la Société pour prévenir et soulager la misère, Plon, Paris, 1849 ; les autres leaders en étaient Amédée HENNEQUIN, le comte de FALLOUX, le Dr. VILLERME .
- (3) Les leaders de Mulhouse, DOLLFUS, PENOT et l'architecte Emile MULLER sont, avec les chefs des catholiques sociaux, les délégués français aux congrès européens de la bienfaisance qui ont lieu

à Bruxelles et à Francfort en 1856 et 1857. Voir aussi : Baron de GERANDO, De la bienfaisance publique, Renouard, Paris, 1839 ; les articles d'A. HENNEQUIN dans la revue "Correspondant" sur les cités ouvrières et de HAROU ROMAIN dans les Annales de la Charité : GUERRAND op. cit. pp. 74 -82.

(4) "Evitons d'agglomérer les ouvriers de manière à en faire un danger pour la tranquillité publique et à convertir les cités ouvrières, par la réunion des hommes, en foyer de sédition, et, par la confusion des sexes, en foyer d'immoralité. Que les familles puissent s'entraider, mais qu'elles ne soient confondues". (BECHARD, La Commune, l'Eglise et l'Etat dans leurs rapports avec les classes laborieuses, Giraud, Paris, 1850, pp. 152 - 170 ; cité par GUERRAND, op. cit.) .

(5) Bulletin de la SIM, op. cit. N° 6, 1828 ; voir aussi : Ch. DUPIN, Du travail des enfants, qu'emploient les ateliers, les usines et les manufactures, considéré dans les intérêts mutuels de la société, des familles et de l'industrie, Paris, 1840 .

(6) VILLERME, Etat physique et moral... op. cit.

Préface d'Yves TYL, Edition 10/18, Paris, 1971, p. 7.

- (5) Bulletin de la SIM, N° 45, 1835, vol. 9 p. 21 .
- (6) VILLERME, op. cit. pp. 28 - 29 .
- (7) VILLERME fait plusieurs fois allusion aux difficultés de langue et de sources qu'il éprouve et dont il dispose en Alsace : "Toutefois, dans la Suisse allemande que j'ai dû parcourir aussi, et dans le département du Haut-Rhin, la différence des langues ne m'a point permis de me livrer à des observations aussi intimes..." (op. cit. p. 32). "Il est remarquable d'ailleurs, que la Statistique Générale du département du Haut-Rhin, publiée par la Société Industrielle de Mulhouse, ouvrage où tout ce qui se rapporte à l'industrie cotonnière est traité avec tant de soin et de sagacité, se taise sur les salaires des tisserands et des ouvriers des filatures. Ce silence ne doit pas, ne peut pas provenir d'un oubli". (VILLERME op. cit. p. 56) .
- (8) GUERRAND, Les origines du logement social en France, op. cit. p. 103 .
- (9) Cette note sera entièrement reproduite par Emile MULLER, architecte de la Cité de Mulhouse, dans son ouvrage principal intitulé "Habitations

ouvrières et agricoles. Bains et lavoirs. Sociétés alimentaires, 1855-56, Ed. Valmont, Paris ; MULLER signale, par ailleurs, l'importance de l'initiative de Louis Bonaparte, Napoléon III, dans le domaine du logement ouvrier (cf. pp. 74 - 78).

(10) F. ENGELS, La question du logement, Editions Sociales, Paris, 1957, p. 65. Cela n'enlève rien à la rigueur de l'analyse sociologique d'ENGELS sur la politique patronale dans son ensemble. Mais le ton polémique s'explique par l'influence réelle que le modèle mulhousien a exercé dans les pays germaniques après l'annexion de l'Alsace à l'Allemagne en 1971.

(11) Discussion enregistrée en 1977 avec un des membres de la famille ZUBER ; c'est le frère de Jean ZUBER fils, Frédéric ZUBER, penseur et poète, membre actif de la Société Biblique, qui aurait incité son frère à rapporter des projets de logement ouvrier d'Angleterre, à l'occasion de son voyage à l'Exposition universelle de Londres en 1851.

(12) En dehors des visites des industriels et des protestants en Angleterre, le témoignage d'Emile MULLER, architecte de la Cité, dans son livre principal cité plus haut, est ici très précieux.

MULLER souligne constamment l'importance de la primauté des expériences anglaises dans le domaine de la construction des logements ouvriers neufs et il laisse entendre qu'il a visité pour cela l'Angleterre. (Habitations ouvrières et agricoles, ... op. cit. p. 10)

(13) Report on the Sanitary Conditions, 1842 ; First Report of the Commissioners for Inquiring into the State of Large Towns and Populous Districts, 1844 ; Second Report, 1845, 7 et 8 Victoriae Reginae, cap. LXXXIV : "An Act for Regulating the Construction and the Use of Buildings in the Metropolis and its Neighbourhood" p. 190 ; 11 et 12 Victoriae Reginae, "An Act for Promoting the Public Health", p. 721 ; cités par BENEVOLO, op. cit. pp. 120 - 125 ; voir aussi : Dr. James Ph. KAY, The moral and physical condition of the working classes, employed in the cotton manufacture in Manchester, London, 1832 (ouvrage qui a probablement inspiré le thème et le titre du rapport de VILLERME) ; E. CHADWICK, The sanitary condition of the labouring population of Britain, London, 1841 ; F. ENGELS, Die Lage der Arbeitenden Klasse in England, Leipzig, 1845 ("Situation de la classe laborieuse en Angleterre", Editions Sociales, Paris, 1960) .

(14) Bulletin de la SIM N° 24, pp. 127 - 128 .

(15) "Un membre de l'institut des architectes de la Grande-Bretagne, M. Henri ROBERTS a publié sur les habitations des classes ouvrières (...) un ouvrage qui révèle autant de science chez l'artiste, que de nobles sentiments chez le citoyen. (...) M. Henri ROBERTS indique les heureux résultats obtenus par diverses sociétés qui se sont organisées depuis peu dans le but d'élever des habitations plus spacieuses et plus saines, et dont une, siégeant à Londres, est présidée par le Prince ALBERT. (...) M. Le Président de la République, dont la sollicitude éclairée pour les intérêts populaires est bien connue... etc.

(Rapport du Dr. PENOT, op. cit. p. 130) .

(16) Ce vide commence à être comblé, grâce aux travaux belges actuels tels que M. SMETS, L'avènement de la cité jardin en Belgique, op. cit. ; F. ROELANTS DU VIVIER, Les ateliers et la Cité du Grand-Hornu de 1820. Un exemple d'urbanisme industriel à l'aube du machinisme, Bruxelles 1972 (dissertation non publiée) ; Bois-du-Luc, une cité industrielle, in La maison d'hier et d'aujourd'hui, N° 20 décembre, 1973 .

- (17) VILLERME, Sur les Cités ouvrières, in Journal des Economistes, avril 1850, pp. 37 - 48 ; l'enquêteur social français relate dans cet article la cité ouvrière d'Ixelles ; voir aussi : NEUVILLE, Cités ouvrières en Belgique et caisses de prévoyance et de secours, in "Illustration", Paris, novembre 1851
- (18) M. SMETS, L'avènement de la cité jardin en Belgique, op. cit. p. 13
- (19) Voir notamment : E. DUCPETIAUX, Des caisses d'épargne et de leur influence sur la condition des classes laborieuses, Bruxelles 1831 ; (avec MOEREMANS et SPAAK) Rapport de la Commission nommée par le Conseil central de la Salubrité Publique pour vérifier l'état des habitations de la classe ouvrière de Bruxelles et pour les moyens de l'améliorer, Bruxelles, 1841 ; De la condition physique et morale des jeunes ouvriers et des moyens de les améliorer, Bruxelles, 1843 ; De la mortalité à Bruxelles, comparée à celle des autres grandes villes, 1844 ; Projet d'association financière pour l'amélioration des habitations et l'assainissement des quartiers habités par la classe ouvrière à Bruxelles, Ed. Mélines et Cans Cie, Bruxelles, 1846 .

(20) M. SMETS, Avènement de la Cité jardin... op. cit. p. 24.

(21) DUCPETIAUX, MOEREMANS et SPAAK, Rapport de la commission... op. cit. (cité par SMETS idem).

(22) GUERRAND, soulignant le rôle organisateur de de MELUN pour la convocation du Congrès de Bruxelles, écrit : "Figurent sur la liste des membres du congrès : Jean DOLLFUS, président de la Société de la Cité Ouvrière de Mulhouse ; Amédée HENNEQUIN; MELUN ; E. MULLER, architecte de la Cité de Mulhouse" ; in Les origines du logement social en France, op. cit. p. 119

(23) E. MULLER, Habitations ouvrières... op. cit. pp. 78 - 79.

(24) DUCPETIAUX, Projet d'association... op. cit. p. 32.

(25) Parmi la littérature récente importante et abondante sur le concept carcéral, voir notamment : E. GOFFMAN, Asiles, Minuit, Paris, 1968 ; R. LOURAU, Analyse institutionnelle, Minuit, Paris, 1970 ; M. FOUCAULT, Surveiller et punir, Gallimard, Paris, 1975 ; L. MURARD et P. ZYLBERMAN, Le petit

travailleur infatigable ou le prolétaire régénéré ;
villes usines, habitat et intimités au XIXe siècle,
Recherches, Paris, 1976 ; voir aussi : "Genèse et
généralisation du logement unifamilial et ses rap-
ports avec le travail, la propriété et le vaga-
bondage, Appel d'offres recherche DAFU-DGRST, 1976-
77 (en cours), Université des Sciences Humaines de
Strasbourg ; responsable scientifique : Stephan
JONAS ; autres membres de l'équipe : A. GIMMIG-
JAEHN, A. KOCHER, C. STEBLER, P. WATIER et B.
WOEHL .

(26) DUCPETIAUX, Projet pour la construction, aux en-
virons de Bruxelles, d'un quartier modèle... op.
cit. chap. III. Projet de règlement d'ordre pour
le quartier, pp. 6 - 8 .

(27) E. DUCPETIAUX, Projet d'association financière...
op. cit. chap. IV. Programme pour la construction
de maisons ouvrières, pp. 35 - 60 ; MULLER est
très explicite à ce sujet, quand il écrit : "Ré-
sumons, avec M. DUCPETIAUX, le programme des con-
ditions à remplir, pour les personnes qui n'ont
point lu son intéressante brochure". (Habitations
ouvrières... op. cit. p. 115).

(28) De ces maisons unifamiliales belges et anglaises retenons ici pour nous les suivantes : N° I. Triple cottage à Harlaxton, N° II. Double cottage à Bollington, N° III. Cottages à Culford, dans le comté de Suffolk, N° IV. Cottages à Holkham, dans le comté de Norfolk, N° V. Cottages à Egerton ; N° XV. Plan d'un quartier destiné à l'habitation d'un certain nombre de familles d'ouvriers, N° XVIII. Plan de maisons d'ouvriers construites à Verviers par M. Raymond BIOLLEY, N° XIX. Plan de maisons d'habitation pour la classe ouvrière à Bruxelles, dressé par M. l'architecte SPAAK .

DEUXIEME PARTIE

LA FONDATION
DE LA CISE DE MULHOUSE

DEUXIÈME PARTIE

5 - LA NAISSANCE D'UN BROTHERHOOD

La question du logement ouvrier revêtait principalement

en 1851, l'attention des philanthropes et des hommes d'Etat.

Les premières tentatives furent faites par des particuliers,

et non par l'Etat. C'est ainsi qu'en 1851, M. de

Wittmann, à Mulhouse, fonda une société pour

l'achat de terrains et la construction de logements

pour les ouvriers. Cette société fut appelée

LA FONDATION

DE LA CITE DE MULHOUSE

et eut pour but de procurer aux ouvriers des

logements sains et économiques.

Le succès de cette entreprise fut complet.

En 1851,

la loi de 1850 vint compléter l'œuvre

de la loi de 1848 en prescrivant que les

communes de plus de 5000 habitants fussent

obligées de créer des logements pour les

ouvriers. Cette loi fut appliquée à

Mulhouse en 1851. La commune fut

obligée de créer des logements pour les

ouvriers. Cette loi fut appliquée à

Mulhouse en 1851. La commune fut

obligée de créer des logements pour les

ouvriers. Cette loi fut appliquée à

Mulhouse en 1851. La commune fut

obligée de créer des logements pour les

5 - LA NAISSANCE D'UN PROJET DE CITE OUVRIERE

La question du logement ouvrier revient brutalement au premier plan à Mulhouse au cours de l'année 1851. Nous avons déjà expliqué dans les chapitres précédents, comment, en 1839, s'est instaurée à Mulhouse et au sein de la Société Industrielle, une première discussion approfondie, à l'initiative des réformateurs libéraux, et dans le cadre du rapport de la commission du Dr. WEBER, au sujet de la nécessité de construire des logements ouvriers et des cités ouvrières, suivant un plan d'ensemble et sous la direction de la S.I.M.. Cette fois-ci, la discussion va beaucoup plus loin : jusqu'à la fondation de la Cité de Mulhouse.

La relance de l'idée de créer une cité ouvrière s'explique en partie certes par les causes anciennes, déjà existantes en 1839-1840, à savoir les questions industrielle et urbaine, telles qu'elles se présentaient à Mulhouse vers les années 1840. Mais il s'y ajoute cependant une autre question décisive : celle de la politique. La révolution de 1848 et ses conquêtes démocratiques ont exercé à Mulhouse, un des cinq grands pôles industriels de la France, une profonde influence, aussi bien au sein de la classe ouvrière que de la bourgeoisie ; et cela malgré le fait, soulignons-le, que la révolution de 1848 fut nettement moins ressentie à Mulhouse qu'à Paris ou dans le Nord



de la France, par exemple.

Le rôle décisif de la révolution de 1848 sur notre sujet peut être résumé ainsi : la bourgeoisie protestante mulhousienne a été obligée, sous la menace de la révolution et de la mobilisation de la classe ouvrière naissante en tant que facteur politique, de donner un contenu réel aux institutions sociales et aux programmes libéraux de prévoyance et d'économie sociales, déjà créés sur le plan formel à l'initiative des industriels réformateurs, mais qui étaient considérablement vidés de leur contenu social sous la poussée des conservateurs majoritaires de la Société Industrielle.

51 - Discussion au sein de la S.I.M. de la nécessité de construire des logements ouvriers, et lancement d'un concours de réalisation (septembre 1851 - juin 1852)

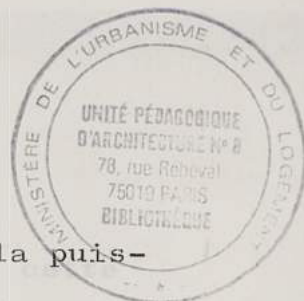
La discussion décisive, qui aboutira finalement à la fondation de la Cité de Mulhouse, sur la nécessité de construire des cités ouvrières à Mulhouse à l'initiative de la S.I.M., démarre au cours de la séance du 24 septembre 1851 de la Société Industrielle, à la suite de la Note présentée par l'industriel Jean ZUBER fils, un des leaders les plus en vue de la nouvelle génération montante. (1) Cette discussion

n'est pas la première à Mulhouse sur ce sujet, mais elle sera décisive et elle aboutira à la Fondation de la "Première Cité Ouvrière" réalisée deux ans plus tard. (2)

La Note de ZUBER fils est très importante. Avant d'en analyser le contenu, il faut dire quelques mots sur la personnalité de ce manufacturier en papeterie, dont l'action est fondamentale pour la naissance de la Cité. Son action initiale n'aura cependant pas de suite prometteuse pour lui, parce qu'il va mourir de "fièvre typhoïde" en 1853, c'est-à-dire l'année même de la fondation de la Société Mulhousienne des Cités ouvrières, réalisatrice de la Cité de Mulhouse.

En 1850, Jean ZUBER fils, dirigeant de la S.I.M., est un des industriels les plus influents de la Société Industrielle. Manufacturier en papeterie, il dirige avec son père l'usine la plus moderne du continent, montée selon leurs plans, en 1840, sur l'île Napoléon, près de Mulhouse, où la famille ZUBER a déjà construit une cité ouvrière modèle dont nous donnerons les caractéristiques dans ce chapitre.

(3) ZUBER fils, dont les relations anglaises sont connues et étendues, participe à l'Exposition universelle de Londres en 1851, où par ailleurs il gagne



une médaille. ZUBER père, membre influent de la puissante Société Biblique protestante, fondée en 1820, qui avait des relations permanentes avec les sociétés bibliques britanniques, a probablement aidé aussi les premiers pas de la famille vers la construction des logements ouvriers ; la Société Biblique de Mulhouse, d'après des archives de la famille ZUBER, a déjà étudié la politique anglaise en matière de logements ouvriers, ainsi que certaines réalisations anglaises. Le frère de Jean ZUBER fils, Fritz ZUBER, très pieux et poète, aurait également influencé son frère pour engager une politique de construction de logements ouvriers au sein de la S.I.M.. C'est à l'Exposition de 1851 à Londres qu'apparaît, pour la première fois, une section qui s'occupe des logements ouvriers, et à cette occasion, dans le cadre de la campagne menée par les bourgeois anglais philanthropes en faveur de la construction des logements ouvriers, le Prince ALBERT a fait construire, à Hyde Park, près du Palais de Cristal, une maison unifamiliale modèle destinée à quatre familles ouvrières.

ZUBER fils prend à Londres les contacts nécessaires et il revient de l'Angleterre avec des documents importants concernant les logements ouvriers dont il fait état, après une campagne bien orchestrée, dans sa Note. Citons parmi ceux-ci deux documents, mis à

la disposition de la Bibliothèque de la S.I.M., qui seront "historiques" dans la naissance de la Cité de Mulhouse :

- l'ouvrage de l'architecte anglais, Henri ROBERTS, architecte royal honoraire de la puissante Société d'Amélioration du Sort des Classes Ouvrières ; cet ouvrage, devenu célèbre en Europe, publié en 1850 à Londres, est intitulé : "The dwellings of the labouring classes" et sera traduit la même année en français sur l'ordre du Président de la République Louis-Bonaparte (H. ROBERTS, Des habitations des classes ouvrières, Gide et Baudry, Paris , 1850) : c'est un ouvrage important qui contient plusieurs dizaines de plans de cités ouvrières réalisées en Angleterre,
- la description et les plans de la maison modèle monofamiliale construite dans Hyde Park par le Prince ALBERT, à l'occasion de l'Exposition universelle de Londres en 1851

La Note de ZUBER fils a lancé trois types d'éléments de discussion : comment procurer des logements salubres et à bas prix à la classe ouvrière en partant des principes philanthropiques ; comment apprécier les efforts de la bourgeoisie protestante anglaise déployés dans ce sens ; et que faire sur ce sujet

dans le cadre de la Société Industrielle. Dans cette Note, ZUBER fils a donné, pour sa part, trois éléments de réponse à ces questions, pour mieux appuyer son initiative :

- profiter des progrès techniques réalisés en Angleterre en matière de logements ouvriers, comme le montre bien la maison-modèle du Prince ALBERT : emploi de briques creuses (économie d'environ 25 % sur la dépense) et un système de salubrité remarquable ; mais le prix de la maison-modèle ALBERT est élevé et les maisons construites par les ZUBER à l'Ile Napoléon coûtent la moitié de celles de Londres, et elles sont "plus saines et spacieuses",
- pour la construction des logement ouvriers en Alsace, il faut étudier les meilleurs plans alsaciens et français en général ; et à cet effet il faut ouvrir un concours,
- il faut confier au comité d'économie sociale de la S.I.M. l'organisation de ce concours.

La référence anglaise, avec la maison-modèle du Prince ALBERT est ici certes importante. Mais elle est beaucoup plus destinée à convaincre la majorité conservatrice de la S.I.M. -qui était opposée à la politique de prévoyance sociale et donc à la politique de construction des cités ouvrières-, qu'à prouver à tout

prix l'intérêt architectural de la maison ALBERT. La Note de ZUBER fils précise en effet que "... la maison modèle en question, qui reviendrait à environ fr. 11,000, dans la majeure partie de l'Angleterre, ne coûterait en briques creuses qu'environ fr. 10,000. Ce prix, toutefois, me paraît encore bien élevé, car nous n'avons dépensé à notre papeterie à l'Île Napoléon, que moitié autant pour nos logements d'ouvriers, qui me paraissent plus sains et plus spacieux que ceux de la maison modèle". (4)

Nous sommes ici en présence d'un aspect caractéristique de la politique du logement ouvrier de la bourgeoisie mulhousienne, qui a besoin de références et de modèles à suivre, c'est-à-dire de l'aide indispensable des expériences extérieures. Mais elle les prend d'une façon critique et sélective, comme elle l'a fait avec les machines et les innovations technologiques et industrielles, et sa démarche est ici de caractère nettement prospectif.

Le Comité d'Economie sociale a mis neuf mois pour pouvoir présenter son rapport à la S.I.M. sur les résultats du concours. Le comité a fonctionné de la manière suivante : il a d'abord étudié de nombreux plans de logements ouvriers réalisés ou présentés par les industriels haut-rhinois ; puis il a

consulté plusieurs spécialistes à ce sujet et lancé une enquête auprès des industriels de la S.I.M.. Et finalement le Comité d'économie sociale a provoqué de nombreuses discussions en son sein et à son initiative

(4) pour dégager un projet unique, garanti par le comité d'économie sociale, et qui pourrait devenir le modèle "idéal" recherché. Le questionnaire d'enquête, remarquable pour l'époque, a demandé à répondre aux questions suivantes :

- les plans des bâtiments construits ,
- le nombre de ménages contenus dans ces bâtiments,
- les avantages et les inconvénients des dispositions adoptées ,
- le prix de construction ,
- le taux de loyer ,
- toutes autres observations à signaler .

"Il nous a semblé, indiquait le rapport du Dr. PENOT, qu'une fois en possession de tous ces renseignements, le comité pourrait les combiner de manière à vous présenter un plan qui serait comme le résumé de ce que tous les autres présenteraient de plus avantageux ; et que par là on arriverait plus tôt à une solution satisfaisante, à un projet immédiatement réalisable". (5) L'enquêteur social alsacien écrivait plus tard à ce sujet : "Nous voulions déduire de tout ce qui avait été mis sous nos yeux, ainsi que des

informations que nous avons prises auprès de plusieurs hommes compétents, et des observations qui découlaient de nos discussions même, un projet unique qui résumerait tout ce que nous aurions reconnu de meilleur et de plus pratique dans ceux que nous avons examinés". (6)

52 - L'exemple des maisons-modèles de ZUBER-RIEDER à

l'Ile Napoléon

En 1852, après avoir étudié, pendant plusieurs mois, les exemples locaux, régionaux et étrangers en matière de logement ouvrier, le comité d'économie sociale et son rapporteur, le Dr. PENOT, ont choisi, comme modèle de logement ouvrier et de cité ouvrière à suivre, les maisons-modèles de la cité ouvrière de la papeterie ZUBER-RIEDER : une cité ouvrière du type cité industrielle, située près de l'usine et réalisée entre 1848 et 1850 à l'Ile Napoléon, près de Mulhouse. Le grand économiste du XIXe siècle de l'Alsace, Charles GRAD, signale dans son ouvrage sur l'industrie et l'économie alsaciennes, que, vers les années soixante du XIXe siècle, la papeterie de ZUBER-RIEDER, qui était connue, en 1840, au moment de sa fondation, comme une des usines de papeterie les plus modernes du continent, était déjà "entourée de ses maisons de maîtres et d'une cité ouvrière avec une population de 500 habitants". (7)

Ainsi le choix du comité d'économie sociale est tombé non seulement sur une réalisation de cité locale, mais de plus, sur une cité ouvrière créée par l'un de ses membres, appartenant à un des leaders les plus écoutés de la Société Industrielle : Jean ZUBER fils, initiateur du concours ! Allégeance ? Contradiction, ou scandale ? Certainement pas, aux yeux du comité d'économie sociale, dans la mesure où la réalisation de l'Ile Napoléon était effectivement une des meilleures existant en Alsace.

Primer des modèles d'habitat ouvrier ainsi réussis, cela engageait-il la Société Industrielle à imiter ou répéter la réalisation de la papeterie ZUBER-RIEDER ? Certainement pas. La Cité de Mulhouse réalisée montrera qu'à Mulhouse et au sein de la Société Industrielle, on pensait et jugeait autrement, et que l'idée de concours signifiait avant tout sensibiliser les industriels alsaciens membres de la S.I.M. à la nécessité de réaliser des cités ouvrières en Alsace et à Mulhouse.

"De tous les plans qu'on a bien voulu nous communiquer, indiquait dans son rapport le Dr. PENOT, celui qui se rapproche le plus des idées du comité, nous a été envoyé par M. Jean ZUBER fils, qui a fait construire, conjointement avec M. Amédée RIEDER, un certain nombre de maisons, toutes sur le même modèle, pour les ouvriers de la papeterie que ces messieurs possèdent à l'Ile

Napoléon. Ces logements présentent l'avantage d'une distribution commode joint à celui d'une construction à bon marché, permettant de n'exiger que des loyers peu élevés. Chaque famille y vit seule, et a la jouissance d'un petit jardin attenant à son habitation. Nous avons désiré qu'on pût offrir tous ces mêmes avantages aux ouvriers de notre ville ; et sans nous écarter des conditions générales dans lesquelles sont établies les maisons de l'Ile Napoléon, nous avons seulement apporté à ces logement quelques modifications commandées par la différence des besoins auxquels il fallait satisfaire". (8)

Dans son rapport de 1852, le Dr. PENOT donne donc en détail les principales caractéristiques de la maison ouvrière ZUBER fils au sujet de laquelle nous voudrions insister sur la qualité architecturale et urbanistique et sa forme parfaitement adaptée aux besoins régionaux et locaux. La maison ZUBER 1852 présentée dans ce chapitre (il y aura d'autres modèles construits) est un logement unifamilial à un étage avec jardin ayant une surface habitable de 68 mètres carrés, comprenant quatre pièces plus cuisine. Avec cette grande surface elle se situe parmi les moyennes supérieures des modèles présentés dans l'annexe. C'est donc un logement minimum spacieux dont le coût de construction bas, 2.200 F. de l'époque, n'était possible que grâce à la situation de cité industrielle de l'opération, c'est-à-dire sa po-

sition éloignée de la ville de Mulhouse : la zone industrielle de l'Ile Napoléon est située à plus de 5 km du centre de la ville et le sol appartenait à la papeterie RIEDER-ZUBER.

Sur la base de ce prix de construction bas a été calculé un loyer bon marché, 11 F. par mois, selon un taux atteignant 6 % du prix de revient annuel de construction, étant entendu que la maison ouvrière s'amortirait en 16 ans et demi. Nous sommes donc tout près du taux de 5,5 % de prix de revient de la construction pratiqué en Belgique au Grand-Hornu et au quartier de BIOLLEY à Verviers. (cf aussi notre chapitre IV, influence belge).

La distribution intérieure de la maison ZUBER est un véritable prototype d'un logement ouvrier unifamilial tel qu'il s'est formé au cours des deux premiers tiers du XIXe siècle et laisse incontestablement l'impression d'études préalables approfondies d'expériences anglaises et belges antérieures. Les principes d'hygiène préconisés et observés par les opérations expérimentales européennes ont été rigoureusement appliqués. La chambre commune, spacieuse, située au rez-de-chaussée était bien orientée et par sa centralité elle était le véritable foyer de la maison. La surface moyenne des pièces, préconisée comme indispensable, était de l'ordre de 13,5 mètres carrés et dans les normes supérieures pré-

conisées par les anglais et les belges. "Il importe, indique en effet DUCPETIAUX, que la dimension des chambres soit proportionnée au nombre de leurs habitants, à leur destination et au mode de ventilation qui y est adapté. Nulle ne doit pouvoir mesurer moins de 35 à 40 mètres cubes ; la dimension la plus généralement convenable est de 12 à 14 mètres carrés de superficie".

(9)

C'est tout à fait considérable, si l'on tient compte du fait que la loi RIBOT, par laquelle l'Etat français commence à organiser la production du logement pavillonnaire ne proposera encore, en 1908, donc un demi-siècle plus tard, qu'un minimum de 9 mètres carrés par pièce. ZUBER fils a même fait appliquer, dans ses réalisations, la possibilité de la séparation complète des sexes : parents, filles et garçons, en créant trois chambres à coucher, principe de moralisation mis en avant dès les années 1840 dans de nombreuses études sur l'habitat ouvrier. (10)

Nous voudrions terminer cette présentation de la maison modèle de ZUBER fils par deux remarques importantes sur la méthode mulhousienne d'adaptation d'expériences extérieures. La première est l'adaptation critique des cottages anglais. Malgré les discours mulhousiens multiples sur les avantages des ALBERT cottages (voir dans l'annexe), la maison modèle ZUBER

fils, porte peu de traits architecturaux des maisons unifamiliales anglaises, mais elle en porte beaucoup de traits institutionnels et philanthropiques. Par contre, le cottage anglais, en tant que réponse urbanistique à la relation ville-campagne est relevé, repris et adapté aux circonstances alsaciennes et mulhousiennes. N'est-il pas écrit dans les statuts de la Société d'amélioration du sort des classes ouvrières que son but est "... l'exécution de plans et modèles pour l'amélioration des logements ouvriers à la fois dans la capitale et dans les districts manufacturiers et agricoles ?" (11) A ce sujet la réponse du comité d'économie sociale de la S.I.M. sur le choix de la maison-modèle ZUBER fils est non moins explicite : "Ce qui nous a particulièrement guidés dans le choix du plan que nous vous soumettons aujourd'hui, c'est le désir que vous partagez avec nous, d'améliorer d'une façon notable la condition des ouvriers de la ville et de la campagne ; car le genre d'habitation que nous proposons ne conviendrait pas moins aux uns qu'aux autres". (12)

La deuxième remarque concerne la combinaison des logements monofamiliaux étrangers avec la tradition et la culture architecturales locales. Dans les archives familiales des ZUBER est signalé le fait qu'à l'occasion de l'établissement de la nouvelle papeterie à l'Île Napoléon, les ZUBER ont tenté de résoudre le

logement ouvrier établi à côté de l'usine en transplantant des maisons rurales alsaciennes à poutrage, démontées dans un village, à Rixheim, et remontées à l'Île Napoléon. Mais l'opération s'est avérée coûteuse et fut abandonnée. Cependant la maison-modèle ZUBER fils, intéressante par sa technique de construction, reprend partiellement la tradition alsacienne rurale : le rez-de-chaussée sera fait en moellons maçonnés, mais l'étage sera construit par structure en bois, et rempli de briques. (cf dessins élévation et coupe dans l'annexe)

* * *

Malgré ces avantages incontestables, son prix de revient, sa conception moderne, ses normes d'habitat, son organisation interne, la maison-modèle ZUBER fils, malgré l'avis favorable du comité d'économie sociale de la S.I.M., ne sera pas retenue comme modèle de base pour la construction de la Cité de Mulhouse. Il lui sera préféré des modèles expérimentaux plus économiques et plus universalistes, réalisés par un jeune ingénieur alsacien de 29 ans, sorti de l'École Centrale des Arts et des Manufactures de Paris, Emile MULLER, qui construira en 1853, à Dornach, grand faubourg industriel de Mulhouse, quatre maisons-modèles ouvrières pour le compte d'un des grands leaders montants de la bourgeoisie mulhousienne : Jean DOLLFUS. Il est vrai que

ZUBER, fils, secrétaire de la S.I.M., meurt brutalement la même année...

Le cas de la maison-modèle ZUBER fils dépasse cependant l'épisode de la lutte d'influence entre industriels réformateurs puissants. Il pose une question théorique et urbanistique importante, (soulignée déjà par SMETS, sur le cas belge) : la quasi non-communicabilité entre les différentes formes de développement du logement ouvrier neuf. Pour l'architecte belge, M. SMETS, il n'y avait pas de communication possible entre la réalisation des cités industrielles du Grand-Hornu ou du quartier de BIOLLEY à Verviers et les projets de rénovation des quartiers populaires de Bruxelles, vers les années 1840-1850. (13) Notre équipe est plus nuancée sur l'expérience mulhousienne. Mais il est vrai que les exemples européens négatifs sont plus nombreux que les exemples positifs.

Construite dans des conditions de cité industrielle (maison ouvrière proche de l'usine), la maison-modèle ZUBER fils ne pouvait probablement pas entièrement résoudre l'orientation donnée par les manufacturiers de Mulhouse : construire en site urbain, sous forme d'un quartier populaire neuf et péri-urbain. Pour cela il fallait inventer des formes plus rapprochées de la ville industrielle...

53 - Réalisation d'un chantier expérimental : Les maisons-modèles de Dornach (1852)

A la suite de la Note de juin 1852 de ZUBER fils, des discussions et des décisions qui ont suivi les travaux du comité d'économie sociale, l'industriel Jean DULLFUS, leader de plus en plus affirmé du courant libéral libre-échangiste de la Société Industrielle, a pris une importante initiative : il a fait sienne l'idée de réaliser une cité ouvrière à Mulhouse. En retenant l'idée et les propositions du comité de créer des chantiers expérimentaux de logements ouvriers en vue de trouver le ou les modèles d'habitat adéquat(s) pour la ville de Mulhouse, Jean DOLLFUS a décidé de participer au concours des maisons-modèles lancé par la S.I.M.. Et pour pouvoir gagner le concours il a fait construire sur ses terrains et sur le chemin menant à son usine, à Dornach, dans la grande banlieue industrielle et ouvrière de Mulhouse, deux maisons ouvrières à quatre logements. Ces logements ouvriers étaient destinés à ses ouvriers, mais surtout à expérimenter un modèle d'habitat à reproduire à grande échelle.

Dans des circonstances dont tous les détails nous échappent faute de documents précis, le comité d'économie sociale a pris d'abord une décision apparemment contradictoire concernant son jugement sur le concours. En effet il a certes primé les maisons-modèles de ZUBER-RIEDER de l'Ile Napoléon. Mais il proposera quand même

à la Société Industrielle les maisons-modèles de DOLLFUS de Dornach, comme modèle d'habitat ouvrier à construire à Mulhouse, et qui serviront effectivement de modèle pour la future Cité.

Nous pensons que cette contradiction apparente ne s'explique que partiellement par la mort subite de ZUBER fils au début de 1853. Le choix de la S.I.M. qui s'est brusquement tournée vers Jean DOLLFUS, s'explique par le fait que cet industriel brillant et influent s'est fermement engagé, personnellement et financièrement, dans la réalisation d'une cité ouvrière. De ce sujet, très discrètement traité par les historiens de l'époque, et qui n'est pas devenu plus clair par la suite, un exposé ultérieur du Dr. PENOT, homme-clé dans cette affaire, prononcé en 1854, pourrait fournir des éléments précieux et complémentaires.

"Dans la même séance," explique le Dr. PENOT, "où le comité d'économie sociale vous présentait son rapport sur la nécessité de construire des logements à l'usage des nombreux ouvriers de votre ville, nous fûmes heureux d'entendre M. Jean DOLLFUS, dont l'intelligente et féconde philanthropie nous était bien connue, annoncer qu'il se proposait de faire construire à ses frais, et d'après des plans à lui déjà proposés par notre collègue, M. l'architecte MULLER, une maison qui pût servir de modèle plus tard, quand on y aurait fait au besoin,

les modifications que la pratique aurait indiquées comme utiles. Vous vous rappelez, Messieurs, que pour faire mieux comprendre sa pensée, le comité avait fait suivre son rapport des plans de quelques maisons modèles, qu'il n'entendait vous présenter que comme un premier spécimen des constructions à élever. Il a donc vu avec plaisir qu'on eût donné la préférence au projet de M. MULLER, qu'il croit plus propre à atteindre le but qu'on s'était proposé, que celui qu'il avait présenté lui-même, et qu'il était si loin de regarder comme définitif.." (14)

Il semblerait qu'après avoir étudié les plans et les réalisations de nombreux logements ouvriers, mis à sa disposition, le Comité ait primé le meilleur, qui était la maison modèle de l'Ile Napoléon, construite par ZUBER fils. Mais cette maison modèle n'aurait pas été adaptée à la ville (de Mulhouse), mais à la campagne et aux conditions des cités industrielles : logements

ouvriers construits près des usines situées en rase campagne. Par ailleurs les dimensions des logements (68 m² pour 5 pièces) étaient trop grandes et les matériaux choisis étaient trop coûteux (bois, brique).

Le comité a certes primé une maison ouvrière intéressante, mais a conclu qu'il fallait inventer une nouvelle maison modèle urbaine plus économique et mieux adaptée aux conditions mulhousiennes.

L'initiative de DOLLFUS de construire des logements

ouvriers expérimentaux était intéressante pour la future cité ouvrière à construire, pour plusieurs raisons. Premièrement, l'ingénieur Emile MULLER, architecte de la Cité de Mulhouse, soumettra ses plans à des personnes différentes : spécialistes et ouvriers-habitants, afin de trouver un modèle de base "participatif" pour la construction de la nouvelle Cité. (15) Deuxièmement, Emile MULLER a réussi à concevoir de cet essai de Dornach le modèle qui sera le plus populaire parmi tous les modèles construits plus tard : le célèbre "carré de Mulhouse". Troisièmement, la plupart des matériaux de construction utilisés à Dornach seront également utilisés à la Cité : moellons de pierre calcaire de Brunstatt (village de la banlieue mulhousienne) pour les murs extérieurs ; bois de sapin pour la charpente et les planchers ; cloisons et cheminées en brique pleine séchée ; fenêtres ; tuiles mécaniques. Quatrièmement, les dimensions des maisons et des pièces, ainsi que l'organisation de la parcelle, sont rigoureusement identiques à Dornach et à la Cité. Cinquièmement, on peut noter que certaines caractéristiques structurelles, technologiques et constructives du logement ouvrier économique de l'époque, telles que l'économie des matériaux (faiblesse du mur intérieur mitoyen par rapport au mur extérieur) entraînant des problèmes d'acoustique et de promiscuité, étaient également identiques à Dornach et à la Cité.

Malgré les textes d'époque qui ne parlent que de quatre maisons, il existe huit maisons, en deux groupes de quatre, à Dornach, construites par l'architecte MULLER. Les deux groupes ont des dimensions différentes. L'un des groupes de quatre maisons a des dimensions identiques au premier type de maisons construites en 1854 dans la première cité ouvrière, et l'autre groupe de quatre au type de maisons construites à partir de 1864 dans la "deuxième cité" située à l'Ouest du canal de décharge. Nous voudrions à ce sujet remarquer que tous les textes trouvés jusqu'ici parlent seulement de "quatre maisons de Dornach", or il y a, dès l'époque de la naissance de la Cité de Mulhouse, huit maisons qui existent encore, et nous les avons étudiées, grâce à l'aimable permission de leurs occupants actuels.

Nous reviendrons plus en détail encore sur l'influence des caractéristiques architecturales et constructives des maisons modèles de Dornach, dans la description des modèles d'habitat et des maisons-types de la première cité ouvrière de Mulhouse. Pour conclure ce sous-chapitre sur les maisons ouvrières expérimentales de Dornach, nous pouvons affirmer l'importance incontestable de leur antériorité et de leur existence pour la future Cité. Elles symbolisent et préfigurent d'ailleurs l'importance que prendra Jean DOLLFUS dans la réalisation et la conception de la Cité de Mulhouse.

NOTES ET BIBLIOGRAPHIE

(1) Note sur les habitations d'ouvriers ; lue à la séance du 24 septembre, par M. Jean ZUBER fils ; in Bulletin de la S.I.M. N° 24 pp. 127 - 129 .

(2) Déjà en 1848, "L'Association pour le travail national", soutenue par la Chambre de Commerce de Mulhouse, a publié les résultats d'une enquête sur le logement ouvrier de six départements du Nord-Est : Haut-Rhin, Bas-Rhin, Meurthe, Vosges, Haute-Saône et Doubs. Cette enquête est largement discutée à Mulhouse. Voir aussi : Eugène VERON, Les institutions ouvrières de Mulhouse et des environs, Paris, Hachette et Cie, 1866 (Ouvrage important sur Mulhouse), p. 197 .

(3) "Les premières machines, pour fabrication mécanique continue à la vapeur à bon marché introduites sur le continent ont été montées en 1850, par Messieurs ZUBER..." in ouvrage Charles GRAD, Etudes statistiques sur l'industrie de l'Alsace, 2 volumes, Colmar, 1879 ; voir aussi sur cette famille, fondatrice de l'empire industriel mulhousien : "La fabrique de papiers peints à Rixheim : 1797-1897", Ed. Maison ZUBER, Rixheim, 1897 ; Archives de la S.I.M. .

(4) Note sur les habitations d'ouvriers, op. cit. pp. 128 - 129.

(5) Bulletin de la Société Industrielle, N° 24, op. cit.

(6) Dr. A. PENOT, Les cités ouvrières de Mulhouse... op. cit. p. 8.

(7) Charles GRAD, Etudes statistiques sur l'industrie de l'Alsace, op. cit. Tome I p. 365.

(8) Rapport présenté au nom du comité d'économie sociale par le Dr. PENOT, dans la séance du 30 juin 1852 ; op. cit. pp. 136 - 137.

(9) E. DUCPETIAUX, Projet d'association financière... op. cit. p. 39.

(10) "En règle générale, il convient autant que possible, que chaque famille d'ouvriers ait son habitation séparée. Cette habitation devrait contenir au moins trois ou quatre pièces : une qui serve de cuisine, une chambre de réunion ou de travail, et une ou deux chambres à coucher. Les logements doivent être disposés de manière à ce qu'il y ait complète séparation entre les parents et les enfants ayant atteint un certain âge, et, pour ceux-ci, entre les

filles et les garçons". (DUCPE TIAUX, idem p. 39).

(11) H. ROBERTS, Des habitations des classes ouvrières
op. cit. p. 14 .

(12) Dr. PENOT, Projet d'habitations pour les classes
ouvrières... op. cit. p. 139 .

(13) "En pratique, des villages industriels belges ont
peu influencé le développement de la réflexion sur
les habitations populaires. Ils étaient mal connus
et étaient cités tout au plus pour démontrer la
possibilité financière et la rentabilité de la
construction des logements ouvriers". "L'idée de
l'habitation populaire comme objet distinct isolé
de la globalité du milieu urbain, sera néanmoins
reprise intégralement des villages industriels, par
les modèles plus tardifs". (M. SMETS, L'avènement
de la cité-jardin en Belgique..." op. cit. p. 14 .

(14) Rapport du Comité d'économie sociale sur la cons-
truction d'une cité ouvrière à Mulhouse présenté
par M. Dr. PENOT dans la séance du 30 novembre 1853,
Bulletin de la S.I.M., N° 124, 1854, pp. 299 - 316 .

(15) ... "M. Jean DOLLFUS fit élever à l'extrémité du
village Dornach, et sous l'habile direction de notre
collègue, M. l'architecte MULLER, quatre maisons à

titre d'essai ; afin qu'après avoir pris l'avis de personnes compétentes, et particulièrement des ouvriers eux-mêmes, à qui elles étaient destinées, on pût mieux voir jusqu'à quel point elles réaliseraient l'idée qu'on avait en vue. C'est en effet à la suite de cette sorte d'enquête qui a révélé l'utilité de divers changements, qu'ont été adoptés les plans aujourd'hui en construction dans la cité ouvrière".

(idem pp. 305 - 306).

6 - LA CONCEPTION INSTITUTIONNELLE D'UNE OEUVRE D'UTILITE PUBLIQUE : LA SOCIETE MULHOUSIENNE DES CITES OUVRIERES (SOMCO)

Pendant la période fertile et décisive allant de la Note de ZUBER fils de septembre 1851 à la fondation de la SOMCO du 10 juin 1853, un certain nombre de décisions importantes allaient être prises concernant la conception institutionnelle de la cité ouvrière à construire. La Société Industrielle a été, une fois de plus, fidèle à sa façon d'agir : définir le projet de création d'une société d'une manière collective, et à l'intérieur de la S.I.M., et réaliser le projet en dehors d'elle, mais par ses membres, en créant des institutions de prévoyance sociale propres, en sollicitant ses membres d'apporter des fonds financiers propres. C'est ainsi que le 10 juin 1853 une société civile a été constituée à Mulhouse, sous le nom de Société Mulhousienne des Cités Ouvrières (SOMCO).

La SOMCO était d'abord composée de douze actionnaires, membres exclusifs de la S.I.M., au capital de 300.000 francs, représentés par 60 actions de 5.000 francs. Plus tard, et très rapidement, le nombre des actionnaires s'est élevé à vingt, les actions à 71 et le capital à 355.000 francs, et cela sous l'influence du succès de l'opération et l'extension du projet d'origine. Mais avant de décrire en détail les buts et les caractéristiques de la SOMCO, résumons briève-

ment les principales décisions théoriques, principielles et pratiques, de la S.I.M. avant la constitution de cette

Société :

- création d'une société philanthropique à but non lucratif pour créer des cités ouvrières à Mulhouse et dans le Haut-Rhin ,
- cette société à but non lucratif doit être composée des membres industriels de la S.I.M., qui doivent s'engager financièrement dans cette entreprise ,
- reprenant intégralement les conclusions du rapport du Dr. WEBER de 1839, la cité ouvrière ainsi conçue ne sera pas composée de logements ouvriers du type casernes ouvrières, mais de maisons unifamiliales ,
- créer des logements ouvriers à bon marché qui puissent répondre aux besoins des ouvriers à la fois des villes et des campagnes ,
- création d'une cité ouvrière dans la zone industrielle de Mulhouse pour a) réduire la distance habitat-travail et b) permettre aux ouvriers habitant dans les villages lointains de s'approcher des usines de Mulhouse ,
- projets de DOLLFUS d'élaborer un système de location-vente pour construire des logements ouvriers en faisant appel à un emprunt bancaire .

En 1853 est donc née à Mulhouse une institution d'utilité publique de logements ouvriers, qui sera en 1854,

c'est-à-dire un an seulement après sa fondation, considérée par le régime napoléonien comme l'institution d'habitat social ouvrier la plus représentative des idées de politique sociale de l'Empereur, comme en témoigne le rapport que le Ministre de l'Intérieur a adressé à ce sujet à Napoléon III. (1)

61 - Elaboration d'un modèle d'habitat ouvrier d'accession à la propriété

La SOMCO reprendra les idées les plus avancées en matière de politique philanthropique élaborées et inventées en matière de logement ouvrier à bon marché depuis les années 1840 en Angleterre, en Belgique et en France. Elle y ajoutera même une innovation qui sera la célébrité de Mulhouse : l'accession à la propriété. L'émergence de l'idée d'accession à la propriété ne doit pas être isolée, croyons-nous, des discussions engagées, au niveau de la Préfecture de Colmar et probablement au niveau de Paris, avec le gouvernement français pour obtenir des subventions. En tous cas, l'idée d'élaborer un système de location-vente n'apparaît dans aucun texte avant 1853, avant "l'Acte de fondation de la SOMCO", où dans les "Observations préliminaires" nous pouvons lire ce passage important : "M. Jean DOLLFUS, l'un des comparants, en vue de procurer à l'avenir aux ouvriers des logements plus sains et de leur faciliter les moyens de devenir propriétaires, chacun, d'une maison pour une faible somme, dont le paiement pourra même s'opérer jusqu'à concurrence de la moitié par un emprunt à faire auprès de la So-

ciété, du Crédit Foncier de France, s'est adressé au gouvernement, afin d'obtenir de lui, sur le crédit de dix millions de francs qui ont été affectés à cet usage, une subvention pour faciliter, à Mulhouse, la construction des Cités Ouvrières". (2)

En toute probabilité, l'idée d'accession à la propriété a pris corps au cours de la construction des maisons-modèles expérimentales de DOLLFUS à Dornach et de la période importante de préparation de la fondation de la SOMCO, c'est-à-dire entre juin 1852 et juin 1853. En effet, si la décision générale de construire des cités ouvrières à Mulhouse et dans le Haut-Rhin a été prise par les leaders de la Société Industrielle de Mulhouse dès 1851, la forme précise de la première cité ouvrière et le profil de la SOMCO ont été influencés pour une large part par des décisions prises au cours des négociations engagées entre la S.I.M. et Napoléon III. et son régime, en matière de politique sociale et de politique du logement ouvrier. A ce sujet il faut souligner l'évènement qui a orienté la politique de logement de la S.I.M. : le gouvernement français, par les décrets des 22 janvier et 27 mars 1852, a voté 10 millions de francs, -somme considérable provenant de la confiscation des biens de la famille d'Orléans- pour encourager toute initiative d'amélioration des logements ouvriers dans les grandes villes et régions industrielles. Les aides sous forme de subventions pouvaient aller jusqu'à un tiers du capital engagé.

62 - Organisation et fonctionnement de la SOMCO

La SOMCO, dirigée par un Comité d'Administration de trois membres : Jean DOLLFUS, Louis HUGUENIN et Frédéric ZUBER, sera dans sa composition et dans sa forme, avant tout un projet DOLLFUS. Cette société civile qui est la SOMCO, démarre avec un capital de 450.000 F. (dont un tiers étant le don de l'État), sera composée de 12 actionnaires, qui partageront d'une manière fort inégale les 60 actions de 5.000 F. : la majorité absolue -35 actions- revenait à Jean DOLLFUS lui seul. Il faut souligner que ce modèle de composition des actionnaires est nouveau et s'écarte considérablement des modèles anglais et belges en la matière. D'autre part, cette première composition changera vite. En effet, l'année suivante, grâce au succès de l'opération auprès des ouvriers, la SOMCO a décidé d'élargir son plan de cité ouvrière et a demandé à l'Etat de doubler sa participation financière, ce qui a été fait, parce que la SOMCO s'est engagée à investir la somme totale de 300.000 F. ainsi réunie, intégralement dans les équipements d'utilité publique, ou comme nous dirions aujourd'hui, les équipements collectifs : bains et lavoirs, boulangerie, fontaines, rues et trottoirs, même jardins individuels.

Le nombre des actions a par conséquent été porté de 60 à 71 et celui des actionnaires de 12 à 20 et le capital souscrit s'est élevé à 355.000 F. . Ces modifications intervenant très rapidement ont confirmé le renforcement du "clan" DOLLFUS parmi les porteurs d'actions. (cf tableau

N° 3) Comme le montre la composition des actionnaires, nous trouvons deux types d'engagement patronal pour promouvoir le logement ouvrier à Mulhouse : personnes physiques et personnes morales (entreprises). En l'espace d'une année, nous assistons à une modification interne sensible de la composition des actionnaires, d'une part en faveur des DOLLFUS en général, et d'autre part en faveur de la participation des entreprises industrielles. L'engagement financier à but non lucratif en faveur du logement ouvrier était une nouveauté en Alsace ; mais l'engagement financier en faveur de la construction des logements ouvriers situés dans les quartiers péri-urbains, parfois loin des usines des actionnaires, est un phénomène non seulement nouveau mais aussi important pour l'urbanisation future de Mulhouse et la politique du logement social et populaire pratiquée en Alsace.

Tableau N° 3 Composition des actionnaires de la SOMCO

année	1853	1854
nombre d'actions		
*Jean DOLLFUS	35	36
*Mathieu DOLLFUS	10	-
*Joseph KOECHLIN-SCHLUMBERGER	2	2
*Jean ZUBER	2	-
*STEINBACH, KOECHLIN et Cie	2	4
*SCHWARTZ et HUGUENIN	2	1
*ENGEL-DOLLFUS	2	2
*Frédéric ZUBER	1	1
*Nicolas KOECHLIN	1	1
*SCHWARTZ, TRAPP et Cie	1	-
*KOECHLIN DOLLFUS Frère	1	2
*Daniel KOECHLIN-SCHOUCH	1	1
Daniel DOLLFUS	-	2
DOLLFUS-MIEG et Comp.	-	10
BAUMGARTNER et Comp.	-	1
DUCOMMUN et Comp.	-	1
MANZER-BLECH	-	1
Ch. MIEG et Comp.	-	1
Ch. NAEGELY et Comp.	-	1
Lazar LANTZ	-	1
Gustave SCHWARTZ	-	1
SCHEIDECKER	-	1
VAUCHER et Comp.	-	1
TOTAL	60	71

* les douze actionnaires fondateurs

63 - Mulhouse et la naissance d'une politique étatique pré-
coce de participation du logement ouvrier sous le
Second Empire

Jean DOLLFUS prend contact pour la première fois probablement avec le Ministre de l'Intérieur -ou avec son représentant local, le Préfet du Haut-Rhin à Colmar- qui gère le budget alloué par les décrets de 1852. Ce contact a été pris certainement peu de temps après le 21 février 1853, quand les premières instructions du décret du 22 janvier 1852 parviennent aux préfets. (3) Il est vrai que Jean DOLLFUS a déjà expérimenté à Mulhouse la politique sociale introduite à la suite des débats parlementaires sur ce sujet. DOLLFUS a en effet bénéficié, à sa demande, du décret du 3 février 1851 qui subventionne un tiers des dépenses faites dans les municipalités en matière de construction de bains et lavoirs.

Jean DOLLFUS a donc fait construire un complexe moderne de bains et lavoirs dans la rue Didenheim, à proximité de sa filature, dont l'eau chaude de condensation alimentait l'établissement. Les bains et lavoirs de la rue Didenheim sont devenus très populaires et ont été très fréquentés à cause de leur tarif bon marché et des possibilités d'hygiène qu'ils offraient.

Les frais des bains et lavoirs ont été payés par tiers, par Jean DOLLFUS, par le gouvernement et par la municipalité de Mulhouse. L'établissement de la rue Didenheim est un bon

exemple de la politique de participation entre la Société Industrielle et l'Etat inaugurée à Mulhouse, avant la fondation de la Cité de Mulhouse, en matière d'équipements dits d'utilité publique -expression utilisée par la Société Industrielle-. (4)

Deux semaines après la signature de l'Acte de société, une "Demande de subvention" a été envoyée au Ministre de l'Intérieur par le Comité d'Administration de la SOMCO. (5) Ce document est très précieux parce qu'il répond, point par point, aux "instructions du 21 février" du gouvernement dans lesquelles celui-ci a posé ses conditions, décrites plus loin, pour attribuer sa subvention à la SOMCO. Mais, à côté des assurances données, des explications faites, la SOMCO donne également dans ce document, par écrit, des éléments importants sur son projet de Cité ouvrière et de logement ouvrier. Ces éléments pourraient être les suivants :

- mise en place d'un tarif mobile des prix de location et de vente de maisons ; la mobilité des prix est proposée au gouvernement non pas pour s'aligner sur un marché du logement quelconque, mais pour ne pas établir un prix fixe qui pourrait vite devenir défavorable aux ouvriers (l'année 1853 a été caractérisée par la montée des prix des matériaux de construction) ;
- proposition d'un système financier original d'accèsion à la propriété ; utilisation d'un système de prix de revient et des capitaux engagés sans intérêt ;

- définition de la maison unifamiliale ; quatre catégories de maisons indépendantes ayant un are de jardin, une cave ou un cellier, un espace habitable ayant au moins trois pièces plus cuisine, indication chiffrée d'une fourchette de prix des maisons (1.500 - 2.800 F.) ;
- description précise des équipements collectifs fournis pour la cité ouvrière.

Le chapitre "Observations préliminaires" de l'Acte de la fondation de la SOMCO du 10 juin 1853 révèle cependant qu'il y avait eu plus qu'une simple prise de contacts faite préalablement avec le régime de Napoléon III. au sujet du projet de construire des logements ouvriers. En suivant les "instructions du 21 février 1853" du gouvernement transmises au Préfet, la SOMCO naissante s'engage déjà dans son document de fondation de juin 1853 à respecter plusieurs conditions que le gouvernement a posées pour l'accord de sa subvention. Ces conditions sont importantes dans la mesure où elles sont largement des expressions, en matière de logement ouvrier et populaire, des conquêtes sociales de 1848. Nous pouvons résumer ces conditions préalables comme suit : (6)

- constitution régulière d'une Société ,
- présentation officielle, par les responsables de cette Société, des plans et des devis des cités à construire,
- présentation d'un "tarif des prix de location et de vente" et description des immeubles auxquels les ouvriers auraient droit ,

- la SOMCO doit garantir pendant un temps ("vingt ans par exemple") la stabilité de ces tarifs ; l'Etat se réserve le droit d'autoriser ou non l'augmentation de ces tarifs ,

- la non-exécution de ces clauses entraîne le remboursement de la subvention au trésor ; et pour garantir cela, l'Etat a demandé à hypothéquer toutes les maisons de la Cité ouvrière .

Et la réponse du Préfet se termine ainsi : "Qu'à ces conditions, l'allocation d'une subvention égale au tiers de la dépense, alors évaluée à trois cent mille francs, serait accordée pour être mise à la disposition de la Société, en trois fois, au fur et à mesure de l'avancement des travaux". (Acte de société, op. cit.) .

Ces conditions sont considérées comme "dures" par la partie (majoritaire) des industriels de la S.I.M. qui sont défavorables à la politique d'économie sociale pour construire des logements ouvriers sous la responsabilité de la S.I.M.. Il est à remarquer que cette opposition passe presque inaperçue des historiens du XXe siècle concernant la Cité de Mulhouse, mais qu'elle a bien été relevée au XIXe siècle, notamment par E. VERON. Cependant les résistances ont été vaincues, essentiellement grâce à l'engagement personnel et financier de Jean DOLLFUS.

Il y avait encore deux dispositions étatiques impor-

tantes liées à l'acceptation gouvernementale de la subvention du tiers du capital ; a) la présentation des plans et devis urbanistiques et architecturaux devant une "Commission des Logements d'ouvriers" (7) et la signature d'un "Contrat entre l'Etat et la Société Mulhousienne des Cités ouvrières". Sans entrer dans ce rapport, dans les détails, disons que l'avis de la Commission des logements ouvriers était favorable au projet. En ce qui concerne le contrat, il a fait arbitrage entre les propositions de la SOMCO et les instructions gouvernementales. Pour l'importance de ces articles et la rareté des documents, nous reproduisons ci-dessous in extenso les neuf articles :

"Article Premier. La Société mulhousienne des Cités ouvrières s'engage envers l'Etat, dans les termes et suivant les conventions de l'acte ci-dessus mentionné, du 10 juin 1853, à construire, à Mulhouse et dans son rayon, environ 300 maisons d'ouvriers.

Ces constructions seront faites d'après les plans et devis dressés sous les dates des 11 et 25 juin 1853, par M. Emile MULLER, architecte, lesquels resteront annexés au présent traité, après avoir été certifiés ne varientur, sauf néanmoins à réaliser dans l'exécution, si cela est possible, les modifications indiquées par le rapporteur de la Commission des bâtiments et qui consistent :

1° A établir un cellier ou une cave sur toute la surface de chaque maison, quelle que soit la

classe ou la catégorie auxquelles elle appartient ;

2° A placer le niveau supérieur du plancher à un mètre du sol extérieur.

ART. 2. La Société s'engage, en outre :

1° A louer ces maisons aux ouvriers à des prix modérés qui ne pourront pas dépasser 8 % du prix de revient ;

2° A vendre successivement à des ouvriers ces immeubles au prix de revient, conformément aux dispositions de l'art. 1er, Nos 1, 2, 3, 4 de l'acte constitutif de la Société du 10 juin 1853 ci-dessus mentionné.

ART. 3. Dans tous les cas, le prix de location de ces maisons ne pourra être élevé pendant 20 ans au moins, sans l'autorisation de l'administration supérieure.

ART. 4. De son côté, le Préfet s'engage, au nom de l'Etat, à fournir à la Société une subvention de francs 150.000, dont le paiement aura lieu en trois portions de 50.000 frs. chacune. Le premier ordonnancement ne sera fait que lorsque les travaux de construction seront déjà arrivés à un certain degré d'avancement, et le dernier après leur entier achèvement.

En conséquence, une somme de 50.000 francs sera

mise à la disposition de la Société lorsqu'elle aura dépensé 100.000 francs, et ainsi de suite pour les deux autres portions de la subvention.

ART. 5. Ces paiements ne pourront être faits que sur les productions d'un certificat détaillé, délivré par l'architecte chargé de la direction des travaux, constatant la situation des travaux déjà exécutés, ou leur achèvement, ainsi que les sommes dépensées.

Ce certificat sera vérifié et attesté par le Maire de Mulhouse, et visé par le Préfet du département.

ART. 6. Pour garantir l'exécution des engagements de la Société mulhousienne des Cités ouvrières, le Comité d'administration, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'art. 22 de l'acte de Société précité, autorise le Préfet à prendre, au nom de l'Etat, inscription hypothécaire sur tous les immeubles composant les Cités ouvrières.

ART. 7. Dans le cas où, pour faciliter aux ouvriers l'acquisition des maisons, la Société du Crédit Foncier de France leur ferait des prêts, l'Etat consentira à ce que l'inscription hypothécaire à prendre en son nom soit imprimée par celle de la Société du Crédit foncier, jusqu'à concurrence seulement des sommes qu'elle aura prêtées aux acquéreurs.

ART. 8. En cas d'inexécution de l'une des clauses ci-dessus, la Société mulhousienne des Cités ouvrières aura à rembourser le montant de la subvention payée, pour faire retour à l'Etat.

ART. 9. Le présent traité n'aura son effet qu'après l'approbation de Son Excellence le Ministre de l'Intérieur".
(8)

* * *

Nous avons vu, dans ce chapitre traitant des circonstances de la Fondation de la SOMCO, combien la forme juridique-administrative de la constitution de la Société a été façonnée par la nouvelle politique étatique naissante des logements sociaux et populaires, directement issue de la révolution de 1848. Nous savons que cette politique prometteuse n'aura pas de suite jusqu'à la fin du siècle, c'est-à-dire jusqu'aux premières lois sur les pavillons. (9)

Avec le régime de Louis Bonaparte, Napoléon III, issu de la révolution de 1848, apparaît une nouvelle politique étatique de participation dans le domaine du logement social et populaire. L'exemple mulhousien montre bien combien cette politique était exigeante envers le patronat, même si à Mulhouse certains faits historiques -manifestations d'hostilité contre ce régime après le coup d'état-

pouvaient jouer un rôle en faveur d'une certaine sévérité du régime napoléonien. Contrairement à certains travaux présentés récemment sur cette période et sur la politique de Napoléon III., nous pensons qu'avec la révolution de 1848, qui nous a notamment donné la première loi française de Salubrité publique (13 avril 1850), apparaît en France une politique de contrôle social d'inspiration étatique et administrative qui aura son importance pour le logement ouvrier et populaire.

Toute cette politique de contrôle social, tentée par l'État là où il peut être efficace (dans le cas par exemple des créations des cités ouvrières subventionnées par l'État), n'a pas encore été bien étudiée par les historiens. Nous dirions même qu'elle est sousestimée, ignorée ou passée sous silence par des travaux récents, largement diffusés en France, travaux dans lesquels "l'idéologie mulhousienne" prend, par conséquent, des colorations sociales et politiques, scientifiques et idéologiques, tout à fait inattendues et finalement inexactes. (10)

Quelle est la réalité ? Nous avons montré dans le cas de la Cité de Mulhouse, l'arsenal des mesures étatiques autoritaires de contrôle -qui sont pour nous, répétons-le, des conquêtes bourgeoises de la révolution de 1848 favorables à la classe ouvrière-, prises par le gouvernement impérial, dès qu'il s'agit de subventions étatiques : instructions préalables données par le Préfet, règlements de demande de

subvention, commission de logement d'ouvrier, contrat entre l'Etat et la SOMCO. Et Mulhouse n'est pas le seul cas.

Le rapport du 5 avril 1854 cité plus haut, du Ministre de l'Intérieur, adressé sur le sujet des cités ouvrières et des logements ouvriers, parle de nombreuses réalisations poursuivies, ou en projet, subventionnées -et qui sont les cités ouvrières très importantes de l'époque- : Messieurs MONTRICHER, CHAPONNIERES, H. BERGASSE, REYMOND et CHAIX de Marseille (1850) : subvention de 50.000 F. accordée pour un bâtiment de 145 chambres meublées ; deux importantes compagnies parisiennes représentées d'une part par Emile et Isaac PEREIRE, d'autre part par le Baron de HEECKEREN, sénateur, et William KENNARD -il s'agit de groupes financiers importants- qui ont conclu en 1853 des traités avec l'Etat, à la suite desquels ont été réalisés à Paris les logements sociaux suivants : Cité Napoléon, rue Rochec houart (1849, 200.000 F. de subventions), Cité rue de Montreuil (1853, 173.000 F. de subventions) ; Messieurs PUTEAUX ont réalisé les ensembles sociaux suivants : boulevard Mazas, Batignolles, Grenelle, et ont reçu plus de 42.000 F. de subventions ; Monsieur Emmanuel MARTIN, a reçu pour un projet d'Emile MULLER, architecte de la Cité de Mulhouse, une subvention de 243.000 F. pour la construction de logements sociaux à Paris : et la Note du Ministre parle encore d'autres projets présentés, et "qui seront bientôt en cours d'exécution, notamment à Rouen et à Lille".

Si nous insistons sur la naissance en France d'une politique étatique de construction de logements ouvriers et sur le caractère de contrôle social de cette politique, certes timide et ayant ses contradictions propres, c'est pour souligner néanmoins son importance et son antériorité par rapport à la naissance d'une politique municipale en la matière ; politique municipale qui naîtra plus tard sous la double influence des courants libéraux et socialistes (possibilistes).

NOTES ET BIBLIOGRAPHIE

(1) "Mais, si heureux qu'aient pu être les efforts faits à Marseille pour l'établissement des cités ouvrières, il faut cependant reconnaître que de toutes les villes où de semblables édifices se sont élevés, Mulhouse est celle qui est entrée de la manière la plus complète dans les vues de l'administration. Le système adopté par la compagnie mulhousienne réunit à un degré qu'il paraît difficile de surpasser toutes les conditions que doivent remplir les constructions de cette nature".
(cité par E. MULLER, Habitations ouvrières et agricoles ... op. cit. p. 82)

(2) Société Mulhousienne des Cités Ouvrières. Acte de Société pour la construction de Cités ouvrières à Mulhouse, du 10 juin 1853

(3) Voir aussi à ce sujet la "Demande de subvention" envoyée au Ministre de l'Intérieur, le 27 juin 1853, par le Comité d'Administration de la SOMCO ; in Archives de la Société Industrielle de Mulhouse

(4) Voir la description détaillée et les plans des Bains et Lavoirs de la rue Didenheim dans l'ouvrage du Dr. A. PENOT, Les cités ouvrières de Mulhouse et du Haut-Rhin, op. cit. pp. 64 - 66

- (5) Demande de subvention, envoyée le 27 juin 1853 au Ministre de l'Intérieur par le Comité d'Administration de la SOMCO .
- (6) Voir quelques extraits de la réponse du gouvernement ("instructions du 21 février") à la S.I.M. au sujet de sa candidature pour la subvention, dans les "Observations Préliminaires" de "l'Acte de société pour la construction de Cités ouvrières de Mulhouse du 10 juin 1853".
- (7) Extraits du Rapport de la Commission des Logements d'ouvriers, concernant la création d'une Cité ouvrière à Mulhouse (Haut-Rhin) sur les plans et devis présentés par M. Emile MULLER, architecte de la Société .
- (8) Contrat entre l'Etat et la Société mulhousienne des Cités ouvrières ; Préfecture du Haut-Rhin, Colmar, le 15 octobre 1853 .
- (9) Les lois SIEGFRIED en 1894 et 1896, la loi STRAUSS en 1906 et la loi RIBOT en 1908 .
- (10) Ainsi dans son étude, devenue classique, intitulée "La politique pavillonnaire" (C.R.U. Paris, 1966), M. G. RAYMOND, qui fait de nombreux erreurs et contresens dans la description de la Cité de Mulhouse, pense que "la politique de réforme par l'habitat que choisit le

gouvernement impérial ne sera pas autoritaire" et que
 le patronat mulhousien, sous l'influence de Jean DOLLFUS,
 sera le seul à répondre à l'initiative du gouvernement.
 (pp. 55 - 56 op. cit.) Nous croyons dans ce chapitre
 avoir prouvé le contraire.

7 - LA CITE OUVRIERE IDEALE : LE PROJET INITIAL DE 1853

Nous avons vu comment a pris forme à Mulhouse, à partir des années 1840, un projet de construction de cités ouvrières, à travers un échange de discussions et de documents fondamentaux. Et nous avons vu comment la France révolutionnaire de 1848 a hâté la réalisation de ce projet avec la création à Mulhouse de chantiers expérimentaux de logements ouvriers et la constitution de la Société Mulhousienne des Cités Ouvrières (SOMCO). Pour une image plus complète de la naissance de la Cité de Mulhouse, il faut faire ressortir un fait historique et sociologique important, qui a échappé jusqu'ici à la vigilance des nombreux historiens qui se sont penchés sur le cas de cette cité ouvrière célèbre : il a existé à Mulhouse un projet de cité ouvrière idéale, de conception bourgeoise et libérale. Ce projet est le plan initial de 1853, déposé auprès des services préfectoraux du Haut-Rhin, pour obtenir une subvention. Cette cité idéale projetée et dessinée par le jeune ingénieur-constructeur alsacien, Emile MULLER, reste à jamais "immortalisée", heureusement pour nous, grâce à la perspective en lithogravure, que nous reproduisons dans l'annexe, réalisée et présentée le 17 juin 1853 aux actionnaires, en même temps que d'autres documents architecturaux et financiers. Cette perspective en lithogravure est un document précieux et unique, en trois dimensions, permettant de voir et d'étudier ce qu'avait dû être initialement la Cité de Mulhouse. Elle servira par la suite d'image de propagande pour les industriels de Mulhouse et deviendra célèbre dans l'Europe

entière. Certains ouvrages architecturaux même récents nous présentent encore la Cité de Mulhouse réalisée par cette lithogravure...

Pourquoi qualifions-nous ce projet d'idéal ? Essentiellement parce qu'il est inscrit en droite ligne dans la tradition des cités idéales européennes allant de la Renaissance jusqu'au XIX^e siècle. Certes ce projet idéal ne sera jamais un projet utopique populaire, ce "paradis terrestre imaginaire où les hommes cherchaient à trouver, ici-bas, une compensation à l'injustice de leur condition", pour reprendre ici une définition excellente de l'historien du mouvement ouvrier anglais, le professeur A. L. MORTON. (1) Il ressemblera cependant aux projets de cités idéales de la Renaissance imaginées par les intellectuels et qui voulaient ressembler à l'image des princes et des classes au pouvoir. Le projet initial de 1853 est la matérialisation d'une utopie patronale, qui deviendra une utopie expérimentale avec la réalisation de la Cité de Mulhouse. (2)

Le projet initial de 1853 sera même un projet de ville nouvelle plus humaine que celles de la Renaissance et le qualificatif plus humain caractérisera uniquement -comme toute une historiographie sectaire le laisse volontiers entendre- les projets urbains utopiques socialistes. La volonté de tenter de mettre en pratique des idées -en l'occurrence il s'agit des idées bourgeoises réformistes et libérales- pour créer des villes nouvelles, caractérisait

aussi, l'action des bourgeois éclairés ayant des idées sociales.

Nous dirions même que pour la majorité conservatrice de la S.I.M., et aussi pour le pouvoir étatique qui les surveille discrètement par le préfet, les réformateurs libre-échangistes tels que PENOT ou DOLLFUS, ces nouveaux héros bourgeois, "débarquent dans l'Utopie", semblablement aux héros bourgeois anglais Crusoé et Gulliver de DEFOE et de SWIFT (3) ou même à celui du héros bourgeois du "Juif Errant" d'Eugène SUE, le fabricant François HARDY (4), un fouriériste "inconscient". Mais DOLLFUS diffère sensiblement de HARDY. Il veut une cité ouvrière non socialiste mais libérale. En ce sens sa cité idéale ne devient que plus réelle et socialement plus adéquate.

* * *

(5) Le projet initial de 1853 a été un projet unitaire et cohérent. Il comprenait la construction d'une cité ouvrière de 320 maisons unifamiliales sur une surface de 8 hectares située à quelques minutes à pied du centre historique de Mulhouse. La densité moyenne de 40 maisons/ha était une densité péri-urbaine intéressante si l'on tient compte de la grandeur des familles ouvrières qui variaient à cette époque à Mulhouse de 7 à 9 personnes en moyenne. Le prix du sol urbain étant avantageux, le système de voirie choisi, sans contrainte, -rues larges et aménagées d'une façon

quasi moderne- était très avancé et a largement contribué au succès du plan initial. Situé entre deux routes parallèles de dégagement, servant d'axe de développement des faubourgs du Nord et du Nord-Ouest, la cité prévue était bien située pour intéresser les ouvriers travaillant dans la proximité.

La subvention étatique de 300.000 F. était destinée à couvrir les frais d'équipements collectifs : bains et lavoirs, voirie, éclairage, jardins privés d'un arc, pompes à eau, canalisation, boulangerie, boucherie, etc. La SOMCO s'est engagée à réaliser trois modèles de maisons ouvrières et à les vendre aux ouvriers au simple prix de revient, sans bénéfice, et leur prix de vente variait entre 1500 et 2800 francs. Le prix du loyer ne pouvait pas dépasser les 8 % du prix de revient de la maison. A la lumière du prix de vente des maisons, la subvention moyenne en équipements collectifs de près de 980 francs par maison - somme qui correspond, selon les modèles d'habitat, en moyenne de 35 % à 65 % du prix de vente des maisons- est tout à fait exceptionnelle et nous nous demandons s'il existait encore vers le milieu du XIX^e siècle de pareils projets sociaux d'origine patronale. Pour ce prix avantageux, les maisons n'étaient pas exigües. Bien au contraire. Les surfaces habitables -non compris les espaces de réserves- variaient, selon les modèles d'habitat et les maisons-types, entre 46 et 55 mètres carrés pour 3-4 pièces-cuisine.

Les maisons construites étaient exclusivement destinées aux ouvriers de fabrique et artisans, vivant à Mulhouse ou dans les villages avoisinants et qui voulaient se rapprocher des lieux de production.

Si l'on devait définir en quelques mots le projet initial de 1853, on pourrait dire ceci : cité ouvrière unifamiliale autonome, une véritable unité d'habitation née avant que ce concept soit inventé, quartier ouvrier péri-urbain. La première cité ouvrière projetée n'était donc, dans sa conception urbanistique et sociale, ni une colonie ouvrière du type lotissement sans équipements collectifs, ni une cité industrielle éloignée de la ville et liée à l'usine. Le premier projet initial était conçu comme une véritable unité de vie sociale.

Le projet initial de 1853 était-il à tel point parfait qu'il allait être intégralement réalisé ? Non, ce n'était pas un projet sans défaut, un projet qui pouvait être intégralement réalisé, même à titre expérimental. Ce n'est pas parce que ses propositions étaient irréalisables ou irréalisables. C'est parce que c'était, croyons-nous, un projet de circonstances, conçu trop rapidement. Nous supposons qu'il était destiné avant tout à arracher la subvention gouvernementale. D'autre part c'était aussi un défi de DOLLFUS, un moyen de prouver, en face de la majorité hostile de la SIM, qu'il est possible de construire à Mulhouse des cités ouvrières. A côté de ces aspects

stratégiques de la question, le projet initial devait presque fatalement comporter en lui-même quelques contradictions que nous essayerons par la suite, sinon d'expliquer avec exactitude, du moins d'analyser et de mettre en lumière.

Un premier point d'interrogation du projet initial de 1853 concernait l'aspect urbanistique du projet. Nous avons déjà signalé que l'Etat a, pour donner une subvention, exigé l'établissement de plans et de devis précis. Dans les quatre documents importants déjà cités et analysés : Acte de Société, Demande de subvention, Rapport de la Commission des Logements d'ouvriers et Traité entre l'Etat et la SOMCO, il n'existe ni proposition, ni obligation de désigner le lieu exact, ni l'emplacement précis, de la cité à construire. L'Acte de fondation parle dans le paragraphe 1° de l'Article 1. de "La construction à Mulhouse et dans son rayon de maisons d'ouvriers". Et ce passage sera simplement repris dans le Traité. Contrairement à la description méticuleuse exigée des modèles d'habitat à construire, dans les documents officiels, le terrain à construire, le projet d'urbanisme proprement dit, sont laissés au choix exclusif de la SOMCO.

Le Rapport de la Commission des Logements d'ouvriers, est le seul document de base qui donne une appréciation -favorable- sur le plan d'urbanisme établi par l'architecte Emile MULLER : "Le plan général indique une combinaison qui

me paraît bonne et dont le principe pourrait être appliqué avec avantage, quelles que soient la forme et l'étendue du terrain dont on pourrait disposer, pour la création d'établissements de même nature que celui dont il s'agit. Cela me paraît d'autant plus admissible que les maisons d'ouvriers pourraient avoir dans tous les cas des dispositions analogues à celles du projet de la Société Dollfus ; seulement en contiendraient un nombre plus ou moins grand".

Cette liberté d'action laissée par l'Etat à la SOMCO mérite d'être analysée d'un peu plus près. En effet, un premier terrain a bien été désigné et choisi par la SOMCO, en pleine période de négociation avec l'Etat et la Municipalité, entre le 27 juin -date de la Demande de subvention- et le 10 juillet, quand la SOMCO a déjà commencé les travaux de terrassement sur un terrain appartenant à Jean DOLLFUS lui-même, qui l'a cédé par la suite à la SOMCO. (5)

Nous pouvons émettre, au sujet de cette conception de politique urbaine apparemment contradictoire, un certain nombre d'hypothèses :

- la question urbaine n'étant pas encore, en 1853, incluse dans la politique sociale de l'Etat français, le choix du terrain obligatoire à l'occasion d'un plan de construction de cité ouvrière échappe donc à la vigilance du législateur et du décideur d'Etat,
- l'Etat accepte le principe général de "construction

à Mulhouse et dans son rayon de maisons d'ouvriers" (Acte de Fondation) et exerce seulement son arbitrage au niveau du choix des modèles d'habitat ; cette hypothèse est basée sur l'importance de la question du logement dans la politique du Second Empire ,

- la municipalité, qui n'a pas encore un rôle de gestionnaire du sol communal dans les pays capitalistes avancés, ou bien ne dispose pas encore d'une doctrine en la matière ou bien ne souhaite pas intervenir à Mulhouse, étant donné qu'elle est complètement sous la main de la S.I.M. (d'ailleurs le maire KOEHLIN est un actionnaire de la SOMCO).

Cet aspect du projet de Cité ouvrière de la SOMCO jouera certainement un rôle dans l'éclatement rapide du projet initial et du premier projet d'urbanisme et la naissance presque simultanée, à deux ans d'intervalle, de "l'ancienne cité" et de la "nouvelle cité", séparées certes seulement d'un canal de décharge, mais qui seront, du point de vue de la conception urbanistique, sensiblement différentes.

Il ne s'agit nullement d'une "simple" différence entre un projet ex nihilo théorique et idéal et sa réalisation qui peut se heurter à des difficultés insoupçonnées. Sans entrer ici dans les détails, nous pouvons déjà dire à ce sujet que le premier projet de l'architecte MULLER était un

projet urbain unitaire. Les deux cités réalisées par la suite seront des projets éclatés et la nouvelle cité deviendra le témoignage d'une conception précoce de lotissement rationnel.

En ce qui concerne la composition urbaine par rapport aux équipements collectifs, l'idée de centralité fonctionnelle-symbolique n'était probablement pas de l'architecte MULLER. Les réalisations et projets anglais et belges antérieurs à la Cité de Mulhouse avaient déjà adopté de pareilles dispositions, suivant d'ailleurs et en mettant en forme des idées philanthropiques qui existaient déjà dans la littérature et étaient souvent ajoutées aux projets architecturaux comme élément de programme obligatoire. Ce qui est par contre certain, c'est l'influence directe des projets belges et de ceux de DUCPETIAUX sur MULLER, qui en parle lui-même dans ses écrits et qui disposait de plusieurs documents : écrits, plans, modèles de devis et projets financiers en provenance de Bruxelles. (6)

Pour ce qui est de la nécessité de construire des équipements d'utilité publique, en dehors de ses obligations envers le traité conclu avec l'Etat, la bourgeoisie mulhousienne a pratiqué depuis la Fondation, en 1826, une politique systématique de réalisation d'équipements et d'oeuvres sociales. Le Dr. A. PENOT explique cette politique dans son rapport de 1853 : "Ainsi la subvention déjà accordée par le gouvernement est destinée jusqu'ici à couvrir les

frais, absorbés par la création des rues, trottoirs, place, égout, puits, bains et lavoirs, etc. ; ce qui a permis de ne pas comprendre ces dépenses générales dans la valeur des maisons ; mais si la cité arrive à prendre toute l'extension qu'on se propose de lui donner, on pourra y voir s'élever une salle d'asile, aujourd'hui moins nécessaire, parce qu'il y en a une dans le voisinage ; une école et une salle de gymnastique pour les enfants des deux sexes ; une salle de lecture et une bibliothèque composée de livres de choix ; une boulangerie, une boucherie, une épicerie, une cuisine commune dans le genre de celle qui existe déjà à la chaussée de Dornach, etc.. Ces dernières institutions, placées sous la surveillance directe de comités désignés par les habitants de la cité, pourraient donner leurs produits à des prix réduits, et procurer ainsi à l'ouvrier la vie au meilleur marché possible". (7)

Mais la rigueur théorique et pratique de centralité des équipements collectifs et leur organisation autour de la place centrale ne résistera pas au succès commercial de la vente des maisons. Dès que la SOMCO décide l'extension du projet, cette belle organisation des équipements collectifs éclatera et certains éléments d'équipements seront dispersés.

Le système de voirie apparaît dans le projet initial comme un élément de structure important de premier ordre. L'organisation des rues de la cité sera hiérarchisée et

comportera trois types de rues :

- rue à grande circulation de 11 mètres de large
- rue transversale de 8 mètres de large
- passage de moins de trois mètres de large

Les deux systèmes de rues larges quadrillent la cité, assurent son accès et lui donnent une certaine orientation et encadrent les îlots. Les rues transversales soit délimitent la cité, soit servent d'accès aux logements. Les deux premiers passages qui apparaissent sur le plan initial ont été prévus par l'architecte pour faciliter l'accès aux pompes (fontaines). (Ils deviennent populaires plus tard en tant que passages piétonniers). La conception d'habitat, c'est-à-dire la forme unifamiliale avec jardin, a considérablement multiplié les rues dans le projet, et l'architecte MULLER a su tirer profit de ce programme imposé pour concevoir une cité aérée mais intime.

Mais la modification sensible du projet initial au cours de la construction des années 1854-55, pendant la construction de la cité -modification au cours de laquelle 120 maisons sur 320 seront transférées ailleurs- détruit l'axe perpendiculaire Nord-Sud, et transforme le projet initial en une "bande de colonisation" : une cité longue et large seulement de 2 îlots parallèles.

Le projet initial de 1853 a prévu trois modèles d'habitat unifamilial de base :

→ maisons par groupe de quatre ; conçues et expérimentées à Dornach par MULLER (maisons-modèles de DOLLFUS) ;

ce modèle deviendra célèbre sous le nom de "carré de Mulhouse" ; deux fois deux maisons adossées qui donnent sur deux rues parallèles,

- maisons contiguës en bande adossées ; modèle le plus économique ; une bande adossée donne toujours accès à deux rues parallèles ; les plus nombreuses dans le projet initial ,

- maisons en bande entre cour et jardin ; maisons donnant sur deux rues parallèles destinées originalement aux contremaîtres ; modèle le plus cher .

Nous présenterons en détail ces modèles d'habitat, avec leurs nombreuses variantes (maisons-types), dans un chapitre à part, parce qu'ils sont tous les trois réalisés, sans changement. Le plan d'ensemble de la Cité de Mulhouse de MULLER (présenté dans l'annexe) indique aussi l'existence de "maisons à deux étages sur rez-de-chaussée", situées sur la place centrale, au nombre de seize lots, construites plus tard effectivement par la SOMCO, mais elles n'étaient jamais comprises dans le nombre des maisons ouvrières de la Cité.

Ces trois modèles d'habitat s'organisent en fait suivant les deux axes principaux, en constituant des groupes séparés par des rues ou des passages ; exemples : maisons en bande adossées groupées par 18, maisons entre cour et

jardin, groupées par 10, maisons par groupe de quatre regroupées par 5 ou 6. L'axe Est-Ouest est composé en grande partie des modèles du carré de Mulhouse ; aux deux extrémités de cet axe nous trouverons cependant -ainsi qu'autour de la place centrale- des maisons en bande. La majorité des autres modèles en bande sont situés sur l'axe Nord-Sud, probablement pour donner une meilleure orientation au maximum des bandes latérales. (8)

Tableau N°4 Composition par modèles de l'habitat du projet initial

modèle d'habitat	nombre de maisons		surface locative
	en v.a.	en %	
maisons en bande adossées	148	46,3	46
maisons par groupe de quatre	96	30,0	55
maisons en bande entre cour et jardin	76	23,7	54
total des maisons	320	100,0	

L'organisation urbanistique interne du projet initial est également intéressante, mais elle subira, elle aussi, des modifications défavorables au cours de la réalisation. Elle est en effet basée sur un système élaboré et inventé de rapport parcellaire-flot, dans lequel la fonction de

circulation n'est pas prioritaire mais subordonnée à la fonction de résidence. Sous cet angle, le projet initial -et plus tard la cité réalisée- est intéressant, pour voir comment l'îlot classique européen multi-séculaire se modifie au cours du XIXe siècle et pour voir quelle était la part de la création des cités ouvrières dans ce processus. (9)

En construisant sur terrain nu et en situation ex nihilo, les concepteurs ont inventé un rapport nouveau parcellaire-îlot-voirie, qui sera retenu pour l'essentiel dans la cité réalisée et qui marquera profondément l'architecture, l'urbanisme et le paysage de la Cité. Dans un rapport en 1855, le Dr. PENOT donne les proportions suivantes de ce nouveau rapport îlot-rue-parcellaire, en présentant un module de base du modèle d'habitat du carré de Mulhouse, composé par trois éléments : surface du bâtiment, surface du jardin et surface de la rue (voir tableau N° 5). Dans ce nouveau module urbanistique il y avait un peu plus d'un quart de surface publique et près de trois quarts de surface privée. Ce module urbanistique de base (en l'occurrence du type du carré à un étage) correspond spatialement à une "unité de vie sociale minimum" qui est une maison unifamiliale et ses prolongements domestiques les plus proches, (10) et que la génération de Raymond UNWIN et de Tony GARNIER conceptualisera un demi-siècle plus tard dans l'Europe 1900.

Tableau N° 5 Composition d'un module urbanistique de base

élément de base	en mètre carré	en %
surface du bâtiment	35,3	15,5
surface du jardin	131,1	57,5
surface de la rue	61,6	27,0
surface totale du module	228,0	100,0

source : Archives de la S.I.M.

Nous avons déjà souligné l'importance idéologique et hygiéniste du jardin dans le projet patronal du logement ouvrier : assurer des subsistances agro-alimentaires pendant les périodes de crise et améliorer la qualité d'hygiène du logement ouvrier. Ces principes auront une importance certaine dans la conception du projet initial et dans la mise en forme urbanistique de ces principes par l'architecte Emile MULLER. En effet, l'architecte alsacien a fait du jardin un véritable élément spatial de base. "La dimension à donner aux jardins, explique MULLER, a été pour moi l'objet de soins tout particuliers ; l'écueil était grand, n'ayant pas de données certaines à ce sujet. L'expérience faite prouve que la surface que j'ai adoptée, de 120 à 130 m/carrés, est exactement celle nécessaire à l'entretien d'une famille d'ouvriers et peut facilement être cultivée par elle". (11) L'architecte

MULLER avait en effet des difficultés de trouver, dans les références anglaises et belges dont il disposait, des surfaces optima de jardins ouvriers. Les surfaces de jardin "d'au moins 8 ares", proposées par l'architecte anglais, Henry ROBERTS dans son ouvrage étudié à Mulhouse, "The dwellings of the labouring classes", n'étaient réalisables (même en Angleterre) que dans des conditions rurales. (12) L'enquêteur social belge, Edouard DUCPETIAUX s'est contenté de parler seulement de la nécessité d'un "petit jardin". (13) Nous croyons fermement qu'une fois de plus l'architecte alsacien a pris un exemple alsacien : celui des maisons modèles de ZUBER fils de l'Ile Napoléon, où les maisons ouvrières unifamiliales ont été dotées d'un jardin d'un are. (Les jardins de l'Ile Napoléon avaient un prix de location de 0,6 franc sur un loyer mensuel de 11 francs).

* * *

(5) L'architecte MULLER n'explique nulle part -ni dans ses ouvrages ultérieurs ni dans ses rapports- ses motivations et ses conceptions concernant le projet urbanistique de la Cité de Mulhouse. Ce mutisme contraste avec son projet architectural qu'il explique d'une façon rigoureuse et détaillée. Que faut-il en conclure ? Nous pensons que MULLER, en faisant un plan d'urbanisme sommaire et classique, s'est contenté de suivre sur ce plan la politique de la S.I.M. et de l'industriel DOLLFUS, ainsi que l'avis du comité d'économie sociale, qui ne voyaient pas la nécessité d'élaborer un plan d'urbanisme aussi poussé que celui des mo-

dées d'habitat. L'absence d'une conception urbanistique du projet initial est incontestablement le maillon le plus faible du projet et dans ce sens elle exprime bien l'idéologie des cités ouvrières philanthropiques patronales de cette époque, qui ne voyaient dans le projet urbain qu'un élément de support et non un élément urbanistique de qualité.

(S) L'engagement social belge, Robert Deweyne, est contenu dans un volume de 270 pages, le prix de la parution est de 100 francs. (S) Nous avons également pu nous procurer le livre de M. J. Van der Linden, "Les cités ouvrières de la Belgique", qui est paru en 1934. Ce livre est divisé en deux parties : la première est consacrée à l'étude de la situation sociale et économique des cités ouvrières de la Belgique, la seconde à l'étude de leur développement architectural. L'auteur a pu se procurer de nombreux documents et plans qui ont permis de faire un tableau très complet de la situation des cités ouvrières de la Belgique. Il a également pu se procurer de nombreux documents et plans qui ont permis de faire un tableau très complet de la situation des cités ouvrières de la Belgique.

NOTES ET BIBLIOGRAPHIE

- (1) A. L. MORTON, L'utopie anglaise, op. cit. notamment, chapitres I - IV.
- (2) S. JONAS, La Cité de Mulhouse, in revue METROPOLIS, op. cit.
- (3) A. L. MORTON, op. cit. chapitre IV. "2. Le héros bourgeois débarqué en Utopie" ; analyses pénétrantes sur "Les Aventures de Robinson Crusoé" de Daniel DEFOE et "Les Voyages de Gulliver" de Jonathan SWIFT .
- (4) "François Hardy est un fabricant qui pratique le fouriérisme sans le savoir. En faveur de ses ouvriers, il a édifié une "maison commune" absolument conforme aux canons du maître". (H. G. GUERRAND, op. cit. p. 151) .
- (5) "Le 20 juillet, on commençait les travaux de terrassement sur un terrain de 8 hectares, appartenant à M. Jean DOLLFUS, et livré par lui à la Société au prix coûtant. (E. VERON, Institutions ouvrières à Mulhouse, op. cit. p. 207) .
- (6) voir à ce sujet : E. MULLER, Habitations ouvrières et agricoles.. op. cit. pp. 68 - 70 ; l'architecte alsacien reprend intégralement le schéma de "programme de construction en 17 points" de DUCPETIAUX, présenté

plus haut et dans l'annexe, idem pp. 115 - 128 ; voir aussi le plan d'un quartier ouvrier modèle de Bruxelles présenté par DUCPETIAUX que nous reproduisons dans l'annexe du chapitre 8 .

(7) Rapport du Comité d'économie sociale.. novembre 1853, op. cit. pp. 314 - 15 .

(8) "L'orientation d'une cité de ce système est moins importante quand il s'agit de casernes. L'air, le soleil entrent partout ; les rues sèchent facilement et la distance des maisons est assez grande pour qu'il n'y ait pas de courants d'air nuisibles". (E. MULLER, Habitations ouvrières et agricoles... op. cit. pp. 15 - 17) .

(9) J. CASTEX, J. Ch. DEPAULE et Ph. PANERAI, Formes urbaines : de l'îlot à la barre, Dunod, Paris, 1977 .

(10) S. JONAS, Du quartier au voisinage ; doctrines d'urbanisme de rechange et conception d'unité de vie sociale dans l'Europe 1900, op. cit.

(11) E. MULLER, Habitations ouvrières et agricoles.. op. cit. p. 16 .

(12) H. ROBERTS, Des habitations des classes ouvrières.. op. cit. p. 38.

(13) E. DUCPETIAUX, Projet d'association financière...

op. cit. p. 40 .

8 - UN PROJET FINANCIER MODELE

La caractéristique la plus remarquable du projet des cités ouvrières de la S.I.M. est peut-être sa conception financière. Un projet financier aussi solidement établi -et qui tient par la suite- ayant un caractère d'économie sociale aussi avancée, c'est très rare, sinon inexistant ailleurs à l'époque. Nous pourrions même dire, sans exagération, que le projet financier de la S.I.M. est une pièce unique, généralement méconnue, en tous cas mal étudiée, semblablement aux autres projets financiers anglais ou belges, des cités ouvrières du milieu du XIXe siècle.

Connaître l'aspect financier de la réalisation de la Cité de Mulhouse est d'autant plus important que le montage financier est basé -en dehors des inventions locales qui sont essentielles- sur des éléments et pratiques financiers d'origine internationale. Nous pouvons même affirmer que le projet financier de la Cité Mulhouse est un véritable projet financier modèle dans la manière dont les idées élaborées dans les principaux grands foyers européens de réflexion, Londres, Paris et Bruxelles, peuvent se transformer en projets locaux, s'il existe un lien pertinent entre eux.

Le projet financier de la Cité porte la marque incontestable de l'influence des travaux antérieurs : projets, réalisations et propositions théoriques. Ces travaux touchaient déjà, vers les années 1845-55, presque tous les

aspects indispensables à connaître d'un projet financier moderne : propriété, épargne, finalité de la réalisation, forme et mécanismes financiers à considérer, qualité et appartenance sociale des décideurs, politique étatique de participation, discussions sur le choix entre location et propriété immobilière, techniques de montage financier des plans et devis, etc.. Ce qu'il faut retenir ici à ce sujet, c'est que l'échange international des expériences et des projets, -dont le circuit fort restreint est entravé par des considérations politiques et idéologiques", a eu des effets cumulatifs à Mulhouse et a donné lieu à des innovations locales importantes en général et spécifiques dans l'élaboration d'une politique nouvelle, l'accession à la propriété, qui a été réalisée pour la première fois au monde, avec la Cité de Mulhouse.

En ce qui concerne l'influence extérieure, nous pourrions retenir ici trois foyers européens : Londres, Bruxelles et Paris, qui ont marqué de leurs empreintes le projet financier mulhousien :

- les associations philanthropiques anglaises, londoniennes, puissantes (1) qui ont inventé et déjà mis au point, vers les années 1840-50, des systèmes financiers efficaces, tout en interdisant, par leur statut, tout bénéfice sur la construction ou la restauration du logement ouvrier ou populaire ; et ces associations philanthropiques libérales-patronales réalisent des projets avec un

taux faible de 4-5 % d'intérêts perçus sur les capitaux ; ce système sera étudié à Mulhouse et adopté pour la construction de la Cité de Mulhouse ,

- les enquêteurs sociaux et hygiénistes belges regroupés autour de la municipalité de Bruxelles, collectivité locale qui a fait entre 1835 et 1855 une action municipale, la plus remarquable sur le continent, (2) reprendront dès 1845 la plupart des propositions anglaises sur les intérêts faibles perçus sur les capitaux privés offerts pour les actions menées par les philanthropes anglais ; de plus,

1. l'enquêteur social belge Edouard DUCPETIAUX, un des leaders les plus connus en Europe dans le domaine de l'action sociale libérale, élabore, probablement directement à partir des expériences des cités industrielles belges des années 1820-30 qu'il a étudiées, un loyer bas, adapté au milieu urbain, correspondant à 8 % du prix de revient de la maison ouvrière (3),

- l'influence de Paris est essentiellement politique : politique urbaine et politique sociale ; en lançant une campagne de construction de logements ouvriers, le régime napoléonien, qui a choisi le logement ouvrier comme un moyen essentiel de sa politique sociale, a incontestablement innové avec son système de subvention allant jusqu'à un tiers des capitaux investis ; ce système de subvention était alors le plus avancé en Europe où les autres bourgeoisies européennes s'étaient jusqu'alors contentées d'en-

courager, par des mesures fiscales et financières appropriées, les initiatives privées d'origine philanthropique et patronale ; sur le plan financier, la politique française de subvention a permis d'une part de baissier le prix de revient de la construction des logements ouvriers à bon marché, et d'autre part d'inaugurer une politique de réalisation des équipements collectifs avec participation de la puissance publique ; (c'est une autre question, que parmi les opérations citées plus haut, c'est seulement la bourgeoisie mulhousienne qui a réussi à créer quelque chose de nouveau et de tangible).

A partir des analyses des influences extérieures, nous pouvons naturellement mieux comprendre l'apparition simultanée et cohérente des principales découvertes européennes en matière financière, pour la construction des cités ouvrières, dans le projet financier de la SOMCO. Ce qui est encore remarquable dans ce projet financier, c'est qu'il a été préparé d'avance, et ajusté au fur et à mesure de l'évolution de la construction de la cité. Ainsi l'Acte de la société stipule déjà dans son Article 13. l'obligation de la SOMCO de ne pas dépasser 4 % d'intérêt perçu sur les capitaux : "Les actionnaires n'ayant en vue que le bien-être des ouvriers, et d'autre but que de les loger d'une manière plus saine et plus convenable, ainsi que de leur faciliter l'acquisition, au simple prix de revient, par conséquent au meilleur marché possible, des maisons

et dépendances que la Société fera construire, chaque action ne donne et ne peut jamais donner droit : 1° Qu'à un intérêt sur le pied de quatre pour cent par an du capital nominal, à compter des époques de versement ; 2° Et au remboursement de ce même capital. Les actionnaires s'interdisent tout droit à un bénéfice quelconque. (souligné par nous ; le mot bénéfice souligné dans l'Acte) .

Plusieurs documents et déclarations de l'époque prouvent que le taux de 4 % d'intérêt a été trouvé grâce aux documents anglais et belges envoyés ou procurés. Dans un livre de DUCPETIAUX, envoyé par l'auteur à la Bibliothèque de la S.I.M., une proposition de 5 % se trouve déjà intégrée dans un projet financier : qui aboutit à terme à une municipalisation de la cité ouvrière : "Art. 8. (...) La ville, (de Bruxelles) propriétaire, abaissera le taux de loyers, de manière à ne percevoir que 5 % du capital primitif, ou du capital dont il sera fait emploi, à la suite du changement de destination prévu au paragraphe précédent". (4)

En ce qui concerne l'observation rigoureuse du loyer bas de 8 % du prix de revient, nous le trouvons défini dans les paragraphes 3 et 4 de l'Article 1. : "3° La location des dites maisons à des loyers qui ne pourront pas dépasser huit pour cent sur les prix de revient, quotité qui pourrait être nécessaire pour couvrir les intérêts du fonds social et les autres frais généraux ; 4° La vente successi-

ve à des ouvriers, de ces immeubles au simple prix de revient ;" (souligné par nous) "Art. 4. Le prix du loyer de ces maisons sera calculé de manière à ne pouvoir jamais dépasser 8 % du capital engagé". (5)

La stratégie financière générale de la SOMCO pourrait se résumer ainsi : construire des maisons ouvrières à bon marché et de bonne qualité en milieu péri-urbain, et pratiquer des prix de vente pas chers, en tous cas largement en-dessous de ceux pratiqués à Mulhouse par les affairistes et spéculateurs. Cependant la baisse considérable par rapport au prix du marché, prix très cher, n'était pas encore suffisante. Il fallait aussi considérer le niveau très bas des revenus des ouvriers, à cause de la politique des salaires du patronat de Mulhouse. (6) Cette politique était également influencée, en dehors de la mentalité des capitaines d'industrie de pratiquer une politique de salaires très bas, par les crises économiques régulières de l'industrie du textile et la fragilité de Mulhouse -isolé des matières premières et des grands axes de communications- sur le marché industriel français.

La Société voulait par ailleurs construire pour les ouvriers de toutes catégories, y compris les manoeuvres et les ouvriers de fabrique qui étaient alors des ouvriers spécialisés. Ces deux catégories composaient en effet plus de la moitié des premiers acquéreurs. Il fallait donc imaginer un prix de remboursement mensuel -puisque'il s'agis-

sait de salariés payés par semaine - somme qui était compatible avec le budget de dépenses des familles ouvrières à Mulhouse. Nous savons que la S.I.M. a procédé à des enquêtes à ce sujet, sans toutefois jamais les publier. (7)

Cependant nous pouvons apporter à ce sujet des estimations élaborées par notre équipe (cf. tableau N°6.) qui montrent que les frais de remboursement variables selon l'habitat choisi et le salaire disponible, qui sont moins chers qu'actuellement, pouvaient quand même être durs à rembourser, puisqu'ils variaient entre 18 % et 27 % en moyenne du salaire mensuel. C'était une somme considérable, si l'on tient compte du fait que les dépenses des familles ouvrières pour les besoins fondamentaux : vêtements et alimentation, atteignaient ensemble 80-90 % du total du budget des dépenses. (8)

La SOMCO savait qu'une famille ouvrière choisirait les maisons à acheter en fonction de ses possibilités de remboursement mensuel. Si l'ouvrier répondait aux critères de la SOMCO, elle lui accordait un crédit variable à long terme pour lui permettre de baisser ses mensualités au niveau de sa capacité de payer. C'est pourquoi nous trouvons des contrats où les mensualités sont différentes et vont de 10 à 16 ans, et parfois plus.

Tableau N°6 Charges de remboursement par rapport au revenu
pour l'accession à la propriété dans la Cité
de Mulhouse

exemples-types	modèle carré	modèle bande	modèle rez- de-chaussée
date de construction	1854	1854	1861
prix total de la maison	2.490 F	1.850 F	2.650 F
apport personnel initial	250 F	250 F	200 F
remboursement mensuel (loyer)	21,6 F	20 F	20 F
pourcentage de rembour- sement par rapport au salaire annuel :			
- métallurgie	22 %	22 %	18 %
- industrie textile	27 %	26 %	21 %

(9) Si l'accession à la propriété rencontre auprès des ouvriers un certain succès, et les ouvriers achètent toutes les maisons construites par la SOMCO, cela ne veut pas dire que la S.I.M. ait prévu ce succès et cette politique d'accession à la propriété dès le départ. Les "Observations Préliminaires" de "l'Acte de Société", ainsi que le traité signé entre la SOMCO et l'Etat, font mention d'un système mixte de location et de vente. Cela était naturel à prévoir, à cause de l'absence des pratiques d'accession à la propriété à cette époque parmi les ouvriers, ainsi qu'à

causé de leur méfiance ou prudence envers les propositions patronales en matière de propriété et d'épargne.

"Il est dans les intentions de tous les actionnaires de nos Cités ouvrières, stipulait la Demande de subvention, de rechercher et de faciliter de préférence la vente des maisons, sans repousser pour cela les demandes de location. Au moyen des arrangements convenus avec la Société du Crédit Foncier de France, un ouvrier pourra devenir acquéreur de sa maison en payant sur le prix de revient, qui sera toujours le prix invariablement fixé pour l'acquisition, un acompte de quelques cents francs et un prélèvement mensuel de quinze à vingt francs sur ses économies, ou que lui avance l'établissement dans lequel il travaille, jusqu'à ce qu'il ait accompli la moitié du prix d'acquisition. L'ouvrier ne payera, dans ce cas, pas de loyer ; les acomptes versés par lui seront portés à son crédit dans un compte ouvert où il sera débité du prix d'acquisition de la maison le tout décompté à l'intérêt de 5 % l'an". (9)

Le système de location-vente était en fait considéré comme une étape intermédiaire entre la location et l'achat définitif de la maison. Il consistait à passer, pour les acquéreurs, par une période d'attente de quatre ou cinq ans. Pendant cette période, l'ouvrier était juridiquement considéré comme locataire et il payait une somme mensuelle dont la totalité correspondait à un tiers du prix de la maison- avant de passer le contrat définitif de notariat.

D'où, le grand intérêt de la recherche du rapport entre le loyer payé et le prix de revient de la maison.

Le loyer ainsi perçu était largement en-dessous des loyers des logements identiques offerts à Mulhouse, ville surpeuplée ; mais faisant partie d'un système de location-vente, ce loyer contenait cependant un surplus, un déboursement supplémentaire - à cause des frais de gestion de la Cité et des 5 % d'intérêt payés par la SOMCO pour l'argent liquide nécessaire, emprunté à la Société du Crédit Foncier. Après 13 ans de loyer dans une maison ouvrière devenue propriété, qui a coûté 3.000 francs, le déboursement était de l'ordre de 1.300 francs de plus. Ce surplus de 43,3 % déboursé en 13 ans, qui scandalisait F. ENGELS il y a plus d'un siècle, ferait cependant rêver, après un siècle de "progrès" dans le domaine du logement "social", les acquéreurs ouvriers des logements sociaux collectifs ou individuels à accession à la propriété, dans la région mulhousienne ou ailleurs en France, ouvriers qui payent souvent le double, ou plus, en 10 ans. (10)

La politique de construction était prudente, mais suivant le traité contracté avec l'Etat qui prévoyait l'hypothèque sur les premières maisons - pour pouvoir débloquer la subvention - il fallait dès la première année lancer la construction de cent maisons, c'est-à-dire un tiers du total prévu de la Première Cité Ouvrière. Mais grâce au succès des ventes, (cf. le tableau sur les dix

premières années de construction et de vente) - 49 dès la première année- on équilibrait le rythme et respectait les limites du capital. (11)

Comment la SOMCO a-t-elle trouvé l'argent liquide nécessaire pour les acquéreurs manquant de la somme du premier versement, somme qui correspondait à 10-15 % du prix total de la maison du type "carré de Mulhouse" (voir en détail dans le chapitre sur les modèles d'habitat et les maisons-types), maison la plus populaire auprès des ouvriers : trois pièces plus cuisine ? Ces ouvriers-acheteurs pouvaient obtenir de l'argent liquide, à faible taux, de la Société du Crédit Foncier, ou avoir des avances dans les usines où ils travaillaient. Comment la SOMCO a-t-elle trouvé l'argent liquide nécessaire pour la construction de la Cité ? La chose n'était pas simple, malgré la garantie de l'Etat auprès d'une compagnie financière choisie par la SOMCO elle-même. La Société a fait hypothéquer les cent premières maisons en chantier, pour avoir un prêt au taux de 5 % d'intérêt (plus 49 centimes pour cent, pour frais d'administration) remboursables en soixante termes semestriels.

Il faut bien voir que la gestion financière de ce programme de construction n'était guère facile et comportait des risques. La Société était, en effet, tenue de respecter ses principes philanthropiques - sous peine d'être déconsidérée et privée de la subvention étatique- de ne pas payer

plus de 4 % d'intérêt sur ses fonds sociaux, quoiqu'elle fût, par contre, obligée de payer 5 % aux prêteurs pour avoir l'argent liquide. Mais à Mulhouse on a trouvé la solution suivante : les ouvriers n'ont, pendant les cinq premières années, payé que l'intérêt, et pendant les dix années suivantes ils ont remboursé le capital par quinzèmes égaux. D'autre part, ils ont décidé de garder, coûte que coûte, le taux bas de 5 % pour avoir l'argent liquide. Et quand la Société du Crédit Foncier est devenue gourmande en voulant augmenter le taux de 5 %, elle a été remerciée... ; et le Dr. PENOT ajoute à ce sujet, dans un rapport ultérieur : la SOMCO a "heureusement trouvé à Mulhouse et à Bâle des capitalistes plus faciles qui lui ont confié des fonds, aussi sur hypothèque, de 4 % à 5 % l'an, remboursables à long terme". (12)

Si pour une raison quelconque : maladie, décès du père de famille, départ, chômage, manquement aux règlements et aux échéances financières, l'acquéreur-locataire devait quitter son logement, la résiliation se faisait -en principe et d'après les documents de l'époque en pratique- à l'amiable ; l'ouvrier était considéré comme locataire et la différence de la somme lui était intégralement remboursée. "Supposons, -expliquait le Dr. PENOT, rapporteur du comité d'économie sociale, dans un rapport de la S.I.M., en citant un cas pour exemple-, par exemple, qu'au bout de dix mois on ait à résilier le bail, et que l'acheteur ait donné 25 francs par mois, soit en tout 250 francs ; on ne le considère plus que comme un locataire dont on

aurait reçu seulement 18 francs par mois ou 180 francs pour dix mois, et on lui rend la différence, c'est-à-dire 70 francs, sauf indemnité à lui retenir en cas de dégradations. Quant au premier versement de 250 à 300 francs, il est intégralement rendu avec les intérêts, car il n'a pas eu d'emploi, l'acte de vente n'étant pas encore passé ; ce qu'on retarde toujours jusqu'à ce que l'acquisition de la maison paraisse bien assurée". (13)

Le Comité d'Administration a déjà mis, dans sa "Demande de subvention", une clause essentielle pour lutter contre l'inévitable et future spéculation foncière et immobilière qui guettait les maisons ouvrières à bon marché, sous forme d'éventuels rachats : elle proposait au gouvernement de pouvoir interdire à l'ouvrier acquéreur de revendre sa maison "à un tiers qui ne sera pas ouvrier lui-même". Plus tard cette clause a été appliquée et introduite dans les actes de vente, et l'acquéreur ne pouvait revendre sa maison qu'après dix ans, c'est-à-dire après le remboursement total du prix de la maison. Cette mesure est devenue très efficace pour la sauvegarde du caractère populaire et de classe de la Cité de Mulhouse. Une enquête représentative commandée par la S.I.M. à l'occasion du vingtième anniversaire de la Fondation de la Cité de Mulhouse, et effectuée en 1874, a montré, comme l'indique notre tableau N°7, que la mutation des propriétaires en vingt ans a été relativement faible : il y a eu, en deux décennies et pour 920 logements, un peu plus d'un

tiers de maisons qui ont changé de propriété une ou deux fois. (14)

Tableau N°7 Mutations de propriétés dans la Cité entre 1854-1874

propriétaires en 1875	valeur absolue	en %
premiers acheteurs	579	63,0
deuxièmes acheteurs	302	32,8
troisièmes acheteurs	39	4,2
total des maisons acheteurs	920	100,0

source : Archives de la S.I.M.

Tableau N°8 Etat des constructions, ventes de maisons de
1854 à 1870

années	maisons construites		maisons vendues	
	au 30 juin	dans l'année	dans l'année	ensemble
1854	100	100	49	49
1855	92	192	18	67
1856	40	232	5	72
1857	72	304	55	127
1858	96	400	109	236
1859	28	428	61	
1860	0	428	67	297
1861	128	556	87	364
1862	4	560	39	451
1863	56	616	58	490
1864	0	616	4	548
1865	76	692	47	552
1866	0	692	34	599
1867	108	800	81	633
1868	40	840	54	714
1869	20	860	44	812
1870	32	892	47	859

source : Archives de la S.I.M.

Nous parlerons en détail, dans un autre chapitre, des inconvénients et des faiblesses de ce système d'accession

à la propriété. Disons ici que ce système a été parfois problématique, non pas à cause de la conception et de sa réalisation, mais essentiellement à cause du retard pris par l'Etat et les municipalités dans les mesures institutionnelles pour défendre le propriétaire-locataire qui n'avait pas encore remboursé le prix de sa maison. La SOMCO était en quelque sorte en avance par rapport à la législation préventive des logements sociaux, et souvent la famille ouvrière ne pouvait pas garder la maison s'il arrivait quelque chose au chef de famille.

Comment pourrait-on résumer en quelques lignes la politique financière de la bourgeoisie mulhousienne dans la politique du logement ouvrier ? Les principes philanthropiques des patrons d'industrie, de donner un logement-propriété bon marché à leurs ouvriers, étaient guidés par "l'esprit capitaliste protestant" (Max WEBER) qu'on peut résumer sommairement ainsi : faire de bonnes oeuvres sans faire de bénéfices, mais sans toutefois perdre de l'argent. Deux principes philanthropiques dominant l'idéologie libérale des concepteurs de la Cité : l'économie et l'épargne ; les bourgeois de Mulhouse attendaient de l'économie et de l'épargne non seulement des vertus d'intégration de l'ouvrier, mais ils pensaient qu'elles feraient "disparaître le prolétariat de la société moderne". (Dr. PENOT)

NOTES ET BIBLIOGRAPHIE

(1) "L'Association Métropolitaine pour l'amélioration des habitations des classes industrielles", fondée en 1845-46, ... "à la tête de laquelle se sont mis les Lords ASHLEY, MORPETH, EGERTON et plusieurs autres personnages des plus éminents. Cette société a réuni un capital de 100.000 livres sterling... divisé en actions de 25 livres sterling. L'intérêt des capitaux ne doit en aucun cas excéder 5 %." (souligné par nous), in ouvrage d'E. DUCPETIAUX, Projet d'association financière pour l'amélioration des habitations et l'assainissement des quartiers habités par la classe ouvrière à Bruxelles, Ed. Mélines Cans et Com. Bruxelles, 1846, p. 22 .

(2) voir à ce sujet l'ouvrage récent et remarquable de l'architecte belge, Marcel SMETS, intitulé "L'avènement de la cité-jardin en Belgique ; histoire de l'habitat social en Belgique de 1830 à 1930", Pierre Mardaga, éditeur, Bruxelles-Liège, 1977 ; voir surtout les quatre premiers chapitres ; en organisant les premières grandes enquêtes officielles sur les mauvaises conditions de logement ouvrier et populaire en 1838, puis en 1843-46 (enquête nationale), menées sous la direction notamment du docteur MOEREMANS, L. SPAAK et E. DUCPETIAUX, le Comité central de la salubrité publique de Bruxelles a donné une impulsion considé-

nable aux études et projets des cités ouvrières et du logement ouvrier et populaire.

(3) Dans les cités industrielles du Grand-Hornu (1820) et de Verviers, quartier de Biolley (1835), les loyers étaient très bas et n'atteignaient que 5,5 % du prix de revient annuel de la maison. (cf. aussi notre premier rapport) Situées à proximité immédiate de l'usine, en rase campagne, les cités industrielles belges pouvaient avoir un prix de revient aussi bas essentiellement à cause de la modicité du prix du sol.

(4) E. DUCPETIAUX, Projet d'association financière... op. cit. p. 32 .

(5) E. DUCPETIAUX, idem p. 31.

(6) Stephan JONAS, Città di Mulhouse. 1853, in ouvrage collectif "Le Città di fondazione", CISCU-Marsilio Editori, Venezia, 1978, pp. 228 .

(7) Les données publiées par le Dr. VILLERME à ce sujet étant insuffisantes et peu sûres (Tableau de l'état physique et moral des ouvriers employés dans les manufactures de coton, de laine et de soie , Renouard, Paris, 1840), notre équipe a réuni des données statistiques plus sûres, et qui sont uniques, sur le sujet

et qui seront analysées plus loin. Mais il faut dire que les travaux d'archives sont difficiles, onéreux et lents.

- (8) L. REYBAUD, Rapport sur la morale, intellectuelle et matérielle des ouvriers qui vivent de l'industrie du coton, Firmin Didot Frères, Paris, 1862 ; Ch. GRAD, Etudes statistiques sur l'industrie de l'Alsace, 2 vol., Colmar, 1879 .
- (9) SOMCO, Demande de subvention, op. cit. p. 102 .
- (10) F. ENGELS, La question du logement, Editions Sociales, Paris, 1957, p. 65) .
- (11) Ainsi se trouve infirmée par les faits l'affirmation de la sociologue M. G. RAYMOND, qui visiblement ne connaît pas l'objectif de la SOMCO de ne pas forcer la vente : "De même, dans les premières années, les promoteurs mulhousiens ont eu la déception de voir que les ouvriers préféraient, en grande majorité, rester locataires de leurs maisons". (La politique pavillonnaire, op. cit. p. 59) Pendant les cinq premières années, sur les 400 maisons construites 236 étaient vendues. De toute façon, la vente n'était jamais un critère de réussite ou d'échec.
- (12) Dr. A. PENOT, Les cités ouvrières... op. cit. p. 21 .

(13) Dr. A. PENOT, Les cités ouvrières... op. cit. pp. 15 -

16 .

(14) Alfred ENGEL, vice-président de la S.I.M., dans son discours inaugural, fait en 1901, lors du XIX^e Congrès des habitations à bon marché à Paris, a estimé à un quart des maisons ouvrières de la Cité de Mulhouse, celles qui ont échappé depuis 1854 à leur destination d'origine : "Après les modifications que nous indiquions, on aurait pu éviter sans doute que 24 % de nos maisons ne passent entre les mains de tiers, souvent peu intéressants..." (cité par J. P. HOHLY, in article "La Société Industrielle face au problème du logement", Bulletin Spécial de la Société Industrielle de Mulhouse, N° 764, 1976, p. 11).

9 - LA PREMIERE CITE OUVRIERE (1853-1855)

Ce qu'on appelle communément et actuellement -à Mulhouse ou dans les travaux d'histoire- "la Cité de Mulhouse", ne prendra sa forme définitive que pendant la période allemande, bien que deux tiers de la Cité (892 sur 1240 maisons) soient achevés avant l'occupation de l'Alsace par l'Allemagne en 1870. Mais, très rapidement, au cours de l'automne 1853 et de l'année 1854, une cité ouvrière de près de 200 maisons surgira sur l'emplacement prévu dans le projet initial. Cette cité sera par la suite appelée soit "Première Cité", soit "Ancienne Cité". Nous retenons l'appellation première cité, parce qu'elle est plus exacte que la deuxième, étant donné qu'il n'y aura que deux ans de différence entre les ouvertures des deux chantiers sur les deux côtés du canal de décharge, où se situe la Cité de Mulhouse.

La distinction s'impose cependant entre les deux parties de la Cité actuelle, pour de nombreuses raisons que nous développerons par la suite. Retenons tout de suite une distinction importante. La première cité est en effet l'héritière directe du projet initial de 1853, qui était la cité idéale patronale prévue, et elle hérite de toutes les qualités positives du projet initial : cité centrée, combinaison sensée et variée des modèles d'habitat par rapport à l'espace et l'environnement, surfaces habitables confortables et grandes, logements bon marché, proximité des équipements collectifs de qualité, bonne qualité du sol, accès direct et facile par rapport à la ville historique et

à la zone industrielle limitrophes.

La distinction entre la première cité de 200 maisons et le projet initial de 320 maisons ne s'impose cependant que petit à petit, à la suite du développement de la cité réelle, telle qu'elle avait commencé à surgir sur le terrain et dans le bureau de location et de vente de la SOMCO. Mais encore, le chantier et le bureau de vente n'étaient que la partie visible de l'iceberg... Nous ne pouvons, faute de documents précis et fiables, que spéculer sur l'impact direct soit des attaques virulentes au sein de la S.I.M. dont le "projet DOLLFUS" a été l'objet (1), soit de la pression du marché qui, semble-t-il, a modifié également le projet initial (2).

L'essentiel est qu'au cours de 1855 la SOMCO abandonne l'idée de construire sur l'emplacement prévu plus de 200 logements. De plus, elle abandonnera un tiers du terrain, celui situé justement à proximité du centre historique, c'est-à-dire la majeure partie de l'axe Nord-Sud du projet initial, contenant 120 maisons sur 320. (Ces 120 maisons seront, telles qu'elles étaient prévues dans le projet initial, construites de l'autre côté du canal de décharge). Puisqu'il ne s'agit pas de la diminution du programme de construction prévu, mais bien au contraire, de l'extension considérable du projet initial, l'abandon du projet initial est dû aussi au pragmatisme de la SOMCO et de DOLLFUS consistant à se laisser -selon leur esprit libéral manufacturier-

guider désormais dans des cadres larges, engagés vers l'Etat, et par la loi de la demande et de l'évolution de leur politique du logement ouvrier au sein de la S.I.M.

Il ne s'agit pas, d'autre part, d'une défaillance principale ou idéologique. N'était-il pas stipulé, dans des documents officiels rédigés et contractés avec l'Etat, que la SOMCO construirait "une ou plusieurs de ces cités, suivant que le besoin en sera reconnu" ? (Rapport du Dr. PENOT, novembre 1853 op. cit. p. 306) Cependant si nous insistons sur certains aspects de la modification du projet initial, c'est parce qu'elle exprime bien le caractère provisoire de l'aspect urbanistique du projet, soumis aux aléas de l'évolution de la politique générale de la bourgeoisie mulhousienne en matière de logement ouvrier. Ce caractère provisoire du projet urbanistique contraste bien avec le caractère définitif de la cité en tant que projet social et politique. L'acception du concept politique est ici entendue dans le sens polémologique du terme.

La décision de modifier le projet initial bouleverse donc la partie urbanistique du projet ; la forme urbaine "en croix" sera abandonnée sans que le reste change : l'axe Nord-Sud sera donc amputé du reste (place centrale et axe Est-Ouest) et la première cité construite deviendra une cité linéaire et ressemblera par anticipation aux différentes "bandes de colonisation" construites et conçues par les avant-gardes européennes vers les années vingt et trente

de notre siècle. Du coup, les équipements collectifs prévus pour 320 maisons et situés autour de la place centrale -qui est située désormais au milieu de la nouvelle cité linéaire- favoriseront les 200 maisons restantes, mais défavoriseront les 120 maisons construites qui seront situées plus loin de la place centrale.

La composition par modèles d'habitat -et par-delà le paysage- de la cité subira aussi quelques modifications à cause de la disparition de la majorité des deux modèles de bande. Ainsi la première cité se rapprochera de l'idée initiale de l'architecte Emile MULLER de créer une cité ouvrière où le modèle du "carré de Mulhouse" dominera. La composition par modèles d'habitat dans le projet modifié se présente désormais ainsi : maisons groupées par quatre : 96 logements ; maisons en bande adossées : 76 logements (éparpillés en trois endroits différents) ; maisons en bande entre cour et jardin : 20 logements. Ces modifications permettront à la SOMCO d'abandonner définitivement la construction des 56 maisons entre cour et jardin , ce modèle n'étant pas populaire parce que cher. En ce qui concerne les 72 maisons en bande adossées, supprimées dans la première cité, elles seront transférées dans la deuxième cité et réalisées comme prévu. Cependant ce modèle aussi sera abandonné par la suite. Sous cet angle, l'amputation du projet initial était peut-être un moyen intéressant d'expérimenter les différents modèles, donc une phase intéressante dans la construction de la Cité de Mulhouse, et confirme largement la justesse

des thèses du Professeur italien, Léonardo BENEVOLO, sur la façon dont l'aile réformiste-libérale de la bourgeoisie considérait la réalisation des projets de logements ouvriers et de cités ouvrières. (3)

Aucun document fondamental et fiable contemporain de la Cité, émanant de la SIM ou de la SOMCO, ou même ultérieur, n'attribue d'importance à ces modifications décrites plus haut ; modifications pourtant importantes, subies par le projet initial et par la première cité ouvrière. Cela nous a intrigué et nous avons essayé d'y trouver une réponse. On dirait que c'était une chose "naturelle", que de ne pas respecter le plan initial ou le plan d'urbanisme en général. A quoi peut-on attribuer cette conception ? Nous croyons que la notion de projet d'habitat était, vers le milieu du XIX^e siècle et dans le milieu des réformateurs libéraux, avant tout un projet global : à la fois physique et social. A Mulhouse, dès cette époque, la cité ouvrière était avant tout une institution sociale à caractère philanthropique : une oeuvre d'utilité publique et de prévoyance sociale et seulement après cela une oeuvre architecturale et urbanistique. Pourrait-il en être autrement à une époque où l'habitat ouvrier et la cité ouvrière - constructions économiques et bon marché- étaient encore considérés comme une architecture inférieure ? (4)

91 - Les premières classifications de l'habitat ouvrier

Dessinés à la hâte, caractérisés et classés très géné-

ralement, dans le projet initial, les différents modèles d'habitat et de maisons types élaborés par le comité d'économie sociale et mis en forme architecturale et urbanistique par l'ingénieur-constructeur alsacien MULLER, feront l'objet d'expérimentations et d'études approfondies. A tel point que les 200 habitations ouvrières de la première cité, qui surgiront de terre en deux ans, serviront, -à un modèle près, celui du carré de Mulhouse à rez-de-chaussée lancé vers 1860 et construit uniquement dans la deuxième cité- de modèles de base pour l'ensemble de la Cité de Mulhouse et de références internationales pour l'Europe. C'est pour cette raison que nous reviendrons dans un chapitre à part sur l'analyse détaillée des modèles d'habitat ouvrier de la Cité.

Les premières classifications des maisons ouvrières construites, commencées déjà pendant la phase d'étude, à partir de 1852, sont intéressantes dans la mesure où les principaux critères de classification sont définis avant tout par des qualités significatives pour l'époque : critères techniques constructifs, d'hygiène et de confort domestique. Les classifications ainsi établies comporteront, d'autre part, de sous-classements établis à partir des critères d'orientation (maison d'angle, maison orientée vers le Sud ou le Nord) ou d'organisation interne de la maison (cave, cellier, pièce de mansarde, alcôve, etc.). La classification sera déterminante pour établir un système intéressant de prix moyen comme référence générale qui

variera suivant les critères de classement et de sous-classement, permettant d'offrir des choix réels aux ouvriers acheteurs. (Voir aussi tableau N°10)

Tableau N°9 La classification de l'habitat ouvrier de la Cité, schéma de PENOT (1853)

catégories d'habitat	total de la première cité	total de la première année de construc.	observations sur la qualité
Première catégorie : groupe de quatre maisons avec cave	96	48	- deux façades li- bres - prix de vente - grande pièce avec alcôve au rez-de- chaussée
Deuxième catégorie : groupe de quatre maisons avec cellier		32	- idem - cave remplacée par un cellier (pro- visions)
Troisième catégorie : maisons en bande adossées	76	20	- prix de vente - une pièce de moins remplacée par un grenier disposé en mansarde
Total	172*	100	

* non comprises les vingt maisons entre cours et jardins construites seulement à partir de 1855 ; elles n'étaient même pas mentionnées dans le rapport de PENOT de novembre 1853 .

Tableau, N° 10 La classification de l'habitat ouvrier de la Cité ; schéma de MULLER (1855)

catégories d'habitat	total de la première année de construc.	première année de construc.	observations sur la qualité
première catégorie : maisons avec cave groupe de quatre	48	48	- deux façades libres sur le jardin
première classe deuxième catégorie : groupe de quatre maisons avec cellier	48	32	- formes favorables à toutes les distributions
deuxième catégorie : maisons en bande avec cave deuxième catégorie : maisons en bande avec cellier	76	20	- prix économique - plus chaud en hiver
maisons entre cours et jardins	20	-	- deux façades libres - pratique pour grande famille
Total	192	100	

Mais la recherche de classement des maisons est importante aussi pour nous, à cause de la naissance des concepts classificateurs d'architecture et d'urbanisme autres que ceux utilisés dans l'architecture bourgeoise dominante, tels

que la classe, la catégorie et le modèle ; systèmes et concepts de référence auxquels les premiers concepteurs et décideurs de l'habitat ouvrier naissant étaient obligés de recourir.

A ce sujet, en analysant ici les deux classements de la première cité -celui du Dr. PENOT et celui d'Emile MULLER - (5) nous présenterons brièvement l'apparition de ces concepts en Alsace et à Mulhouse, ainsi que leur provenance. Cela mérite d'être fait, d'autant plus que les discussions et articles -souvent un peu confus- sur la morphologie urbaine et la typologie urbaine lancées par les Italiens à partir des années soixante-dix, ont laissé souvent croire qu'il s'agissait d'idées, de préoccupations et de concepts nouveaux. (6)

C'est le document de Demande de subventions de la SOMCO, adressé le 27 juin 1853 au Ministère de l'Intérieur, qui parle de "quatre catégories de maisons ouvrières". (souligné par nous) Le Rapport de la Commission des Logements d'ouvriers permet de vérifier l'existence, sur les plans joints, de trois de ces quatre catégories : groupe de maisons par quatre isolées, maisons en bande adossées et entre cour et jardin. Le Contrat entre l'Etat et la SOMCO, du 15 octobre 1853, reprend dans son article premier les notions de classe et de catégorie : "1° A établir un cellier ou une cave sur toute la surface de chaque maison, quelles que soient la classe ou la catégorie auxquelles elle appartient".

Tout semble indiquer que les termes de classe et de

catégorie sont introduits dans les documents officiels à l'initiative des mulhousiens à partir du devis établi par l'architecte MULLER. La question se pose : où l'architecte mulhousien a-t-il pris ces concepts ? Nous pensons qu'il les a pris à l'enquêteur social belge, E. DUCPETIAUX, qui, déjà en 1844, dans ses projets de construction de logements ouvriers à Bruxelles, introduit la notion de classes. En parlant des maisons ouvrières, il propose : "On pourra à cet effet, les diviser en deux ou trois classes". Et plus loin : "Les formes de maisons pourront être variées, mais sans que leur coût puisse jamais dépasser les prix maximum suivants : maison de première classe : 2.000 F. ; maison de deuxième classe : 1.800 F. ; maison de troisième classe : 1.500 F." (7)

Tout porte même à croire qu'Emile MULLER a étudié sur place plusieurs réalisations de maisons ouvrières au cours de ses voyages effectués entre 1844 et 1851, en Angleterre, en Belgique et dans la région de Lille en France. Il nous confie en effet : "Mon premier projet comportant un ensemble de maisons isolées pour chaque famille date de 1846". (8)

Il est à noter que le concept de modèle n'apparaît pas dans les documents officiels de 1852-53. Mais il n'est pas inconnu à Mulhouse et il sera repris quelques années plus

tard par le comité d'économie sociale et par son rapporteur,

le Dr. PENOT : "Le plan général et la légende explicative (planche 1) indiquent suffisamment la disposition de l'en-

semble des habitations, jardins, rues et bâtiments d'uti-

lité publique. On y reconnaît les maisons de différents modèles dont j'ai parlé plus haut". (souligné par nous)

Concept important chez E. DUCPETIAUX et H. ROBERTS, pour ne parler que de ceux dont l'influence a été directe à Mulhouse, (9) le modèle apparaît aux yeux de l'architecte MULLER comme un concept imprécis et trop général tel qu'il est utilisé : "J'ai observé", remarque l'architecte de la Cité sur les modèles d'habitat ouvrier publiés, "que la plupart des ouvrages d'architecture écrits sur le sujet, se sont bornés jusqu'à ce jour à donner de simples modèles sans détails, sans devis et sans observations : ce n'est pas ainsi que j'ai cru devoir agir ; mon but est de publier de véritables dessins d'exécution, de donner à toutes les personnes qui voudront construire, des bases pratiques, certaines, sanctionnées par l'expérience et dont elles puissent modifier les détails suivant les besoins des populations, leurs habitudes et les matériaux placés à leur portée". (10) (souligné par nous)

L'architecte de la Cité ne pouvait pas, sauf erreur d'appréciation de sa part, penser dans ces cas à la définition de ROBERTS et de DUCPETIAUX, qui comprennent et utilisent le concept de modèle dans un sens étonnamment moderne, ayant des propriétés de reproduction en série, servant de prototype à une fabrication artisanale-industrielle et ayant qualité de représenter une catégorie et une classe. S'est-il trompé sur le compte du concept de modèle ou lui a-t-il préféré ceux de classe et de catégorie ? En tout cas,

Les réflexions mulhousiennes sur les différents concepts classificateurs du logement ouvrier naissant, en vue de les appliquer dans des réalisations sectorielles, montrent le haut niveau auquel Mulhouse a accédé dans le domaine du logement ouvrier dès les années 1853-54.

92 - Conception urbanistique : une cité jardin péri-urbaine autonome

Le plan d'urbanisme de la première cité réalisée, c'est-à-dire celui amputé d'un tiers de son territoire et de ses logements prévus, mérite d'être étudié d'un peu plus près.

Sorti des traditions des écoles d'ingénieurs, mais déjà partiellement médiatisé par les différents projets sociaux programmés ou réalisés en Angleterre et en Belgique, le plan urbanistique de la première cité peut être considéré comme une unité d'habitation précoce, concept et réalisation, modèle et espace social décisif, qui ne sera cependant conceptualisé qu'à partir des années 1900-1930 par les générations d'UNWIN, Tony GARNIER, Hannes MEYER, LE CORBUSIER, Ernst MAY, et consacré d'une manière claire et précise dans la Charte d'Athènes des CIAM, en 1933.

Avec ses 200 maisons ouvrières sur environ 5 hectares, la première cité, dotée d'équipements collectifs rarement, sinon jamais, égalés à l'époque, atteindra dix ans après sa naissance, en 1865, environ 1.500 personnes et elle ne sera pas loin de la dimension du phalanstère préconisé par FOURIER et réalisé plus tard par CODIN à Guise. (11) Les principales

caractéristiques urbanistiques du type d'unité d'habitation de la première cité pourraient être les suivantes :

- maîtrise totale, bon marché (1 franc/mètre carré), aménagement et programmation en zone péri-urbaine du sol nu
- prévision, réalisation rapide et en bonne centralité urbaine des équipements collectifs nombreux et complets
- plan complet et hiérarchisé des voies, calculé en rapport synchronique avec l'habitat et le jardin, en rapport symbolique avec la ville et l'industrie
- création, par l'alignement et par la composition du bâti, d'une trame verte structurante qui compose deux tiers des parcelles d'habitation
- définition précise de composition sociologique de la cité : ouvriers et artisans
- confort technique-constructif assuré et étudié : voirie goudronnée, éclairage public au gaz, fontaines publiques, égouts, système moderne de ventilation des habitations et d'isolation de l'humidité du sol.

Ainsi la première cité possède déjà tous les éléments urbanistiques de base d'une unité de vie sociale, pour reprendre ici la formulation heureuse du sociologue français, CHOMBARD de LAUWE, nécessaire à la vie résidentielle urbaine liée au salariat de la grande industrie moderne : un centre civique avec équipements socio-culturels ; un système de voirie hiérarchisée ; un rapport espace vert-habitat remarquable ; un habitat bon marché socialement adéquat :

privatisé (pavillon), mais faisant partie d'une unité de voisinage (équipements collectifs) ; une proximité du travail ; une intégration réussie dans le tissu urbain de la ville. Nous pouvons donc constater que la première cité a réussi à garder les avantages urbanistiques principaux du projet initial de 1853.

Nous avons déjà plusieurs fois souligné l'importance que revêtait, aux yeux des concepteurs des premières cités ouvrières, le choix de l'emplacement, l'étendue et la configuration du terrain. Les références belges et anglaises de l'architecte MULLER étaient dans ce domaine nettes et précises. (voir aussi notre annexe (SI)) Les conceptions de choix de l'emplacement à l'époque étaient, nous l'avons vu dans notre chapitre sur les influences extérieures, guidées essentiellement par des considérations d'hygiène, de prix du terrain, et des possibilités sur place ou dans la proximité de trouver des matériaux de construction.

Sous cet angle, le choix de l'emplacement de la première cité était un bon choix. Mais même sous cet aspect, la cité exprime bien qu'elle était à l'époque de la Fondation avant tout "un projet DOLLFUS". C'est en effet Jean DOLLFUS qui cède à la SOMCO un de ses terrains situés dans les proches faubourgs en formation de l'axe Nord de Mulhouse et compris entre les deux grandes routes de sortie : celles de Colmar et de Belfort. La SOMCO a acquis les huit hectares de DOLLFUS à un prix bon marché, condition préalable de

la réussite de l'opération : pour un franc le mètre carré. Ce prix avantageux permettra de baisser le prix du sol largement en-dessous de 10 % du prix de revient des maisons ouvrières. Pour donner une idée de la valeur réelle de cette somme, nous pouvons indiquer qu'un franc correspondait alors à une journée de travail pour un ouvrier du textile, salaire le plus bas à Mulhouse. (voir aussi notre chapitre sur le niveau de vie)

Cependant les premières études foncières que nous avons effectuées sur l'emplacement de la première cité, et l'avis de certains historiens tels qu'Eugène VERON, qui parle de "prix coûtant" (12) permettent de supposer que DOLLFUS ne possédait pas -au départ ou en tout cas à la naissance précise du projet- la totalité du terrain. Et le manufacturier alsacien a été obligé d'acheter quelques lots pendant la période de 1850-1852. La forme même du projet initial -"en croix"- aurait pu être influencée par des considérations foncières et financières.

Excepté les voiries disparues à cause de l'amputation d'un tiers du terrain prévu pour le projet initial de 1853, le remarquable système de voirie du projet initial a été réalisé et respecté dans la première cité. Devenue linéaire, la cité réalisée a été recentrée autour de l'axe Est-Ouest tout en maintenant la place centrale au milieu et en bonne centralité. Cette voie large de 12 mètres, goudronnée et ayant deux trottoirs de 1,5 mètre chacun, a été composée

par l'architecte MULLER comme une voie triomphale qui, traversant la cité, devait rejoindre -symboliquement et dans la réalité- la zone industrielle de Dornach. "Du côté droit du canal, observe à ce propos l'architecte MULLER, se trouve Dornach, où est placé le plus grand nombre des établissements industriels, que j'espère bien voir un jour réuni à Mulhouse par la prolongation de la rue principale de la Cité. Elle aurait alors plus d'un kilomètre de longueur". (13) (souligné par nous)

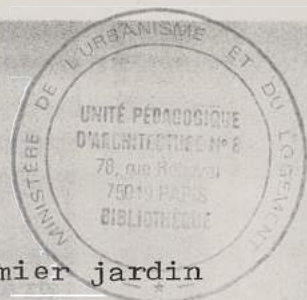
Cette exaltation symbolique-esthétique de l'industrie dans une composition de cité-jardin ouvrière est une conception nouvelle et significative du libéralisme industriel triomphant avec, à Mulhouse, une avance d'un demi-siècle par rapport au reste du continent. Et c'est d'autant plus remarquable qu'il ne s'agit pas d'une cité industrielle soumise à l'usine, mais d'une cité jardin destinée à servir de tissu urbain de jonction entre la cité historique et les nouvelles zones industrielles de l'axe Nord. (voir aussi le croquis imaginé par notre équipe).

Le rôle important des espaces verts -jardins privés d'au moins un are et des places publiques- projetés dans le plan initial de 1853 et repris scrupuleusement dans la première cité est un des aspects positifs des plans remaniés en 1853-54. L'architecte MULLER a entièrement prévu et projeté l'organisation et l'aménagement des jardins privés, en suivant dans ce domaine aussi les modèles anglais et belges d'inspiration philanthropique et patronale, dans

lesquels l'espace de jardin privé est un espace surveillé.
(14)

Dans le cas de la composition paysagère de la cité en matière d'espaces verts, cet interventionnisme idéologique et moral allait jusqu'à l'usage obligatoire et réglementé des arbres prévus... aussi bien dans le domaine public que dans le privé : tilleuls pour border les rues, marronniers pour les places publiques, arbres nains, arbustes, vignes, haies choisies pour longer les palissades (légères, en bois de chêne pour la première cité). Dans ce domaine, la politique réglementaire et de surveillance des cités ouvrières à Mulhouse n'a rien d'exceptionnel ; bien au contraire, elle s'inscrit scrupuleusement dans la politique générale de la question du logement ouvrier élaborée par la bourgeoisie libérale réformatrice, qui non seulement a trouvé "naturel" de s'occuper du cadre de vie des cités ouvrières construites par elle, mais était convaincue du bien-fondé de son action.

Les considérations d'hygiène (tilleul), paysagères-utilitaires (arbustes qui poussent vite et peuvent être taillés facilement sur une grande épaisseur), esthétiques (les marronniers qui ne cachent pas la vue des places) et morales (les haies de groseilles expérimentées ont été abandonnées parce qu'elles incitaient, aux yeux de la SOMCO, les enfants à prendre le fruit du voisin...) ont été les critères principaux de composition de l'espace vert de la cité.



En ce qui concerne le jardin privé, le premier jardin était, sur le budget des équipements collectifs, offert gratuitement à l'ouvrier et son coût a été estimé en 1855 par l'architecte Emile MULLER à 21 francs, somme qui correspondait à près d'un mois de salaire d'un ouvrier de fabrique. Les tilleuls qui bordaient la rue -il en existe encore quelques-uns aujourd'hui- avaient un statut juridique bien particulier : ils étaient plantés dans le jardin privé, à proximité du trottoir, tout en restant bien public.

L'espace vert de la Cité -un des atouts les plus remarquables de la Cité actuelle pour sa survie- était également conçu en tant qu'élément structurant de la cité-jardin. L'architecte MULLER, en étudiant soigneusement un rapport adéquat du système d'alignement des maisons et de la bonne disposition hygiénique de la rue, était partisan de laisser un espace minimum de 10 mètres entre deux rangées de maisons ouvrières alignées. Mais, si ces maisons ouvrières disposaient devant elles de jardins, la rue ne pouvait être que de 5 mètres. Ces recherches mulhousiennes sur la densité de construction par rapport à la rue et sur la largeur de la voirie sont liées aux recherches semblables contemporaines, anglaises et belges, et peuvent être considérées comme très importantes pour l'évolution de la forme cité-jardin, dans la mesure où elles contribuent à améliorer les systèmes anglais défailants, minés déjà à cette époque par la spéculation foncière. Et elles servent,

grâce à la célébrité en tant que modèle de référence de la Cité de Mulhouse, de références positives et favorables au logement ouvrier européen et alsacien.

* * *

Nous reviendrons, dans d'autres chapitres à part, sur la conception d'utilité publique des deux cités réalisées, sur le rôle prépondérant joué par les équipements collectifs réalisés, ainsi que l'observation rigoureuse dans la réalisation de la Cité de Mulhouse des principes philanthropiques et de moralisation, ou du point de vue de la composition sociale des habitants qui est restée pour l'essentiel -et encore aujourd'hui- ouvrière et populaire.

Pour conclure brièvement ce chapitre sur la naissance de la première cité en 1853-54, nous pouvons dire que cette partie de la Cité de Mulhouse nous montre la politique du logement de la bourgeoisie protestante sous son aspect positif. Nous avons en effet vu surgir rapidement une cité réelle, amputée partiellement certes par rapport à la cité idéale patronale imaginée et projetée, mais qui était conçue comme une unité de vie sociale péri-urbaine servant de trait d'union entre l'industrie et la ville historique. La naissance et l'évolution de la deuxième cité montrera que ce pari audacieux et ce défi philanthropique ne pourront pas être aussi bien tenus à une plus grande échelle et à une période ultérieure.

NOTES ET BIBLIOGRAPHIE

(1) Un des documents les plus intéressants sur les circonstances de la Fondation de la Cité de Mulhouse est certainement le rapport du Comité d'économie sociale, rédigé par le Dr. PENOT et lu le 30 novembre 1853 à une réunion de la SIM, rapport qui était destiné à répondre à l'attaque de la majorité conservatrice de la SIM, orchestrée par un de ses membres influents, Monsieur ZICKEL, qui avait rédigé une notice habile et accusatrice contre le projet de la Cité.

(2) L'architecte alsacien Emile MULLER, dans son ouvrage cité plus haut, s'est plaint en 1855 qu'on l'ait obligé d'inclure dans son projet initial beaucoup de maisons en bande adossées, c'est-à-dire le modèle le plus économique : "Au cas particulier, je regrette de n'avoir pu exécuter des groupes de quatre maisons, prévus dans mon premier projet, au lieu des six groupes de dix-huit ; des motifs d'économie, par suite des ventes plus faciles m'ont forcé la main" ; (in "Habitations ouvrières et agricoles...", op. cit. p. 17).

(3) Léonardo BENEVOLO, Aux sources de l'urbanisme moderne, op. cit. Voir aussi : Histoire de l'architecture moderne, Tome I. Révolution industrielle, Dunod, Paris, 1978.

(4) C'était un fait connu à l'époque que l'architecte anglais, Henry ROBERTS a dû être protégé par le Prince ALBERT contre les attaques dont il était l'objet de la part du puissant Royal Institute of British Architects, parce qu'il s'occupait trop du logement ouvrier qui était considéré alors -et non seulement en Angleterre- comme une architecture "inférieure".

(5) Dr. A. PENOT, Les cités ouvrières de Mulhouse et du Haut-Rhin, op. cit.; Emile MULLER, Habitations ouvrières et agricoles, op. cit..

(6) Voir à ce sujet, notamment la discussion en France, in revue Architecture d'Aujourd'hui, N°... 197.. ; voir aussi : F. LAISNEY, A. GULGONEN, Morphologie urbaine et typologie architecturale, IREAU/CORDA, Paris, 1977.

(7) E. DUCPETIAUX, Projet de construction... op. cit. p. 10.

(8) E. MULLER, Habitations ouvrières et agricoles... op. cit. p. 10 ; note N° 1.

(9) "On adoptera, tant pour l'architecture extérieure que pour l'arrangement intérieur des maisons le modèle des cottages anglais, qui, sans exiger des matériaux plus coûteux ni plus de main-d'oeuvre, présentent néanmoins un aspect plus riant et gracieux". (souligné par nous),

in E. DUCPETIAUX, Projet pour la construction aux environs de Bruxelles... op. cit. p. 4 . L'architecte anglais, H. ROBERTS, en présentant la célèbre Société d'amélioration du sort des classes ouvrières, fondée en 1844 à Londres et dont il était architecte honoraire, indique son objectif : ... "l'exécution de plan de modèles pour l'amélioration des logements des ouvriers, à la fois dans la capitale et dans les districts manufacturiers et agricoles. Pendant les cinq dernières années, le comité s'est activement occupé d'offrir successivement des modèles d'habitations perfectionnées, disposées suivant les besoins des diverses classes industrielles". in Des habitations des Classes ouvrières, op. cit. p. 14. (souligné par nous)

(10) Emile MULLER, Habitations ouvrières et agricoles, op. cit. pp. 11 - 12 .

(11) GODIN, qui connaissait les réalisations de la Cité de Mulhouse, a personnellement envoyé à la SIM ses projets du familistère de Guise, ainsi que plusieurs de ses travaux, que nous avons retrouvés dans les Archives de la SIM .

(12) Eugène VERON, Institutions ouvrières à Mulhouse, op. cit. p. 207.

(13) Emile MULLER, Habitations ouvrières et agricoles, op.

cit. p. 18.

- (14) L. MURARD et P. SYLBERMAN, Le petit travailleur infatigable ou le prolétaire régénéré ; villes usines, habitat et intimités au XIXe siècle, Recherche, N° 25, Paris, 1975 ; I. JOSEPH et Ph. FRITSCH, De la police du voisinage à l'invention du coquet, Recherche, N° 28, Paris, 1977 ; J. DONZELOT, La police des familles, Minuit, Paris, 1977.

10 - UNE PREMIERE ANNEE DECISIVE : 1853-54

La longue période de préparation des années 1851-53, au cours de laquelle le projet de cité ouvrière est devenu une réalisation expérimentale de cité ouvrière à entreprendre immédiatement, laisserait penser que la SOMCO procédait par étapes plutôt lentes, vu les multiples incertitudes et impondérables et même les attaques qui menaçaient la fondation d'une cité ouvrière à Mulhouse. C'est le contraire qui s'est produit : la construction démarre rapidement, avec l'ouverture d'un chantier qui prévoit la construction de 100 maisons en une année. Rappelons pour mémoire que ce nombre correspondait à près d'un tiers du plan initial (320 maisons) et à la moitié de ce que sera la première cité (200 maisons). De plus, parallèlement à l'ouverture du chantier prévu pour cent maisons, la SOMCO se lance, d'une façon remarquablement synchronisée, dans la réalisation rapide et totale des équipements collectifs prévus.

Cette amplitude d'un projet expérimental, qui doit réunir pour réussir les meilleures qualités du libéralisme industriel de cette génération -goût du risque, esprit d'entreprise, calcul des chances, exaltation de l'initiative individuelle- (1) nous a incité à examiner la première année de la construction et de la fondation, c'est-à-dire la période allant de l'ouverture du chantier, le 20 juillet 1853, par les premiers travaux de terrassement, jusqu'à la fin de juin 1854, date de statistique souvent utilisée par la SOMCO.

Si la SOMCO et Jean DOLLFUS ont pris le risque calculé d'un lancement rapide, ils avaient certainement leurs raisons de le faire. Nous pensons que les facteurs suivants militaient en faveur d'un démarrage rapide :

- l'obtention de la subvention étatique promise était liée à l'état d'avancement des travaux, et l'obtention de la somme totale à l'entier achèvement de la cité
- l'hypothèque sur les maisons à construire, garantie par l'Etat, en vue d'obtenir l'argent liquide, était plus intéressante avec un nombre élevé de maisons à construire dès que possible
- le nombre élevé de maisons pouvait baisser considérablement le prix de construction
- la dimension du chantier et la rapidité des travaux pouvaient mieux inciter les ouvriers à souscrire
- les attaques menées à l'intérieur de la SIM contre le "projet DOLLFUS" militaient en faveur d'un projet terminé rapidement pour permettre de faire un bilan que la SOMCO espérait positif.

L'Etat avait promis d'accorder une subvention de 150.000 F pour le projet de 320 maisons. Mais cette somme n'était pas tout de suite disponible et on pouvait craindre la lenteur administrative. Effectivement, la construction démarre le 20 juillet 1853, mais le contrat entre l'Etat et la SOMCO, qui légalise la subvention, n'est signé que le 15 octobre de la même année. Le démarrage d'un tiers

des maisons signifiait donc la possibilité de toucher en 1854 au moins 50.000 F, vu la clause de l'article 4. du contrat qui échelonnait le paiement sur trois portions et le conditionnait par rapport à l'avancement des travaux.

Comme nous l'avons expliqué en détail dans le chapitre huit sur la politique financière de la SOMCO, l'hypothèque en vue de recourir à des emprunts pour disposer d'argent liquide était un moyen nécessaire et par ailleurs astucieux, pour les raisons suivantes : pouvoir construire constamment des maisons neuves ; instaurer une politique de paiement à long terme ; ne pas arrêter la construction en fonction des maisons vendues ; ne pas augmenter le prix de revient de la maison par une politique bancaire différente. La SOMCO jugeait que l'hypothèque sur 100 maisons à construire lui donnait une assiette financière conforme à sa politique de logement bon marché. Les 100 premières maisons hypothéquées lui ont assuré, auprès de la Société du Crédit Foncier, le premier organisme bancaire contacté, un prêt de 82.250 F, au taux de 5 % d'intérêt (plus 0,49 F % pour frais d'administration) remboursables en 60 termes semestriels. Une somme moyenne de 822 F de l'argent disponible par maison ouvrière dont le prix variait entre 2.900 et 1.850 F suivant le modèle et le type, voilà certainement un des aspects financiers les plus étonnants de la construction de la cité, mais certainement aussi une des clés de l'habitat ouvrier mulhousien bon marché. Cette somme empruntée avait été calculée pour correspondre à la moitié des prix

de construction des maisons réalisées pendant la première année.

Pour la deuxième moitié du prix de construction restant, la SOMCO s'est arrangée avec le Crédit Foncier pour qu'il accorde un crédit à l'ouvrier acheteur à 5 % d'intérêt, la seule condition étant de passer l'acte de vente avec la SOMCO.

Dans cette condition bancaire avantageuse pour l'ouvrier, ainsi que dans cette politique de logement social de la SOMCO, la politique étatique de logement social de Napoléon III a également joué un rôle important dans la mesure où le gouvernement, par la subvention accordée, a bien voulu couvrir le tiers de la dépense totale.

101 - Les premiers logements et la politique de prévoyance sociale

A côté des considérations financières, de construction et de chantier, la SOMCO considérait aussi la première année comme une période décisive sur le plan de la politique de prévoyance sociale de la Société Industrielle : à savoir celle de l'adhésion éventuelle des ouvriers à la politique du logement social de la SOMCO, sous forme d'achat ou de location-vente des logements construits à leur destination. Le problème n'était pas simple. En effet, la SOMCO ne pouvait pas miser sur d'autres expériences, régionales et locales, voire nationales, parce que son pro-

jet était le premier du genre -cité-jardin péri-urbaine autonome- en France et même sur le continent. Il était même à craindre que les ouvriers mulhousiens regarderaient avec une certaine hostilité et une certaine méfiance le projet de la SOMCO.

Les ouvriers mulhousiens ont fait échouer, au même moment où la SOMCO s'apprêtait à lancer son premier chantier de logement ouvrier, l'initiative importante de la "Société pour l'encouragement à l'épargne", suscitée par plusieurs industriels de la SIM, initiative pour introduire dans l'espace mulhousien des expériences d'épargne-retraite.

Dans les années qui ont suivi la révolution de 1848 et la constitution au sein de la SIM du comité d'économie sociale, un groupe d'industriels libéraux réformateurs préconise -sous la double influence de la révolution de 1848 et des mesures prises à cet effet à l'époque par la bourgeoisie anglaise- une politique hardie d'encouragement à l'épargne, à destination des ouvriers. (2) En 1850, onze fabriques de Mulhouse fondent une "Société pour l'encouragement à l'épargne", qui rapidement devient, en 1852, établissement d'utilité publique. Le but de cette initiative est double : inviter les ouvriers, en accordant une prime, à cotiser pour leur retraite et créer à Mulhouse une maison de retraite.

La bourgeoisie mulhousienne a mis en oeuvre des moyens

considérables pour cette affaire : les patrons s'engageaient à verser 3 % de la masse de salaire de leur fabrique et les ouvriers devaient cotiser 3 % de leur salaire dans une caisse commune. Le tiers de la somme de cette caisse commune aurait servi à la construction de la maison de retraite et les deux tiers restants devaient être versés dans les caisses de l'Etat. Cependant, cette politique d'épargne-retraite très intéressante et avancée à l'époque, s'est finalement soldée par un échec. (3) En rejetant ces initiatives, les ouvriers condamnaient un système de participation basé sur le rapport capital-travail qui voulait leur proposer une épargne qui reculait la jouissance de leurs 3 % de salaire à vingt ou trente ans, à l'époque ou l'espérance de vie dans l'industrie était nettement inférieure à cette période d'attente. En effet, après dix ans d'existence, sur 7.000 ouvriers que comptaient les onze fabriques, seize ouvriers seulement cotisaient. Et dans la maison de retraite construite, confortable et spacieuse, il n'y a eu que 43 admissions en dix ans. (Cependant le patronat a versé intégralement sa part, accumulant ainsi des fonds considérables dans les oeuvres d'épargne-retraite).

Pourquoi, dans ce chapitre, avons-nous aussi longuement expliqué la mise en place du programme épargne-retraite de la SIM ? Essentiellement, parce qu'avec le programme des logements ouvriers, ce sont les seuls et derniers grands domaines de la prévoyance sociale qui ne soient pas encore mis en route à Mulhouse en 1850-52.

Dans un rapport important du comité d'économie sociale, présenté par le Dr. PENOT à la SIM en 1855 (4), l'enquêteur social mulhousien présente la classification suivante de la prévoyance sociale considérée et pratiquée à Mulhouse :

- Education
- Logements
- Subsistances
- Lavoirs et Bains
- Précautions contre les accidents causés par les machines
- Service de santé et Sociétés de secours mutuels en cas de maladie
- Caisses d'Épargne ; Caisses d'assistance et prêts
- Caisses de retraite, Asiles pour les vieillards et les infirmes, Pensions à domicile.

L'échec de la politique d'épargne-retraite incite sans doute le courant libéral réformiste à reprendre le programme du logement, le dernier domaine restant encore au stade de projet. Contrairement à l'échec subi sur le terrain de la cotisation ouvrière des retraites, la politique d'épargne-logement sera vite acceptée, voire plébiscitée à Mulhouse.

Les ouvriers ont en quelques mois bénéficié de la jouissance d'un logement bon marché et cela a été décisif pour la réussite de l'opération. Certains indices militent même en faveur de notre deuxième hypothèse, à savoir que les deux derniers domaines de prévoyance sociale patronale ont été

lancés simultanément. 1852 ce n'est pas seulement l'année du lancement de la Société pour l'encouragement de l'épargne ; c'est aussi celle de la réalisation du chantier expérimental des logements ouvriers de Dornach, lancé par Jean DOLLFUS.

102 - Les cent premiers logements

Parallèlement à l'ouverture du grand chantier comprenant plusieurs dizaines de maisons en construction, la SOMCO a ouvert son bureau de location-vente. Les ouvriers mulhousiens étaient à l'époque encore moins habitués qu'aujourd'hui à faire leur choix à partir de plans, maquettes et dessins. Le choix des logements du premier programme de construction constituait, par conséquent, un enjeu important. Nous avons vu dans le chapitre cinq les motivations et les options prises en 1852 en faveur du modèle du carré de quatre maisons et sa réalisation expérimentale à Dornach. Il est le seul modèle réalisé déjà à Mulhouse à l'heure de l'ouverture du premier chantier de la cité. Il n'est pas étonnant, comme le montre le Tableau N° 11, que ce modèle constitue 80 logements sur 100, soit 80 % du programme de la première année. Et pourtant les prix de ces modèles étaient de 36 % à 11 % plus chers que ceux des modèles en bande qui constituaient les 20 logements restants. L'explication de cette contradiction apparente doit être la suivante : la SOMCO était sûre du succès du carré de Mulhouse grâce à l'impact du succès des logements de Dornach. Et en introduisant une riche gamme de

variantes, c'est-à-dire de choix effectifs, à l'intérieur des modèles -cave-cellier, orientation Nord-Sud, maisons d'angle- elle pouvait offrir une gamme de choix de prix allant jusqu'à 16 % de différence pour la même surface construite.

Tableau N° 11 La composition par modèles et variantes des 100 premières maisons construites en 1853-54

modèles	variante	nombre total construit	surface habitable en m ²	prix en francs de 1853-54*
	maisons ayant façade principale au Sud	24	54	2.900
carré de Mulhouse avec cave	maisons ayant façade principale au Nord	24	54	2.700
	maisons ayant façade principale au Sud	16	54	2.575
carré de Mulhouse avec cellier	maisons ayant façade principale au Nord	16	54	2.425
	maisons aux angles ayant double jour	12	46	2.150
maisons en bandes adossées	maisons ayant un seul jour	8	46	1.850
total		100	-	-

* non compris les droits divers pouvant s'élever jusqu'à 10 %

L'introduction dans le premier échantillon de vingt maisons en bandes adossées, jamais expérimentées dans le Haut-Rhin, était un risque calculé certes, mais les prix plus favorables jouaient en faveur de ce modèle. Il est vrai que le prix réduit était accompagné d'une diminution de la surface habitable : 46 m² contre 54 m². Sous cet angle, le souci d'introduire un modèle plus économique était un souci de chercher à élargir le marché et la vente vers les couches d'ouvriers ayant des revenus plus modestes : manoeuvres et ouvriers de fabrique (ouvriers spécialisés actuels). Cependant, malgré ces considérations de marché, la SOMCO a réussi, même dans ce modèle, à varier ses prix, en demandant un prix de 14 % plus élevé pour une maison d'angle ayant double jour, que celui d'une maison se situant à l'intérieur de la bande et ayant un seul jour.

Nous voudrions attirer l'attention sur un autre aspect des premières maisons. La SOMCO a calculé, dans ses premières statistiques, trois prix moyens, sommes correspondant probablement à un calcul préalable d'un "prix sociologique", basé sur le concept classificatoire architectonique de catégorie, analysé plus haut et établi par l'architecte Emile MULLER :

- carré de Mulhouse avec cave : 2.900 F première catégorie
- carré de Mulhouse avec cellier : 2.500 F deuxième catégorie
- maisons en bandes adossées : 2.030 F première ca-

tégorie et deuxième catégorie (cave-cellier).

Nous pensons que cette politique habile de variétés et de choix -aspects constructifs, paysagers et de prix- ont joué un rôle décisif dans le succès réel du premier chantier de cent maisons. A la fin de novembre 1853, les vingt-cinq premières maisons terminées -construites et sèches- étaient vendues. (5) Les pluies de novembre et l'hiver ralentissaient les logements à achever et par conséquent les ventes. Et si nous ajoutons le facteur le plus défavorable pour la vente, à savoir la crise terrible de 1853-55 (une des plus dures du siècle à Mulhouse) où le prix de l'aliment de base, qui est la pomme de terre, triple, nous pouvons considérer que vendre en un an 49 maisons était une véritable performance. Aussi est-il étonnant que le sociologue M. G. RAYMOND affirme, dans son étude sur le phénomène pavillonnaire français, que "dans les premières années, les promoteurs mulhousiens ont eu la déception de voir que les ouvriers préféraient, en grande majorité, rester locataires de leur maisons". (6) Comme nous l'avons vu au cours de la première année décisive, c'est plutôt le contraire qui s'est produit.

103 - Les cinquante premiers propriétaires

Dans quelle ville industrielle et dans quelle classe ouvrière se recrutent les premiers ouvriers acheteurs ? Quelles sont leurs conditions de vie ? A l'époque de la fondation de la cité, Mulhouse est une grande ville in-

industrielle puissante, dont les usines de textile et de métallurgie emploient plus de 25.000 ouvriers, dont 6.000 travailleurs étrangers, et autant de travailleurs qui vivent dans les communes rurales environnantes -faute de logements décents et bon marché- et se rendent à pied aux usines. La plus grande partie de cette classe ouvrière particulière du début de la grande industrie se compose d'ouvriers flottants (7) : journaliers, nomades, étrangers, femmes, enfants, jeunes, manoeuvres ; masse prolétaire livrée entièrement aux lois aveugles de la production capitaliste industrielle en crise permanente et qui travaille pour un salaire bas -quand elle n'est pas au chômage- 13-15 heures par jour. (8)

Le prolétariat des ouvriers flottants ne gagne, vers ces années-là, qu'un salaire de misère journalier de 1-2 francs, somme située souvent en-dessous d'un minimum vital, nécessaire à la simple reproduction de la force de travail. Pour cette catégorie de la classe ouvrière, la survie n'est assurée qu'au niveau de la cellule familiale : homme, femme et enfants qui travaillent. (9) Une deuxième catégorie de travailleurs masculins dans le tissage et dans la métallurgie arrivent à une moyenne journalière de 3 francs. Et une catégorie d'ouvriers qualifiés, voire hautement qualifiés, gagne bien : 5-8 francs par jour, mais leur nombre est restreint. (10)

Pour pouvoir étudier de plus près la condition ouvrière à Mulhouse, nous devons naturellement aussi tenir

compte, d'autres facteurs de disparité : branche industrielle, besoins alimentaires, loyers, charges familiales, âge, sexe, rapport salaire nominal-salaire réel, situation autochtone ou étrangère, etc. Dans un chapitre à part, nous les étudierons plus en détail. Ici nous analyserons surtout la composition sociale des premiers acheteurs ainsi que leur budget de dépenses. (11)

Lorsqu'on s'attaque aux sources fondamentales au sujet des premiers acheteurs, à savoir notamment aux documents rares et difficilement accessibles, tels que le Grand Livre de la SOMCO où les ouvriers les uns après les autres, dans l'ordre d'arrivée, étaient inscrits, dès la conclusion de leur achat de maison, la composition sociologique et socio-professionnelle des futurs habitants de la cité apparaît assez nettement. Nous voudrions indiquer que ces sources n'avaient jamais été utilisées avant nous par les historiens, depuis plus d'un siècle. Cependant il faut reconnaître que les dirigeants de la SIM les avaient utilisées ; ils ne les avaient pas utilisées systématiquement, mais plutôt partiellement, vu l'aspect politique de la question. (12)

A partir du Grand Livre de la SOMCO nous avons pu repérer les premiers acheteurs de la première cité et de la première année, qui étaient au nombre de 49, chiffre considérable. (13) Le tableau N° 12 montre que les premiers acheteurs sont essentiellement ouvriers. Cependant la SIM considérait aussi les artisans comme prioritaires, vu leur

nombre et leur importance, ainsi que leurs conditions de vie difficiles. (14) La composition sociologique des ouvriers acheteurs est diversifiée et ne laisse pas supposer que pour la première année décisive la SOMCO voulait, en faisant une sélection stratégique, favoriser les ouvriers les plus aisés. A côté des ouvriers bien payés -graveurs sur rouleau, mécaniciens, fondeurs, imprimeurs sur étoffe certes en grand nombre, nous trouvons aussi les métiers relevant de la deuxième catégorie d'ouvriers et une proportion importante venant du sous-prolétariat : ouvriers de fabrique, journaliers ; ces derniers constituent 12,7 % des premiers acheteurs et 16.6 % du total des ouvriers acheteurs.

Sur la liste des premiers acheteurs nous avons relevé trois femmes propriétaires : deux ouvrières et une veuve. C'est un point important dans la mesure où le droit de propriété de logement et d'immobilier en général en matière de logement social sera basé, sous Napoléon III, sur le chef du ménage mâle. L'accession à la propriété d'un logement social bon marché dans la Cité de Mulhouse est donc ouverte aussi aux femmes. Sous cet angle, les remarques critiques du rapport du jury de la sélection d'économie sociale de l'Exposition Universelle de Paris qui a eu lieu en 1889, remarques selon lesquelles la disparition du père de famille entraînerait automatiquement la vente aux enchères de sa maison non encore payée, ne concerne certainement pas la Cité de Mulhouse. (15)

Les premiers acheteurs se recrutent essentiellement parmi les ouvriers d'origine alsacienne et germanique (ouvriers badois et de Suisse alémanique) ; nous avons trouvé seulement sept noms à résonance française sur quarante-neuf, en nous basant sur cet indice certes fragile mais non moins significatif. En 1855 la Société Industrielle estimait que sur les deux cents familles de la première cité ouvrière, près de la moitié sont originaires des villages ruraux proches, surpeuplés.

Tableau N° 12 La composition socio-professionnelle des premiers propriétaires (1853-54)

catégorie socio-prof.	nombre en v. a.	%
ouvriers	36	84,0
artisans et petits commerçants	2	4,6
contremaître	1	2,3
non active (veuve)	1	2,3
divers *	3	6,8
total **	43	100,0

* illisible

** six personnes manquèrent d'indication socio-professionnelle source : Grand Livre de la SOMCO.

Pour connaître, ne serait-ce qu'approximativement, la part des dépenses ouvrières en logement, il est indispensable de connaître le budget des dépenses des familles ouvrières de Mulhouse et de sa zone d'influence à l'époque de la fondation de la première cité. La Société Industrielle n'a jamais, à ce sujet, publié des études qu'elle a probablement faites régulièrement sous forme d'enquêtes et de sondages ou de rapports confidentiels. Cependant nous avons un point d'appui sérieux et intéressant sur ce point : celui de l'enquête importante faite en 1858 sur la classe ouvrière, dans le cadre national de l'Académie des sciences morales et politiques de Paris, connue aussi sous le nom de rapport REYBAUD. (16)

L'enquêteur social français a étudié à Mulhouse les conditions générales des ouvriers travaillant dans l'industrie du textile et pour cette étude il a bénéficié d'appuis auprès de la SIM qui lui a ouvert des dossiers contenant les résultats des enquêtes. Les temps, de ce point de vue, ont bien changé depuis la première enquête des années 1835-37, quand le Dr. VILLERME avait nettement moins de possibilités d'accéder aux statistiques patronales concernant les revenus et les dépenses des ouvriers mulhousiens. REYBAUD pouvait ainsi étudier le cas de 10 ménages choisis, dans une enquête concernant plus de 400 ménages ouvriers, considérés comme représentatifs. Les résultats globaux que nous avons choisis et présentons dans le tableau N° 13 montrent que les grandes masses essentielles du budget des

ménages -logements, vêtements et nourriture- n'ont guère
changé depuis la première enquête menée par VILLERME, no-
 tamment à Mulhouse, 20 ans auparavant. (17)

Tableau N° 13 La composition du budget des dépenses des
familles ouvrières de Mulhouse

masses budgétaires	enquête REYBAUD 1858, en %	enquête VILLERME en 1835, en % *
logements	10,4	10,0
vêtements	24,0	25,0
nourriture	66,7	66,0
total	101,1 **	100,0

* données concernant l'ensemble de la France

** dûs au déficit budgétaire .

L'enquête REYBAUD sur Mulhouse révèle les difficultés
 des familles ouvrières mulhousiennes pour équilibrer leur
 budget de dépenses, qui -transcrit au rythme mensuel- ac-
 cuse régulièrement des déficits considérables. Sur les dix
 ménages mulhousiens étudiés par REYBAUD, six ménages avaient
 des budgets mensuels déficitaires au moment de l'enquête,
 en 1858. Et le 1,1 % du déficit budgétaire moyen du ta-
 bleau N° 13 cache en fait de 5 à 25 % de déficit parmi les
 six familles déficitaires.

La composition des budgets de dépenses des familles ouvrières fait apparaître, qu'au cours de la première moitié du XIXe siècle, ni la nourriture ni l'habillement n'ont diminué notablement à Mulhouse. Par conséquent, les 10 % des dépenses en logement locatif sont un chiffre quasiment incompressible et inchangeable dans le budget des ménages ouvriers les plus pauvres et nécessiteux, depuis les années 1830 à Mulhouse. Et, pourtant, les prix des loyers ont subi, depuis ces années, une hausse très forte dans la ville et dans les villages environnants. Le professeur LEUILLIOT estime qu'à Mulhouse "le prix des loyers a presque doublé entre 1821 et 1870". (18) Nous pensons que cette estimation est trop optimiste et encore en-dessous de la réalité. La cherté des logements, dénoncée par ailleurs par la SIM, qui sont de surcroît de mauvaise qualité et spéculatifs, fait émigrer dans les villages environnants des milliers de travailleurs de la masse prolétaire flottante, qui, à la recherche de conditions d'habitabilité décentes et bon marché, éprouvent beaucoup de difficultés à y consacrer plus de 10 % de leur revenu familial.

L'analyse de la composition des dépenses des ménages ouvriers est révélateur d'un fait très important pour apprécier les dépenses en logement du type accession à la propriété des premiers acquéreurs : les logements de la première cité ouvrière sont des logements à caractère social certes, mais pas bon marché dans le sens sociologique du terme, où le prix de la maison est réglé au niveau so-

cial en fonction des besoins.

C'est une question très importante et il convient d'expliciter un peu ce que nous venons de dire. Si nous ramenons la notion sociologique de logement bon marché aux conditions du marché du logement ouvrier de Mulhouse des années 1850-55 (location et vente), les maisons ouvrières de la première cité -aussi bien d'accession à la propriété que de location-vente- sont des logements bon marché et à bas loyer. Mais, si nous partons de l'acceptation moderne et sociale de la notion de logement social selon laquelle le logement ouvrier est un besoin socialement adéquat au rôle de producteur qu'est l'ouvrier dans le mode de production capitaliste, nous devons alors définir le prix du logement en fonction de la composition du budget des dépenses en logement des acquéreurs.

Sous cet angle, les dépenses en logement pour les acquéreurs ouvriers sont en hausse considérable dans les deux catégories d'ouvriers qui composent l'immense majorité de la classe ouvrière de Mulhouse : ouvriers moyennement payés, mais qui ont une famille nombreuse à leur charge, et la grande catégorie du prolétariat : nomades, manoeuvres, ouvriers de fabrique, jeunes.

Certes une partie de la hausse est compensée par la propriété immobilière acquise et par la qualité du logement : hygiène, propreté, espace privatisé. L'habitat

ainsi offert est nettement meilleur et bon marché que celui offert à Mulhouse par les spéculateurs et les marchands de sommeil que la littérature populaire du XIXe siècle appelle "Mr. Vautour". Mais cette propriété, cette qualité, il faut les payer cher. Il faut l'enlever, en effet, comme le montre notre tableau N° 14 sur les charges de remboursement -apport Personnel et versement mensuel- des dépenses d'habillement et de nourriture.

Tableau N° 14 Charges de remboursement des familles ouvrières pour l'accession à la propriété, par rapport au revenu (1854-55)

	carré de Mulhouse 1ère ca- tégorie	carré de Mulhouse 2ème ca- tégorie	maisons en bandes ados- sées	
prix de la maison	2.800 F	2.500 F	2.030 F	
apport personnel	300 F	250 F	200 F	
versement mensuel	30 F	25 F	20 F	
nombre d'années de termes accor- dés	15	15	15	
% de rembour- sement par rapport au salaire mensuel	- ouvrier qualifié - salaire O. S. + sal. de sa femme	17,1	14,2	11,4
	- manoeuvre + sa- laires femme et enfant	26,7	22,3	17,8
		40,0	33,3	26,6

Le tableau comparatif des trois catégories d'ouvriers que nous avons élaboré avec beaucoup de soin, en tenant compte aussi des statistiques des salaires par métiers et par postes de travail (19), mais en présentant par prudence un salaire journalier moyen de 25 jours par mois fait apparaître une quasi certitude : les ouvriers mulhousiens les plus pauvres qui constituaient les 17 % des premiers acquéreurs ne pouvaient acheter parmi les trois modèles proposés que les maisons en bande, logement le moins cher.

Et même dans ce cas, leur dépense en logement a plus que doublé par rapport à leur situation antérieure où ils consacraient au logement seulement 10 % de leurs dépenses totales. Cela constituait donc un sacrifice considérable au détriment d'autres besoins tels que la nourriture et l'habillement. Et nous devons encore faire abstraction de l'apport personnel obligatoire que constituait le premier versement dont la valeur correspondait à 10 % du prix de vente de la maison et à 6-12 mois de salaire, pour les ouvriers non hautement qualifiés.

104 - L'idéologie hygiéniste patronale et la question du logement ouvrier

Au moment où, en France, la question du logement à caractère social, y compris la question du logement ouvrier, prend une tournure décisive avec le lancement, en 1849, de la cité Napoléon, suivie de nombreuses réalisations ponctuelles de cités ouvrières en province - la bourgeoisie mulhousienne intervient en 1853 à sa manière, et avec le lancement de la première cité, au débat important, sur le thème de l'ouvrier-proprétaire. Sous cet angle la première cité est importante, parce qu'elle est la première réalisation capitaliste d'accession à la propriété en matière de logement ouvrier.

Sur quelle base idéologique repose l'institution philanthropique qu'est la SOMCO ? Elle repose sur une idéologie patronale hygiéniste. Nous retiendrons ici deux aspects de cette idéologie : premièrement, mener une action sociale patronale par l'initiative privée (actionnaires) ; deuxièmement fournir des logements unifamiliaux - et uniquement ceux-ci - pour inciter les ouvriers à faire l'épargne pour devenir propriétaires de leur logement. En partant de ces considérations, il est clair que ce n'est pas l'habitat bon marché - tel que les H. B. M. le préconiseront vers la fin du siècle - qui est visé par le patronat de Mulhouse, mais un type d'habitat ouvrier unifamilial qui serait le meilleur moyen de moralisation de l'ouvrier et qui l'inciterait à faire de l'épargne. Si

Le tableau comparatif des trois catégories d'ouvriers que nous avons élaboré avec beaucoup de soin, en tenant compte aussi des statistiques des salaires par métiers et par postes de travail (19), mais en présentant par prudence un salaire journalier moyen de 25 jours par mois fait apparaître une quasi certitude : les ouvriers mousins les plus pauvres qui constituaient les 17 % des premiers acquéreurs ne pouvaient acheter parmi les trois modèles proposés que les maisons en bande, logement le moins cher.

Et même dans ce cas, leur dépense en logement a plus que doublé par rapport à leur situation antérieure où ils consacraient au logement seulement 10 % de leurs dépenses totales. Cela constituait donc un sacrifice considérable au détriment d'autres besoins tels que la nourriture et l'habillement. Et nous devons encore faire abstraction de l'apport personnel obligatoire que constituait le premier versement dont la valeur correspondait à 10 % du prix de vente de la maison et à 6-12 mois de salaire, pour les ouvriers non hautement qualifiés.

104 - L'idéologie hygiéniste patronale et la question du logement ouvrier

Au moment où, en France, la question du logement à caractère social, y compris la question du logement ouvrier, prend une tournure décisive avec le lancement, en 1849, de la cité Napoléon, suivie de nombreuses réalisations ponctuelles de cités ouvrières en province -la bourgeoisie mulhousienne intervient en 1853 à sa manière, et avec le lancement de la première cité, au débat important, sur le thème de l'ouvrier-proprétaire. Sous cet angle la première cité est importante, parce qu'elle est la première réalisation capitaliste d'accession à la propriété en matière de logement ouvrier.

Sur quelle base idéologique repose l'institution philanthropique qu'est la SOMCO ? Elle repose sur une idéologie patronale hygiéniste. Nous retiendrons ici deux aspects de cette idéologie : premièrement, mener une action sociale patronale par l'initiative privée (actionnaires) ; deuxièmement fournir des logements unifamiliaux -et uniquement ceux-ci- pour inciter les ouvriers à faire l'épargne pour devenir propriétaires de leur logement. En partant de ces considérations, il est clair que ce n'est pas l'habitat bon marché -tel que les H. B. M. le préconiseront vers la fin du siècle- qui est visé par le patronat de Mulhouse, mais un type d'habitat ouvrier unifamilial qui serait le meilleur moyen de moralisation de l'ouvrier et qui l'inciterait à faire de l'épargne. Si

l'objectif de faire l'épargne et celui de baisser le prix du logement peuvent être rapprochés, c'est tant mieux.

Par conséquent, le critère principal de choix de l'ouvrier acquéreur ne sera pas à Mulhouse l'ouvrier pauvre, le prolétaire nécessiteux, mais l'ouvrier rangé ; concept hygiéniste important qui veut dire ouvrier propre, ouvrier soigneux, ouvrier épargnant, ouvrier économe, ouvrier qui accepte la tempérance et la cité où règne "la police des familles". (DONZELOT)

Les premiers acquéreurs ouvriers de la cité se recrutent certes dans toutes les catégories ouvrières, mais le critère de choix est l'ouvrier rangé, comme l'indique et le définit Jean DOLLFUS, un des délégués français au Troisième Congrès International de Bienfaisance, à Francfort sur le Main, en 1857, quand il déclare aux congressistes dans son exposé : "158 familles ont acheté leurs maisons depuis trois ans ; ces maisons se louent facilement et à mesure qu'elles s'achèvent. On a pris soin d'en choisir les premiers habitants parmi les ouvriers les plus rangés ; leurs maisons sont tenues avec une extrême propreté, et ce bon exemple aujourd'hui est suivi généralement. Les ouvriers de la cité aiment rester chez eux après les heures de travail ; résultat dont la portée est immense et facile à apprécier". (20) (souligné par nous)

Nous savons que sous l'influence des catholiques sociaux français et d'Armand de MELUN, l'action sociale néo-conservatrice mettait également, dès 1850, au cours des discussions en France sur les cités ouvrières, au centre de son action la propriété et l'ouvrier rangé et cette conception dominera même les débats plus tardifs de la Troisième République. "La propriété, explique de MELUN, porte avec elle une qualité précieuse : elle rend celui qui la possède plus rangé, plus laborieux, elle éloigne des distractions funestes, le retient près de son foyer, au sein de sa famille et occupe utilement ses loisirs". (21) (souligné par nous)

Paix domestique, épargne, propriété, économie, ordre, tempérance ; voilà les concepts-clés de l'idéologie patronale philanthropique préconisée par les manufacturiers de Mulhouse (22), partagée largement par les autres participants : enquêteurs sociaux et techniciens. L'architecte de la cité, Emile MULLER, exhorte ses collègues et les lecteurs de son livre, publié en 1855, à participer à la réalisation des cités ouvrières d'inspiration de philanthropie patronale, et remarque : "On ne doit pas oublier, suivant l'expression de M. G. Hubbard, que chaque fois que s'élargissent les abords de la propriété, de nouveaux gages sont donnés à la liberté, l'expérience montrant chaque jour qu'on ne saurait trop en désirer pour elle". (23) Et l'enquêteur social mulhousien, le Dr. PENOT, explique avec franchise, en présentant une étude de cas d'un ou-

vrier acquéreur de 1853, que faire l'épargne pour acquérir une maison ouvrière dans la cité est difficile et oblige les familles ouvrières à faire des sacrifices. PENOT présente la situation d'un ouvrier qui a acheté une maison en 1853 et l'a payée intégralement en 1867. L'ouvrier, dont la maison avait un prix de vente de 3.000 F, et qui a versé 300 F au départ, n'avait pas la tâche facile, et il ajoute : "celui qui n'a pas fait d'économies, mais qui a un bon salaire, s'impose des privations pendant la première et la deuxième année, en augmentant le versement mensuel et il arrivera". (voir aussi tableau N°15)

Nous pouvons facilement imaginer les difficultés de la majorité des premiers acquéreurs ouvriers qui n'avaient pas à Mulhouse un "bon salaire", condition que pose PENOT pour s'en sortir. Comment l'enquêteur mulhousien justifie-t-il ces sacrifices demandés par la SOMCO ? "L'économie imposée de cette famille, disait-il, est une vertu qui vaut l'acquisition matérielle". (idem ; souligné par nous)

Et le Dr. PENOT oppose la propriété de logement ayant la qualité de vertu à la simple location d'un logement "qui est une jouissance incertaine qui ne donne pas de goût d'amélioration dans le logement".

Tableau N°15 La composition du prix total d'une maison ouvrière acquise en 1853 et remboursée intégralement en 1867 *

caractéristiques	franc 1867 v. a.	en %
prix de vente de la maison (sans crédit)	3.000	69,3
frais du contrat (droit + frais)	275	6,4
somme totale des intérêts réciproques à 5 %	1.052	24,3
frais totaux de la maison	4.327	100,0
loyer mensuel avant la signature définitive du contrat	18 **	-
déboursement mensuel moyen pour l'accession à la propriété	25 ***	-

* soldée en 13 ans et 5 mois, le propriétaire ayant avancé le terme de 15 ans accordé.

** le locataire aurait payé en 14 ans 3.024 F de loyer.

*** le Dr. PENOT a calculé le versement de 25 francs (à supposer qu'ils soient versés régulièrement) à raison de 26 quinzaines par an (pour s'aligner sur le versement des salaires) ou 13 mois à payer.

* * *

Nous avons vu dans ce chapitre que dans sa politique générale d'action et de prévoyance sociales et de mise en place continue d'institutions d'utilité publique à Mulhouse, la Société Industrielle a marqué, au cours de l'année 1853-54, une étape importante, avec le lancement de la première cité ouvrière. Dans cette stratégie d'action et de prévoyance sociale, la question du logement ouvrier occupe une place privilégiée, et la première cité et la première année de son lancement étaient des pièces maîtresses de cette politique.

Dans sa politique d'association capital-travail, l'air libérale de la bourgeoisie mulhousienne, dont le leader est déjà Jean DOLLEUS, a eu, pour la première fois peut-être depuis la Fondation de la SIM en 1826, une réponse ouvrière à participer, sinon enthousiaste, du moins active. Mais cette politique de participation est bien unilatérale : elle est dictée par le patronat de Mulhouse, et les ouvriers n'auront pas d'autres moyens de "participer" qu'en essayant de transformer leur habitat, prévu et imposé à leur image, en essayant de le réapproprier à travers la pratique d'habiter.

NOTES ET BIBLIOGRAPHIE

(1) G. BURDEAU, Le libéralisme, Seuil, Paris, 1979 ,
coll. Points .

(2) S. JONAS, "Città di Mulhouse", in ouvrage collectif
italien Città di Fondazione , Marsilio Editori-
CISCU, Venezia, 1978 ; E. VERON, Les institutions
ouvrières à Mulhouse, op. cit.

(3) "Malheureusement, l'oeuvre de l'encouragement à l'é-
pargne ne trouva pas le bon accueil désirable. Mal-
gré tous les efforts des propoteurs, malgré toutes
leurs précautions, malgré l'intérêt évident des ou-
vriers, cette combinaison ne réussit pas. (...)
Après deux ans d'existence, l'association mulhousien-
ne pour l'encouragement à l'épargne avait dû recon-
naître que son principal but était manqué. La créa-
tion des cités ouvrières servit mieux les vues des
promoteurs, en offrant aux ménages économes la jouis-
sance immédiate des fruits de l'épargne. Abandonné à
lui-même, l'ouvrier ne choisit pas de son propre gré
les placements à long terme". (in GRAD, op. cit.
Tome 2 pp. 329 - 31).

(4) Dr. A. PENOT, Des institutions de prévoyance sociale
fondées par les industriels du Haut-Rhin en faveur
de leurs ouvriers, Rapport présenté au nom du comité

d'économie sociale dans la séance du 30 mai 1855, in Bulletin de la SIM, N° 26, pp. 401 - 434 ; Archives de la SIM,

(5) Rapport du Dr. A. PENOT du 30 novembre 1853 op. cit. pp. 311 - 313.

(6) M. G. RAYMOND, La politique pavillonnaire, C.R.U., Paris, 1965, p. 59.

(7) Expression citée par l'historien P. LEULLIOT, in ouvrage de G. LIVET, R. OBERLE, Histoire de Mulhouse..., op. cit. p. 218 ; par ailleurs le Dr. VILLERME utilise l'expression de "population flottante" ou population mobile", in Etat physique et moral des ouvriers... op. cit. p. 58.

(8) "Jusqu'en 1848, aucune disposition légale ne réglemente la durée du travail des adultes, auquel s'ajoute celle des trajets souvent longs. La moyenne est quinze heures dans l'industrie textile (dont une heure et demie de pause journalière) soit des journées de cinq heures du matin à huit-neuf heures du soir, avec chômage du lundi (encore sous le Second Empire). Le décret du 2 mars 1848 limita à onze heures la journée de travail, mais il fut rapporté par la Constituante dès le 9 septembre suivant en fixant le maximum à douze heures. Comme les préfets pouvaient accorder

des dérogations, les industriels se dénonçaient mutuellement ; dans le Haut-Rhin, un arrêté préfectoral (6 juin 1850) autorisa la journée à treize heures, les dérogations devinrent courantes". (in LIVET, OBERLE, Histoire de Mulhouse... op. cit. LEUILLIOT, op. cit. p. 220)

- (9) La première étude statistique connue publiée sur les salaires des ouvriers de Mulhouse, reprise par le Dr. VILLERME dans son rapport, a été faite par E. COLLOMB dans l'Industriel Alsacien (6 août 1836). "En 1832, écrit le journaliste-enquêteur, le salaire moyen d'ouvriers de différentes classes de l'industrie de textile était de 1 F 16 centimes ; en 1835, il est de 1 F 35 centimes". (souligné par nous) Cette estimation touchait 3.111 ouvriers. Le statisticien alsacien, Charles GRAD, estimait, qu'entre 1830 et 1860 les salaires n'ont augmenté en moyenne que de 60 %, atteignant ainsi en 1855 à Mulhouse 2 F par jour par ouvrier. (GRAD, op. cit. pp. 5 - 45) Même en supposant que cette augmentation insuffisante fût également favorable aux salaires les plus bas, ce qui n'est pas évident du tout, les 2 F de salaire journalier correspondaient, en 1855, seulement à la moitié des besoins en nourriture d'une famille ouvrière ayant quatre enfants... famille ouvrière largement en-dessous de la moyenne en Alsace industrielle de l'époque.

(10) L'usine de papeterie de Rixheim des ZUBER ayant 300

ouvriers, qui travaillent en majorité à la pièce

-composés de 160 hommes, 100 enfants et 40 femmes-

donne les disparités de salaire sont les suivantes :

salaire moyen des enfants : 1 - 1,5 F par jour ;

femmes 1,5 F par jour ; manoeuvres hommes 2,50 F par

jour, et ouvriers qualifiés (imprimeurs, fonceurs,

conducteurs de machine, graveurs, artisans) 3,50 F

par jour. (GRAD op. cit.). Dans la métallurgie, le

salaire moyen journalier est de 3,35 F par jour en

1869 ; cette branche est la mieux payée à Mulhouse.

En ce qui concerne les hauts salaires, un document

précieux des Archives Municipales de Mulhouse -dont

l'origine récente semblerait, d'après le Professeur

OBERLE, archiviste de la Ville, très mal établie-

intitulé "Les origines de la création des Ateliers

de Construction A. Koechlin Cie" (SACM), nous donne

la grille des salaires journaliers de 1860 suivante :

(référence d'archives : 18 TT LA 2)

- ouvriers qualifiés	: - monteurs	3 -10 F
	- ajusteurs	3 -10 F
	- forgerons	4 - 7 F
- ouvriers spécialisés	: - "simples ouvriers"	2 - 3 F
- manoeuvres	: - "hommes de peine"	2 F

nota bene : la moyenne journalière totale de la

(17) SACM ne dépasse cependant pas 2,55 F, à

cause du nombre réduit des ouvriers qua-
lifiés

(11) Voir aussi à ce sujet notre chapitre "Classe ouvrière et niveau de vie".

(12) Au moment de la fondation de la Cité de Mulhouse, les principales sources statistiques administratives de la SOMCO, telles que le "Registre des quittances à souche", le "Bail", le "Contrat de vente", le "Journal", le "Livre de caisse" ou le "Grand Livre", sources archi-secrètes pendant longtemps, ne furent pas utilisées par la suite pour la recherche, soit parce qu'elles étaient difficilement accessibles, soit parce qu'elles étaient considérées comme documents secondaires. Pour nous, elles sont principales, précieuses et riches d'enseignements. Nous remercions les dirigeants de la SIM et de la SOMCO de nous permettre de les étudier. Lorsqu'on s'attaque aux sources fondamentales au sujet des premiers acquéreurs ouvriers, à savoir notamment au Grand Livre de la SOMCO, où les acquéreurs étaient inscrits, en manuscrit et en français, les uns après les autres, dès les contrats de vente ou de location-vente conclus, la composition socio-professionnelle des futurs habitants de la cité apparaît nettement.

(13) Grand Livre de la SOMCO, Tome 1 1854-55 ; Archives de la SIM.

(14) "Les règlements de la Société n'admettent comme pre-

miers acquéreurs que des ouvriers et des artisans, et cela est naturel ; in "50e Anniversaire de la Fondation de la Société Industrielle célébré le 11 mai 1876" ; SIM, Bulletin Spécial, p. 214 .

- (15) Dans le rapport du jury de la section d'économie sociale de l'Exposition Universelle de Paris, en 1889, nous pouvons, à côté des félicitations, lire les passages suivants concernant l'exposition sur la Cité de Mulhouse : "Les inconvénients ne se font sentir que le jour où est acquise la pleine propriété. (...) Que le père de famille meure, et la situation sera plus déplorable encore. Il faut vendre ; la législation ne permet ni à la veuve, ni au fils marié de continuer à réunir, comme en un centre, la famille autour du foyer". (in Dr. A. HERRMANN, Les habitations à bon marché et la loi Loucheur ; Collection d'Etudes Economiques, Médicales et Sociales ; petite encyclopédie de la vie sociale, 53e Cahier, Strasbourg, 1929, p. 2).

- (16) L. REYBAUD, Rapport sur la morale, intellectuelle et matérielle des ouvriers qui vivent de l'industrie du coton, Firmin Didot Frères, Paris, 1862

- (17) Dr. VILLERME, Tableau de l'état physique et moral des ouvriers... op. cit. p. 205 ; Nota bene : nous avons pris les pourcentagés maximum de la fourchette pro-

posée par le Dr. VILLERME pour l'ensemble de la France, parce qu'ils correspondent mieux à la situation mulhousienne.

(18) G. LIVET, R. OBERLE, Histoire de Mulhouse... op. cit. p. 220.

(19) Nos recherches sur l'analyse des salaires par poste de travail touchaient plus de cent métiers existant dans les industries du textile et de la métallurgie, de la période 1840-1860.

(20) J. DOLLFUS, Note sur les cités ouvrières, op. cit. p. 3.

(21) Cité par R. H. GERRAND, Les origines du logement social en France, op. cit. p. 177.

(22) "La commodité, la propreté d'un logement influent plus qu'on ne le supposerait d'abord peut-être sur la moralité et le bien-être d'une famille. Celui qui ne trouve en rentrant chez lui qu'un misérable taudis, sale, en désordre, où il ne respire qu'un air nauséabond et malsain, ne saurait s'y plaire, et le fuit pour passer au cabaret une grande partie du temps dont il dispose. Ainsi son intérieur lui devient presque étranger, et il contracte bientôt de funestes habitudes de dépenses dont les siens ne se ressentent que trop, et qui aboutissent presque toujours à la

misère. Si au contraire nous pouvons offrir à ces mêmes hommes des habitations propres et riantes ; si nous donnons à chacun un petit jardin, où il trouvera une occupation agréable et utile ; où, dans l'attente de sa modeste récolte, il saura apprécier à sa juste valeur cet instinct de la propriété que la Providence a mis en nous, n'aurons-nous pas résolu d'une manière satisfaisante un des problèmes les plus importants de l'économie sociale ? N'aurons-nous pas contribué à resserrer les liens sacrés de la famille, et rendu un véritable service à la classe si intéressante de nos ouvriers, et à la société elle-même ?" (in Rapport de septembre 1852 du comité d'économie sociale, op. cit. ; souligné par nous).

(23) E. MULLER, Habitations ouvrières et agricoles... op. cit. p. 8 .

(24) Dr. A. PENOT, Les cités ouvrières du Haut-Rhin... op. cit. Annexes, Pièces N° 4, pp. 82 - 84 .

nous donnons à chacun un petit questionnaire à remplir ; si
 une occupation agricole et s'il y a, dans l'attente
 de la récolte, nous sommes dans une situation à peu près
 égale. Nous avons pu constater que la Providence
 a mis en nous, nous-mêmes, par un tel moyen, de
 nous faire connaître nos propres forces et les
 forces de nos voisins, et à la suite de ce
 questionnaire, nous avons pu constater que
 nous sommes en mesure de nous occuper de
 nos voisins, et à la suite de ce questionnaire,
 nous avons pu constater que nous sommes en mesure
 de nous occuper de nos voisins, et à la suite de ce
 questionnaire, nous avons pu constater que nous
 sommes en mesure de nous occuper de nos voisins,

11 - LA DEUXIEME CITE OUVRIERE ET LES LIMITES DES PROJETS
DE PHILANTHROPIE PATRONALE.

La création d'une deuxième cité ouvrière est un fait historique. Par ailleurs, il était prévu par la SOMCO de procéder ainsi. N'était-il pas inscrit, dans les premiers documents protocolaires contractés avec l'Etat, de construire des cités ouvrières à Mulhouse ? Mais en parler dans un chapitre à part va largement au-delà de l'intérêt chronologique.

Il s'agit sans conteste d'une autre cité, et l'appellation courante à l'époque de nouvelle cité n'est pas abusive et surtout ne signifie pas une différence d'âge -il s'agit de deux ans de différence- par rapport à la première cité. La différence entre les deux cités est en effet sensible et multiple : dimension, conception, paysage, situation géographique et urbaine, ambiance, habitat et parfois même habitants.

La première cité de 200 maisons, avec sa forme allongée en bande de colonie ouvrière que forment les trois rues parallèles, centrées sur la place centrale, qui s'étend sur cinq hectares, était petite et intime. La zone verte et agricole (jardins, vergers) située entre elle et la ville historique étant rapidement construite et absorbée, la première cité, en avançant vers l'intérieur du tissu urbain, s'est vite recollée au centre historique. Toute autre est devenue la deuxième cité. Démarrée du côté Ouest, à proximité immédiate de la première cité, séparée seulement par un canal de décharge, elle s'est avancée vers l'extérieur,

dans un tissu de semi-urbain destiné à une expansion industrielle. La nouvelle cité s'est vite recollée aux usines naissantes autour d'elle et du village de Dornach, grand faubourg industriel de l'agglomération mulhousienne, et elle est très vite devenue un quartier populaire d'origine industrielle, né et développé dans un tissu industriel-urbain.

S'étendant sur un territoire de plus de 40 hectares, dont les deux tiers seront construits avant la guerre de 1870, suivie de l'annexion de l'Alsace et de Mulhouse à l'Allemagne, la nouvelle cité comptera plus de 1.000 maisons unifamiliales (et petits collectifs) vers la fin du siècle, quand elle sera achevée définitivement en 1895. Une trame urbaine de lotissement rationnel, quadrillé par la double grille de rues et de passages, la deuxième cité était déjà à la dimension des grandes cités ouvrières anglaises, comptant 5.100 habitants pour 720 familles, c'est-à-dire, sept membres par famille en moyenne, dont cinq enfants. La densité de cette cité-jardin péri-urbaine était, dès le début de son existence et d'une manière constante, de 290-320 habitants à l'hectare, densité considérable pour une cité-jardin, aussi bien par rapport à la densité logement/famille, que par rapport à la ville historique mulhousienne de 560 habitants à l'hectare vers la fin du Second Empire. (1)

Les transformations effectuées dans la deuxième cité par rapport au projet initial et à la première cité, peuvent être résumées ainsi : elles confirment l'évolution générale de la conception de la SOMCO et des décideurs de la Société Industrielle, qui abandonnent petit à petit l'idée d'une cité ouvrière idéale-patronale, et acceptent l'idée d'une cité ouvrière rentable et rationnelle, adaptée aux transformations, aux convulsions et aux crises économiques qui secouent régulièrement, à quelques années d'intervalle, l'industrie mulhousienne et haut-rhinoise. Nous ne voulons pas pour autant dire que les principales idées-forces patronales d'origine sont pour autant abandonnées : hygiène, séparation des familles, paix domestique, maisons à bon marché, moralisation de la classe ouvrière, politique d'équipement d'utilité publique subsistent. Mais ces idées d'origine seront constamment revues et adaptées aux exigences industrielles.

Et la logique de l'adaptation constante aboutira à plusieurs concessions : utilisation plus rationnelle du sol ; resserrement de la trame urbanistique ; recherche des prix de revient adaptés aux salaires compromis par les crises économiques et les hausses des prix ; diminution des surfaces d'habitat plutôt qu'augmentation du prix de vente des maisons ; recherche d'un prix de maison bon marché adapté aux salaires des ouvriers non qualifiés ; lancement de logements minimum nouveaux, plus petits : deux pièces/cuisine.

Ainsi la deuxième cité ouvrière ne sera que plus réelle et socialement plus adéquate à son origine, dans le sens où nous entendons aujourd'hui les initiatives patronales ponctuelles et expérimentales en matière de cités et de logements ouvriers : expressions urbanistiques et sociologiques d'une action patronale de réforme sociale.

111 - Un projet urbain continu et morcelé

Peut-on parler, sur le plan urbanistique, d'une deuxième cité ? Pas vraiment, dans la mesure où l'urbanisation de la rive gauche du canal de décharge, pour l'installation de logements ouvriers et d'industries, s'effectuera, non pas suivant un plan unitaire, mais par l'occupation successive d'un terrain viabilisé et aménagé, selon le procédé de l'époque consistant à mettre en place une infrastructure rudimentaire de voirie et de réseaux divers. Mais cette action de viabilisation était de toute façon un préalable nécessaire à cause de la nature du terrain, qui, comme nous l'avons déjà signalé, était une zone d'inondation asséchée, récupérée à la suite du réaménagement des eaux multiples, par canalisations et recouvrements, qui traversaient la ville, et surtout par la construction du Canal de décharge achevé en 1846. Ce plan de réaménagement des eaux a permis de gagner des terrains sur les anciennes zones marécageuses et la SOMCO a acheté ces terrains reconquis à un prix avantageux : 70-90 centimes par mètre carré. (2)

Ce choix n'était pas sans danger et risque en ce qui concerne certains aspects de l'hygiène, comme l'a bien montré une thèse de doctorat en médecine, présentée à Strasbourg en 1863 par un étudiant mulhousien, Alphonse-Balthazard BERTELE. (3) Mais la situation géographique et topologique de proximité et de liaison entre la ville historique et la zone industrielle de Dornach a, pensons-nous, été déterminante.

Le principe et la pratique de développement de la Cité de Mulhouse adoptés seront, une fois de plus, utilisés par les capitaines d'industrie depuis fort longtemps à Mulhouse, à savoir ceux d'un pragmatisme inventif où le goût du risque est certes présent, mais ne domine pas le programme. Celui-ci est influencé avant tout par l'esprit d'expérimentation. Guidée à la fois par les souscripteurs à l'achat ou à la location-vente et par la logique de chantier de construction et le prix de revient, la SOMCO fait construire la Deuxième Cité par le moyen de remplissage de groupements d'îlots, en progressant de l'Est vers l'Ouest. (voir aussi la carte de la construction par année et par modèle d'habitat) La politique de vente commande le reste.

La meilleure preuve est, en ce qui concerne la politique de vente, l'introduction dès 1858 d'un modèle d'habitat non prévu : le carré de quatre maisons à rez-de-chaussée. Ce nouveau modèle de logement minimum de deux pièces plus cuisine sur 32 mètres carré de surface habitable, qui cons-

tituera les 35 % des maisons de la Deuxième Cité (363 maisons), s'est imposé par les crises économiques des années 1854-1857 qui ont fait sauter les prix des maisons de la SOMCO. La bourgeoisie mulhousienne ne voulant pas augmenter les salaires, la SOMCO s'est trouvée dans l'obligation de créer un logement moins cher, quitte à ce qu'il fût plus petit, pour maintenir sa politique du logement.

* * *

L'esprit d'expérimentation créera, malgré l'absence véritable d'un projet urbain, quelques éléments urbains et paysagers qui auront un véritable succès dans la Deuxième Cité et qui seront repris plus tard en Alsace et en Rhénanie : il s'agit des passages et des jardins.

L'introduction de deux petits passages dans la Première Cité par l'architecte Emile MULLER était initialement uniquement d'ordre technique-constructif et fonctionnel, aux dires mêmes du concepteur : "Au milieu des groupes de 4 maisons, j'ai aménagé 2 passages reliant les 2 rues latérales et facilitant l'usage des pompes (fontaines), en cas de réparation". (4) Ces passages devenant populaires et fréquentés, ils furent non seulement introduits dans la Deuxième Cité, mais aussi utilisés comme éléments urbanistiques de base. Les passages devinrent en effet rapidement, grâce notamment à la dimension et au système de grille utilisé (et non seulement une bande de deux rangées parallèles

de maisons, comme dans la Première Cité) un élément de structure.

Reliés entre eux et projetés comme une grille autonome de circulation, les passages sont devenus les voies de desserte principale des maisons dans la majorité des logements dans la Deuxième Cité, où les rues transversales de 8 mètres de large reliaient seulement les îlots et servaient principalement à la circulation, au transit et à l'accès. En servant de numéros de rue et d'entrées principales, les passages seront ainsi habilement chargés de symboliques-esthétiques d'inspiration patronale et philanthropique pour souligner l'aspect clos, intime et domestique des maisons unifamiliales du concepteur industriel. (Voir le plan général)

Nous avons, dans le chapitre sur la Première Cité, déjà souligné l'importance accordée, dans les projets philanthropiques-patronaux en général et aussi à Mulhouse, au jardin, élément de structure au même titre qu'une pièce d'habitation, symbole de régénérescence hygiénique et morale et espace unifamilial garant de la paix domestique par excellence. L'élément jardin dans une grande cité de quarante hectares où les maisons sont distribuées d'une façon quasi uniforme et disposées selon un double système de grille composée de rues et de passages, devient, presque automatiquement, des espaces verts de proximité continus, entrecoupés seulement par des rangées de maisons groupées

par quatre, parfois longues d'un kilomètre. Ce sont de remarquables éléments paysagers et urbanistiques. La richesse et la variété de cet espace vert -peut-être non prévu, mais réel- entièrement privatisé, dépend actuellement certes de la créativité et de l'imagination des usagers-habitants qui les entretiennent. Cependant quelques dispositions initiales ont permis de créer et de préserver cet espace vert par la suite, sur le plan de l'urbanisme.

Nous citerions ici volontiers trois dispositions qui sont, à notre avis, des points clés pour la création paysagère et urbanistique d'une véritable cité-jardin ouvrière qui est, surtout, la Deuxième Cité. La première est la maintenance, malgré l'augmentation considérable du prix de revient d'une maison, de la dimension originale du jardin qui continuera à occuper deux tiers (au moins un are et parfois plus) des surfaces des parcelles attribuées aux maisons unifamiliales groupées. La deuxième est l'élaboration du système public-privé original de plantation d'arbres -obligatoirement les tilleuls, l'arbre auquel les philanthropes attribuaient au XIXe siècle de grandes qualités d'hygiène et sanitaires. Le long des rues et des passages, mais à l'intérieur des jardins et sans qu'ils appartiennent au propriétaire, sont plantés des tilleuls à une distance de 5,75 mètres. La troisième disposition est la coulée de verdure privée, mais obligatoire, constituée par les arbustes plantés qui longent les palissades légères et basses en bois peints.

Tableau N°16 Evolution annuelle du parc du logement ou-
vrier de la Deuxième Cité ; période française
(1856-1870)

année d'ouverture du chantier (au 30 juin):	nombre de maisons:		modèle d'habitat
	v. a.	%	
1856	40	5,7	maisons adossées en bande
1857	72	10,3	maisons adossées en bande
1858	96	13,7	maisons par 4 à un étage
1859	24	4,00	maisons par 4 à un étage
	4		maisons par 4 à rez-de- chaussée
1861 (1860 : 0)	92	18,3	maisons par 4 à un étage
	36		maisons par 4 à rez-de- chaussée
1862	4	0,6	maisons par 4 à rez-de- chaussée
1863	56	8,0	maisons par 4 à un étage
1865 (1864 : 0)	40	10,8	maisons par 4 à un étage
	36		maisons par 4 à rez-de- chaussée
1867 (1866 : 0)	44	15,4	maisons par 4 à un étage
	64		maisons par 4 à rez-de- chaussée
1868	8	5,7	maisons par 4 à un étage
	32		maisons par 4 à rez-de- chaussée
1869	20	2,9	maisons par 4 à rez-de- chaussée
1870	24	4,6	maisons par 4 à un étage
	8		maisons par 4 à rez-de- chaussée

Total période française 700 100,0 - maisons adossées en bande :
112 (16,0 %)

- maisons par 4 à un étage :
384 (54,9 %)

- maisons par 4 à rez-de-
chaussée :
204 (29,1 %)

Il n'est pas question de nier l'aspect coercitif et unilatéral de ces dispositions -qui nous rappellent cependant l'esprit et la pratique utilisée dans nos ensembles "sociaux" actuels en la matière- dans la mesure où les usagers n'avaient pas leur mot à dire en matière d'aménagement de leur environnement. Mais la bourgeoisie mulhousienne pouvait-elle réellement sortir de sa peau de patron-philanthrope qui pensait sérieusement qu'il était de son devoir historique et culturel de se substituer à l'ouvrier pour créer l'environnement de ce dernier ?

12 - Un lotissement rationnel des maisons ouvrières à vendre

La politique de construction des logements de la SOMCO, préconisée et réalisée pour la Deuxième Cité, est caractérisée, pour la période française, par ce qu'on pourrait appeler une politique prudente d'équilibre de construction-commercialisation. Mais à l'intérieur de cette politique de prudence, on peut noter une certaine fidélité idéologique au respect des normes d'habitat prévues et de la forme de la maison unifamiliale isolée, même si cela a abouti à une augmentation des prix des maisons au cours des années.

Le remplissage continu du terrain disponible de 40 hectares s'effectuait cependant par deux étapes caractéristiques. Il ne faudrait pas à tout prix chercher une cohérence entre ces deux étapes ; elles sont plutôt les

résultats des aléas d'une politique industrielle expansionniste, riche en rebondissements de crises et de mutations brutales.

Au cours de la première période de deux ans, qui va de 1856 à 1857, la SOMCO commence à construire dans la Deuxième Cité exclusivement des maisons en bande adossées, déjà construites dans la Première Cité. Deux raisons peuvent expliquer ce choix. D'une part, la réalisation en deux ans des 118 maisons en bande pouvait rapidement dégager le reste de la subvention étatique, somme qui était liée dans le contrat avec "l'Etat par la progression numérique et régulière des maisons construites". Avec ce choix la SOMCO a même, en raison du simple transfert de ces modèles de la Première à la Deuxième Cité, pu améliorer le prix de revient, en raison du meilleur marché du terrain. D'autre part, la crise économique sévissant, qui a augmenté aussi les prix des matériaux de construction, les deux autres modèles d'habitat -plus coûteux dès l'origine- ont probablement subi une mévente provisoire. En effet, la SOMCO n'a réussi à vendre en 1856 que cinq maisons, tout en^{en} construisant quarante dans la même année (en ne disposant que de 72 vendues sur un total de 232). Et si la nouvelle cité démarre sous le signe du logement économique le moins cher, les maisons en bande assureront le succès des ventes en 1858-59 quand 170 maisons seront vendues. Par cet exemple nous voyons par ailleurs l'extrême fragilité de l'équilibre construction-vente.

La deuxième période, de presque une décennie, qui va durer jusqu'à la guerre de 1870, sera une étape importante que nous appellerions volontiers de "clarification idéologique". En effet, dès 1853, malgré son succès, le modèle de maisons en bande sera définitivement abandonné, et il sera remplacé, en tant que maison minimum, par le modèle du carré de maisons à rez-de-chaussée. Ces changements ne sont pas fortuits. Ils marquent avant tout une généralisation et le triomphe de la conception mulhousienne de la maison unifamiliale isolée.

Deux volontés marquent cette nouvelle politique : a) introduction massive et régulière du nouveau logement minimum de 32 mètres carrés avec deux pièces plus cuisine ; b) maintien du carré de Mulhouse à étage de trois pièces plus cuisine : maison unifamiliale isolée spacieuse qui correspond mieux et le plus à l'idée philanthropique de la bourgeoisie mulhousienne. Le maintien -voire la contre-offensive, puisqu'en 1858 la SOMCO en mettra quatre-vingt-seize en chantier- de ce modèle relativement cher, malgré les crises économiques, est un fait significatif.

On peut s'interroger sur les raisons de l'abandon des maisons en bande, type de logement ouvrier le plus ancien sur le continent, introduit dès 1820 au Grand Hornu en Belgique (5), et dont les caractéristiques architecturales et locatives intéressantes seront reconnues par le mouvement moderne des années vingt. (6) Nous pensons qu'après

avoir constaté que le prix bas ancien de ce modèle ne pouvait plus être maintenu et que le logement le plus populaire à Mulhouse était le carré de Mulhouse, la SOMCO a "inventé" le carré à rez-de-chaussée, qui n'est en fait qu'une variante réduite et plus petite du carré à étage (32 m² contre 42 m²). Et on arrive ainsi à cette situation paradoxale : le carré à rez-de-chaussée, bien que petit, coûtera en 1861 plus cher que la maison en bande en 1853-57. La SOMCO ne peut entièrement tenir sa promesse envers l'Etat de maintenir le prix de vente, qu'en réduisant la surface habitable. Et encore...

Cette difficulté de construire des logements ouvriers à bon marché à une époque de capitalisme sauvage devient encore plus nette si l'on examine l'évolution du carré de Mulhouse à un étage, symbole et élément de propagande de la SOMCO. Nous avons vu dans les chapitres concernant la Première Cité que le carré construit pendant la période de 1853-55 était une maison ouvrière unifamiliale exceptionnelle pour l'époque, avec ses 54 m² pour trois pièces plus cuisine. Le carré de trois pièces plus cuisine lancé dès 1858 dans la Deuxième Cité gardera certes presque toutes les caractéristiques constructives, locatives et paysagères de l'ancien modèle, mais sa surface habitable sera réduite, respectivement de 4, 9 et 12 m², suivant les trois variantes introduites, réduction qui devient considérable. A vrai dire, nous ne pouvons même plus parler de carré à étage, mais des carrés à étage. En tout, trois nouvelles

variantes de ce modèle d'habitat -qui sont aussi des maisons-
types caractéristiques-, seront mises en chantier et cons-
truites, qui peuvent être légitimement appelées maisons
de crise pour reprendre ici l'heureuse expression du jeune
architecte mulhousien, Philippe HECKNER, utilisée récem-
ment dans son diplôme d'architecture présenté en 1978 à
Strasbourg. (7)

Toutes les trois variantes seront donc des versions
réduites, plus économiques, du carré d'origine, fierté de
l'architecte mulhousien E. MULLER, qui alors n'est plus à
Mulhouse, mais à Paris, et qui est devenu célèbre grâce à
la Première Cité. Ces trois variantes sont les suivantes :
(cf aussi le tableau sur la dérive du carré de Mulhouse)

Tableau N°17 La dérive du carré de Mulhouse

Période	m2/habitable	nombre total construit
Première Cité 1854-55 (pour mémoire)	54	96
Deuxième Cité 1858-70	50	164
Deuxième Cité 1858-65	45	224
Deuxième Cité 1867	42	8
Total construit de la période française		492*

* non comprises les huit maisons restantes de ce modèle
construites dans la période allemande entre 1876 et 1886.

Le sens de la dérive de ce modèle est net et il peut être, dans notre esprit, rapproché de celui que les situationnistes ont donné à ce concept intéressant, dans leur analyse de l'architecture et de l'urbanisme : ce sens va vers l'appauvrissement sociologique et social du logement exprimé par la diminution de la surface habitable offerte à l'ouvrier et à sa famille nombreuse, malgré l'augmentation du prix du logement et malgré la stagnation des revenus dans l'industrie mulhousienne.

La maison-type du carré la plus répandue -45 m² de trois pièces plus cuisine- n'est en fin de compte, d'après ce que nous avons découvert, que le deuxième groupe de quatre maisons expérimentales de Dornach, commandé par Jean DOLLFUS et réalisé par Emile MULLER en 1852, et dont nous avons parlé en détail dans notre chapitre sur la Fondation de la Cité de Mulhouse.

A ce propos une question importante se pose : où ont passé les acquis sociaux et architecturaux des sept années de progrès constructifs, expérimentaux et gestionnaires ? Ils ont été annihilés par un aspect fondamental du logement ouvrier du XIXe siècle et du capitalisme classique : c'est le logement-marchandise qui prend régulièrement le dessus au détriment du logement social subventionné.

113 - La montée du prix de revient et la politique du logement

Le deuxième grand changement dans la politique de l'accession à la propriété a été l'augmentation des prix des maisons des nouveaux modèles modifiés et réduits. A partir de l'achèvement des maisons en bande, en 1857, le contrôle de l'Etat, exercé par le biais de la subvention, disparaît. La fin de la subvention a brutalement augmenté les prix de revient des maisons à partir de 1858, ne fût-ce qu'à cause des nouvelles charges que représentaient désormais les coûts des équipements collectifs : voies et réseaux divers, le remblais des jardins, qui avaient jusqu'alors -rappelons-le- été financés par la subvention étatique. A ce changement considérable s'ajoute l'influence de l'évolution des prix de la construction, de la cherté des matériaux de construction et la montée de la spéculation foncière à Mulhouse pendant le Second Empire. La SOMCO et la Société Industrielle ont toujours été discrets sur ce changement de politique du logement ouvrier et se sont contentés de généralités quand, et assez rarement, elles ont été amenées à donner des explications sur ce point. "Les prix de revient des maisons bâties, remarque le Dr. PENOT en 1866, a dû varier depuis l'origine, parce que d'une part la valeur de tous les matériaux s'est élevée, et que d'autre part, la journée des ouvriers maçons, charpentiers et autres est revenue plus forte, à mesure que les prix des denrées à haussé". (8) L'expression de variation utilisée par PENOT veut ici -et toujours- dire augmentation...

Le tableau de l'évolution des prix des maisons des trois principaux modèles d'habitat entre 1854 et 1870 montre une progression régulière des prix, malgré la diminution de la surface habitable à l'intérieur des modèles d'habitat. Pour la raison des changements des surfaces d'habitat à l'intérieur d'un modèle, il n'est pas possible de comparer exactement l'augmentation des prix de vente. Nous pouvons noter cependant l'augmentation considérable (40 % - 48 %) en 12 ans du modèle en bande le plus cher -maisons entre cours et jardins- de la Première Cité, dont la construction expérimentale est arrêtée définitivement en 1855. Il est vrai que ce modèle, avec ses qualités constructives de cinq pièces plus cuisine sur 54 m², donnant sur deux façades libres, situé près de la ville historique, était intéressant à acheter, d'autant plus que vers les années 1866-67, sa vente était déjà libre, puisqu'intégralement remboursée.

Tableau N°18 Les principales étapes du développement de la Deuxième Cité ; période allemande (1870-1895)

année d'ouverture du chantier (au 30 juin)	nombre de maisons		modèle d'habitat
	v. a.	%	
1876-1886 (1871-1875 : 0)	12	51,8	maisons par 4 à un étage maisons par 4 à rez-de-chaussée
1887-1893	136	41,0	maisons à 2 logements plus mansarde
1893-1895	24	7,6	maisons mini-collectives de 5 logements sur 3 niveaux
Total Deuxième Cité	332*	100,0	

* non comprises les huit maisons en bande entre cours et jardins construites en 1877 dans la Première Cité.

Tableau N°19 Les principales étapes du développement de la Cité de Mulhouse (1853-1895)

grandes périodes de réalisation	nombre des maisons	
	v.a.	%
Première Cité (1853-1855)	192	15,6
Deuxième Cité ; période française (1856-1870)	700	56,8
Deuxième Cité ; période allemande (1870-1895)	340*	27,6
Total**	1 232	100,0

* y compris les huit maisons construites en 1877 dans la Première Cité

** non comprises les huit maisons construites et disparues ou non identifiables.

Tableau N°20 Evolution du prix total des maisons entre 1853 et 1870 suivant les modèles d'habitat : exemples-types

le prix et la date de construction	1e Cité 1854	2e Cité 1866	2e Cité 1876
modèles d'habitat			
maisons en bande adossées	1.850	2.200-2.300 15,9 % 19,5 %	2.350
maisons en bande entre cours et jardins	3.000-3.100	5.000-6.000 40,0 % 48,3 %	-
maisons à quatre à étage	2.500-2.900	3.300-3.400 24,2 % 17,7 %	3.500-3.700 28,6 % 21,6 %
maisons à quatre à rez-de-chaussée	-	2.650	2.650-3.200 17,6 %

Les autres modèles ont connu des augmentations rapides entre leur lancement et 1866 : 16 - 20 % pour le modèle populaire en bande adossée, arrêté définitivement en 1857 ; 20 - 24 % pour les maisons à quatre à étage ; et 17% pour les maisons à quatre à rez-de-chaussée, le nouveau logement minimum. Entre 1866 et le début de la période allemande, les prix se sont stabilisés, certes relativement, probablement à cause des années d'arrêt de la construction de 1870-1875 et du nouveau régime allemand.*

Le problème des prix est certes abordé par la SOMCO et la SIM, mais d'une manière superficielle et quelque peu tendancieuse, quand il s'agit de prendre une position vers l'extérieur. Ainsi le Dr. PENOT note, dans un de ses rapports sur la Cité de Mulhouse faits pour les industriels de la SIM, que les carrés de Mulhouse à étage de la Deuxième Cité étant plus grands que les autres modèles, ils sont plus chers, et il ajoute : "C'est précisément pour ceux qui ne pourraient pas les acquérir, mais qu'on tenait à faire jouir également des avantages de la Cité, qu'on en a élevé d'autres à simple rez-de-chaussée, réunies aussi quatre à quatre afin de conserver les principales qualités de ce système, tout en rendant leur prix accessible aux ouvriers les moins bien partagés". (9)

* * *

Dans sa lutte contre le changement et la grande variation du prix de revient de la maison ouvrière de la Cité, la SOMCO et la SIM avaient en théorie des moyens indiscutables : équilibrer leur projet financier, comme dans le cas de la Première Cité, par des subventions à créer et à trouver. Mais, comme ce chapitre essaye de le montrer, les capitaines de l'industrie n'ont pas voulu retenir cette solution, sans doute pour des raisons purement idéologiques. La manne gouvernementale une fois disparue, on a voulu, à Mulhouse, désormais faire autofinancer par les ouvriers eux-mêmes la construction de leur logement, à une époque où les salaires n'avaient pas augmenté d'une façon substantielle. Voilà une des raisons des limites de la politique de philanthropie patronale des années 1860 dans leur politique du logement ouvrier à bon marché. Dans leur effort de maîtriser le prix de revient du logement ouvrier, les bourgeois de Mulhouse ont toujours essayé de lancer un modèle ou une maison-type populaire qui se vende, et ils ont essayé ainsi d'équilibrer le budget de la SOMCO.

Certains passages de l'Extrait du Rapport de 1862 de l'Administration de la SOMCO montrent bien que les industriels philanthropes n'hésitaient pas à équilibrer leur budget avec les maisons ouvrières les moins chères, c'est-à-dire avec l'argent le plus durement épargné par les familles ouvrières les plus démunies, acquéreuses pourtant exclusives des modèles de logement minimum : "Ce qui a produit notre excédant, c'est la plus-value qui a pu être

donnée aux six grandes maisons construites l'été dernier sur la place, et la marge de 150 à 200 F. que nous laissons toujours la construction des petites maisons. La facilité avec laquelle nous louons les maisons (location calculée de 6,5 à 7 % environ) contribue beaucoup à réduire toutes les dépenses à la charge de notre Société". (10)

Cette politique pragmatique à même amené la SOMCO à renoncer, dès le lancement du carré à rez-de-chaussée en 1865, à empêcher à tout prix les ouvriers d'avoir des espaces locatifs de réserve dans leur maison. Et cette concession était contraire aux idées et aux opinions des industriels mulhousiens qui étaient, depuis toujours, partisans de la maison unifamiliale isolée, de la famille ouvrière restreinte isolée de son voisinage. Le principe moraliste d'isoler la famille afin qu'elle ne puisse recevoir des sous-locataires ou des personnes autres que les membres de la famille restreinte a donc été battu en brèche officiellement, et dans la pratique -et isolé ainsi du discours patronal de moralisation- quand les maisons à rez-de-chaussée ont été construites de façon à pouvoir être surélevées plus tard par l'habitant s'il le désirait et s'il en avait besoin. (11) Rappelons ici un fait important : la SOMCO n'a jamais pu empêcher dans la Cité la sous-location illicite, qui a toujours été pratiquée par les ouvriers et dont ils se servaient généralement pour pouvoir rembourser leur maison.

Mais il ne faudrait pas pour autant en conclure qu'à Mulhouse on a, d'une manière consciente, inventé la maison ouvrière évolutive afin de permettre à l'ouvrier de participer à la transformation de sa maison, même si l'architecte MULLER a peut-être raisonné sérieusement ainsi vers les années 1860-1870. Nous sommes ici en face d'une démarche prospective typiquement libérale basée sur le pragmatisme mais aussi sur l'expérimentation. Cet esprit d'expérimentation a fait, dans la pratique, que les réalisations architecturales et sociales gardaient des virtualités, que les habitants ont plus tard -parfois à l'insu des concepteurs, grâce à la pratique d'habiter- concrétisées et réalisées.

NOTES ET BIBLIOGRAPHIE

(1) "A Mulhouse, au coeur de la ville, la densité de la population est de 560 habitants par hectare. A Paris, (voir l'Atlas statistique si curieux de la population de Paris, par M. TOUSSAINT LONA. Paris. 1874) les quartiers de la Bourse, du Temple, de l'Hôtel-de-Ville, où la population est la plus agglomérée, comptent de 500 à 780 habitants par hectare". (in 50e Anniversaire de la Fondation de la Société... op. cit. pp. 216 - 217).

(2) A. PENOT, Les Cités Ouvrières de Mulhouse et du Haut-Rhin, op. cit. p. 24.

(3) Alphonse-Balthazard BERTELE, Quelques mots sur les logements des ouvriers, Thèse de Doctorat présentée à la Faculté de Médecine de Strasbourg, le 17 janvier 1863 ; 33 pp. Editions A. Chistophe, Strasbourg, 1863 ; le Docteur BERTELE, élève du Service de santé militaire, signale les inconvénients suivants : les fumées apportées par le vent d'Ouest, les débordements des eaux de l'Ill et la pollution régulière des eaux par l'industrie mulhousienne.

(4) E. MULLER, Habitations ouvrières et agricoles... op.

(5) L'industriel belge, Henri-Joseph de GEORGE, a fait construire à Hornu près de Mons, par l'architecte français Bruno RENARD, de 1820 à 1832, une cité industrielle de 400 logements, située près de son usine. Cette cité du type de logements unifamiliaux est encore debout et peut être considérée comme la cité ouvrière la plus ancienne sur le continent.

(6) Aux spécialistes nous voudrions signaler que le modèle de maisons en bande adossées, qui est un modèle économique intéressant, était également à l'honneur en 1929, à Francfort, à l'occasion du Deuxième des Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (C.I.A.M.), qui ont mis à l'ordre du jour, pour la première fois dans l'Europe 1900, la question du "logement minimum" et élaboré scientifiquement, et pour la première fois en urbanisme, ce concept important. Le projet N° 5, présenté par le groupe bâlois au Congrès de Francfort, comporte le texte suivant : "Deux maisons à une famille contiguës, construites dos à dos (type de Mulhouse). Très économique par la profondeur". (in Die Wohnung für das Existenzminimum, Actes du Congrès de Francfort des CIAM, Verlag Englert und Schlosser, Frankfurt, 1930).

(7) Philippe HECKNER, Rôle et plan de l'architecte et de l'urbaniste dans l'élaboration et la conception d'une cité avec la participation des habitants, Mémoire de

Diplôme, U.P.A. de Strasbourg, 1978.

(8) A. PENOT, Les Cités Ouvrières de Mulhouse et du Haut-Rhin, op. cit.

(9) idem.

(10) Extrait du rapport de M. le Président de l'Administration de la Société Mulhousienne des Cités Ouvrières à l'Assemblée Générale des Actionnaires, le 11 octobre 1862, in "9e exercice du 30 juin 1861 au 30 juin 1862", Mulhouse, Imprimerie de P. BARET et Fils, 1863 ; Archives de la SIM .

(11) L'architecte alsacien E. MULLER écrira, plus tard, sans équivoque à ce sujet : "Les maisons à rez-de-chaussée ont été construites pour donner des pièces plus grandes et pour permettre de surélever". (in E. MULLER et E. CACHEUX, Les habitations ouvrières en tous pays... op. cit. planche 2).

12 - PROTOTYPES ET MODELES D'HABITAT

Nous avons vu dans le chapitre sur la Première Cité comment s'est imposée, dans la phase très importante de lancement et de réalisation, la question du regroupement et du classement des premières maisons ouvrières, choisies selon un certain nombre de caractéristiques définies et retenues par les concepteurs. Nous avons également vu que le choix de ces caractéristiques n'avait pas été spontané ; bien au contraire, il avait été précédé d'une étude et d'une discussion approfondies qu'on pourrait maintenant, avec les réserves d'usage, appeler études typologiques, ou études de modélisation.

Quelques recherches récentes menées en France à ce sujet constatent également que les discussions sur les modèles dans l'habitat ouvrier et l'habitat social sont aussi anciennes que les premières réalisations dites modèles, et remontent au milieu du XIXe siècle. (1) Notre recherche sur la Cité de Mulhouse permet, croyons-nous, de reculer cette date jusqu'aux années 1830-1840.

A partir des discussions menées au sein des comités permanents d'économie sociale et des beaux-arts de la Société Industrielle de Mulhouse, mais aussi des comités ad hoc mis en place pour étudier la question de l'habitat ouvrier à Mulhouse, les travaux portant sur les possibilités d'offrir aux ouvriers des choix réels dans le cadre d'une politique d'accession à la propriété, se référaient déjà

aux principales notions scientifiques, en usage encore de nos jours, telles que le modèle, le type, la catégorie, la classe, et même le système. Sans revenir intégralement à ce qui a déjà été dit sur les premières classifications de l'habitat ouvrier à Mulhouse, nous voudrions dans ce chapitre confronter ces considérations, ces hypothèses de travail et ces réalisations expérimentales, à l'ensemble du parc d'habitat réalisé jusqu'à la fin du Second Empire. Et, pour mémoire, nous y ajouterons les principaux modèles réalisés pendant la période allemande.

* * *

En faisant l'inventaire du parc d'habitat réalisé dans la Cité, nous pouvons distinguer trois dimensions de modélisation. Elles apparaissent nettement à l'occasion de la présentation de la classification des maisons ouvrières faite soit par l'ingénieur Emile MULLER, architecte de la Cité, soit par le chimiste Dr. Aloïs PENOT, enquêteur social bien connu et homme de confiance de la S.I.M. (2). Ces trois dimensions de modélisation sont les suivantes, allant du simple au complexe :

- la maison-type : sous-ensemble d'un modèle,
- le modèle : ensemble de caractéristiques techniques et sociales,
- le prototype : ensemble ordonné de modèles.

Les différents habitats ouvriers conçus et réalisés étaient, en effet, classés par la SOMCO selon les critères modernes du concept modèle ou de ses substituts : objet d'imitation, servant à une fabrication industrielle, reproduit en série, défini par un ensemble de caractéristiques. Sans entrer dans le détail des ressemblances et des différences qui caractérisent la définition moderne des concepts type et modèle, nous appellerions volontiers maisons-types les sous-ensembles des principaux modèles retenus et réalisés ; sous cet angle le concept type est ici entendu dans le sens restreint -et non pas dans le sens plus large que les études architecturales italiennes et françaises ont donné au terme vers les années soixante-dix . (3) Le concept maison-type est ainsi entendu comme un ensemble de traits caractéristiques d'un groupe de maisons d'un modèle. La troisième dimension de classification, celle du prototype, n'était qu'implicite à Mulhouse dans la mesure où le concept n'était pas prononcé et utilisé en tant que tel. Mais nous avons envie de l'y ajouter, parce qu'il a réellement été présent, si nous entendons par le terme prototype le sens que lui a donné la pensée philosophique de la Renaissance et le penseur italien BENVENUTI : de l'idée vient le prototype. (Nam imago refer prototypum).

C'est dans cet esprit que le concept prototype est considéré et utilisé par l'architecte américain Christopher ALEXANDER : un ensemble de modèles ordonnés. (4) C'est dans

ce sens que nous l'utilisons ici et nous ne croyons pas nous éloigner du sens considéré par les concepteurs de la Cité de Mulhouse.

* * *

Après ces quelques considérations préliminaires, mais indispensables, est-il possible de classer le parc d'habitat de la Cité selon les trois dimensions citées plus haut : maison-type, modèle et prototype, sans déformer les classifications de l'époque, réellement effectuées, et sans réinterpréter a posteriori ces classifications, porteuses de caractéristiques bien définies à l'époque et bien hiérarchisées selon les valeurs données et définies ? Nous pensons que oui. Par conséquent, nous classerions le parc d'habitat des 1 240 maisons de la Cité de Mulhouse en trois grands prototypes, six modèles principaux, quinze maisons-types avec plusieurs dizaines de variantes.

121 - Les prototypes

Si nous acceptons le terme de prototype comme un ensemble de modèles ordonnés, les modèles d'habitat dégagés au cours de la période de la construction, allant de la fondation en 1853 jusqu'à la fin du XIXe siècle, peuvent être regroupés en trois prototypes fondamentaux :

- 1 - maisons en bande à étage avec jardin,
- 2 - maisons groupées par quatre avec jardin,
- 3 - maisons jumelées ou mini-collectifs à trois niveaux.

Les deux premiers prototypes, qui constituent d'ailleurs 98 % du parc d'habitat de la Cité de Mulhouse, sont introduits dès la première année de la fondation, en 1853, et représentent vraiment la maison de la Cité. Issus des archétypes de la maison ouvrière d'origine industrielle les plus anciens et courants : maison unifamiliale en bande et maison unifamiliale groupée, les deux prototypes portent également plusieurs traits régionaux et locaux : jurassiens, sundgauviens, voire vosgiens. Le troisième prototype ne sera introduit qu'au cours de la dernière année de la construction en 1897.

* * *

1) Avec le prototype de la maison unifamiliale en bande nous avons dans la Cité de Mulhouse la présence de deux modèles historiques de maisons ouvrières, probablement les plus anciens de tous les modèles, nés à la fin du XVIIIe siècle et répandus dans les centres industriels de l'Angleterre et du continent au cours du premier tiers du XIXe siècle :

- le cottage et la maison ouvriers anglais back-to-back ou jumelés
- le logement ouvrier en bande des cités industrielles de l'Angleterre et du continent (surtout dans la Région de Lille et en Belgique).

Ce prototype mulhousien est né d'une part sous l'influence directe des modèles anglais de cottages jumelés,

réunis et, analysés par l'architecte anglais, Henry ROBERTS, (5) pour le compte de la puissante association philanthropique bourgeoise, la Société d'Amélioration du sort des classes ouvrières, fondée en 1844, dont il était l'architecte-conseil. Comme nous l'avons déjà signalé dans la première partie de notre travail, ce livre a été rapporté de Londres, en 1851, par l'industriel mulhousien, Jean ZUBER fils, un des leaders de la S.I.M., qui a participé à l'Exposition Universelle de Londres.

D'autre part, la naissance de ce prototype en Alsace est due aux différentes réalisations et aux nombreux travaux théoriques et critiques belges des années 1820 - 1840, qui ont fait surgir les premiers villages industriels du continent, tels que la Cité du Grand Hornu près de Mons, les quartiers de Biolley à Verviers, ou la Cité de Bosquetville à Bois-du-Luc : réalisations issues de la grande industrie - et non des manufactures royales ou autres - qui portent en elles des influences anglaises directes, mais qui sont cependant très bien adaptées aux conditions régionales et locales.

Si le modèle d'habitation unifamiliale en bande arrive à Mulhouse, par le biais des travaux d'analyse critique et de réalisations patronales anglaises d'origine philanthropique du milieu du siècle, l'invention architecturale à la fois théorique et pratique de ce prototype remonte, d'après plusieurs études récentes consacrées à ce sujet, jusqu'à la deuxième moitié du XVIIIe siècle. C'est grâce à l'espace

usinier de la révolution industrielle anglaise que les premières maisons ouvrières en bande, d'origine industrielle, se sont introduites dans les différentes régions industrielles, un peu partout, à l'image des maisons de tisserands du Lancashire ou même du Staffordshire qui existent encore et qui ont été étudiées en Angleterre. (6) Comme le montrent nos photos et plans, l'organisation de la production industrielle du tissage dans les bâtiments en bande à deux ou à trois étages a permis une séparation fonctionnelle par niveaux des espaces de l'habitat et du travail : on logait les tisserands sur un niveau (troisième étage, mais aussi, parfois au rez-de-chaussée) et on travaillait sur deux niveaux.

D'autre part, certaines régions industrielles, comme celle de Sheffield, (7) ont créé dans les zones urbaines et suburbaines des habitations ouvrières du type dit back-to-back (dos-à-dos) : formes densifiées de maisons ouvrières, mais aussi formes spéculatives pour augmenter la valeur du terrain de construction, qui devait certainement favoriser la formation des maisons ouvrières en bande.

Le deuxième modèle historique de bande serait d'origine culturelle et scientifique et devait, d'après plusieurs études récentes, être considérablement influencé par l'architecture savante (8) et le courant romantique littéraire et artistique naissant, sous la forme, devenue plus tard importante, de l'architecture des cottages. Dans la période historique des années 1780 - 1820, et qui est aussi celle de

la naissance et la généralisation de l'architecture pittoresque, plusieurs grands architectes sentent la nécessité de créer -dessiner et réaliser- des cottages et de se prononcer sur leur signification culturelle et sociale dans la production architecturale. (9)

La conception et l'oeuvre de l'architecte anglais, John WOOD (le Jeune) est, croyons-nous, exemplaire de cet état d'esprit quand il déclare : "... je concentrai mon attention sur le plan des cottages, sujet m'apparaissant de plus en plus important pour le public. (...) La nécessité qu'il y avait d'embellir les habitations du pauvre travailleur devient de plus en plus évidente. Je considérai qu'il ne fallait pas borner mon attention aux habitations des travailleurs agricoles, mais considérer aussi celles des ouvriers et des artisans habitant les régions des manufactures de textile ou autre". (10)

Le cottage né de l'architecture savante, issu d'une nouvelle esthétique et influencé par l'architecture du jardin et de la science de l'horticulture, (11) sera, vers les années 1800, l'objet de travaux architecturaux de modélisation où les premiers éléments de structure apparaîtront : lotissement, jardin, maison à faible verticalité, famille de salarié industriel et agricole, artisan. John WOOD, qui a établi une typologie simplifiée du cottage en quatre classes, selon le nombre des pièces de l'appartement, élabore des variantes qui aboutissent à une composition architectu-

rale en bande, comme le montre le plan de cottages en bande de quatre maisons à étage entourées de jardins.

* * *

2) Prototype de maisons groupées par quatre. Quelle est l'origine de ce prototype, très important à Mulhouse, qui, avec ses trois modèles comportant 992 maisons (80 %) sur 1.240, joue un si grand rôle dans la Cité, et aussi plus tard, dans l'exportation des modèles mulhousiens ?

Dans la deuxième édition de son ouvrage, écrit en collaboration avec l'architecte parisien Emile CACHEUX, publié en 1889, MULLER affirme qu'il en a été le premier concepteur et nous croyons qu'il dit vrai : "Le groupement par quatre maisons juxtaposées et adossées a été employé pour la première fois par Emile MULLER à Mulhouse, puis à Küchen, à Bruxelles et dans d'autres centres industriels de la Belgique, à Kränholm (Russie), où, sur 2.000 logements, il a été reconnu meilleur". (12)

MULLER, qui a bien étudié les logements ouvriers anglo-saxons, fait dériver ses maisons groupées par quatre du type historique de deux maisons à étage jumelées. "Une disposition anglaise, disait-il, assez commune aussi en Allemagne, et qui consiste à construire deux maisons à rez-de-chaussée et à un étage contiguës, dans lesquelles chaque ménage occupe un logement distinct avec entrée séparée

dont toutes les pièces sont sur le même palier". (idem) Si cela a été le cas, MULLER a tout simplement recomposé architecturalement ce système, en groupant quatre maisons à étage, les privatisant davantage, en donnant un accès direct sur la rue à toutes les maisons, sur deux voies parallèles.

L'architecte MULLER insiste sur plusieurs caractères positifs de ce prototype unifamilial :

- prix de revient de la maison relativement minime,
- économie dans la maçonnerie et dans les services annexes,
- deux faces libres de chaque maison,
- surface libre devant chaque maison (jardin) qui assure au logement, en retrait de la rue, plus de calme et moins de gêne,
- aspect architectural et d'environnement tout à fait remarquable.

Deux caractères négatifs, constatés déjà à l'époque de la fondation de la Cité par les spécialistes en Europe, peuvent être attribués à ce modèle : premièrement, une ou deux maisons du carré, suivant l'orientation urbanistique de l'ensemble, peuvent plus ou moins manquer de soleil ; deuxièmement, la suppression de la cour a été reprochée par les hygiénistes, qui pensaient que certains travaux domestiques pratiqués à l'époque dans la cour supprimaient plusieurs nuisances à l'intérieur du logement. Sur ce dernier point, à savoir l'absence de la cour, la pratique d'habiter par les

familles ouvrières de la Cité s'est bien accommodée de l'absence de cour, en transformant une partie du jardin à cet effet.

Il n'en reste pas moins que dans les pays où, pour des raisons d'identité culturelle ou d'autres raisons d'adaptation à la société urbaine et à un petit jardin devant et un à l'arrière d'une maison, le groupement de maisons par quatre à la mulhousienne n'a eu aucun succès notable. C'était surtout le cas en Angleterre.

Les études faites et publiées par l'architecte MULLER sur les fermes agricoles traditionnelles du Jura et du Sundgau (Sud-Alsace), ainsi que la manière dont les maisons agricoles ont été adaptées à l'artisanat et à la petite industrie (notamment horlogère), nous suggèrent l'hypothèse que l'architecte alsacien de la Cité de Mulhouse a élaboré le prototype de groupement par quatre maisons non seulement à partir de ses études sur les modèles anglais et belges, mais aussi à partir de la découverte que les dimensions des fermes agricoles de la région du Sud-Alsace, Jura y compris, étaient nécessaires pour y installer quatre logements ouvriers autonomes de 45-50 m² de surface habitable chacun.

Cette hypothèse ne peut être que renforcée par les quelques plans d'habitations présentés par MULLER dans son premier ouvrage, Habitations ouvrières et agricoles, publié en 1855-56, que nous reproduisons dans les annexes,

notamment les plans de transformations, conçus par lui-même, d'anciennes fermes agricoles en logements ouvriers. (13)

Sur ce plan, l'architecte alsacien sorti d'une grande école d'ingénieurs de Paris a parfaitement suivi les conseils des architectes anglais de la génération de John WOOD : trouver l'inspiration de création des cottages pour ouvriers dans la tradition rurale locale et régionale.

* * *

3) Le troisième prototype, celui des maisons jumelées ou mini-collectifs à trois niveaux avec deux fois trois logements, n'apparaît dans la Cité que la dernière année de construction, en 1897 ; et les 24 maisons jumelées construites alors, situées à la limite Nord-Ouest de la Cité, à proximité des usines de Dornach, ne représentent que 2 % du parc total. Si nous en parlons quand même, c'est parce que l'apparition des maisons jumelées mini-collectifs annonce la fin de la politique initiale du patronat mulhousien, à savoir de donner à chaque ouvrier et à sa famille une maison unifamiliale autonome, ayant un jardin et un accès direct sur la voie publique.

L'introduction de ce prototype s'inscrit dans le cadre d'une nouvelle politique de logement et de prévoyance sociale du patronat industriel protestant, inaugurée à Mulhouse à partir des années 1890-1900. Nous avons beau chercher ici l'influence germanique. Les racines profondes de la nouvelle

politique, du logement plongent dans l'identité alsacienne en contact étroit avec Paris. L'inspirateur direct est le "reformist Establishment" parisien en formation : le Musée Social, la Société des Habitations à Bon Marché (HBM) et les industriels alsaciens qui ont quitté l'Alsace après l'annexion par l'Allemagne, en 1870, et qui, restant des réformateurs sociaux, jouent un rôle actif dans ces organismes. Il faut à ce propos citer en particulier le nom d'Auguste LALANCE, figure remarquable de la philanthropie industrielle de la fin du siècle en matière de logement social. (14)

Sous l'influence directe de l'industriel protestant et alsacien, devenu député du Reichstag opposant, chassé par les Allemands, Auguste LALANCE, qui propose aux mulhousiens de financer une fondation de logement social à location, (15) "l'Union Home" et qui sera un peu plus tard effectivement réalisée, l'espace de cette nouvelle politique dépassera la dimension de la Cité de Mulhouse, couvrira l'agglomération urbaine toute entière, et sera caractérisée par une politique de lotissement rationnel des logements ouvriers minimum groupés et jumelés, à louer ou à vendre.

Pour justifier cette nouvelle orientation, le comité d'utilité publique de la S.I.M. a évoqué la pression du marché et le changement du goût de l'ouvrier ; le rapporteur du comité d'utilité publique, C. de LACROIX, disait à ce propos au cours de la séance du 26 juin 1901 : "Malheureusement, le courant fut plus fort que ceux qui voulaient le diriger. Il

fallut le suivre et reconnaître que les goûts de l'ouvrier se modifiaient, en même temps que son sort s'améliorait ; qu'il regardait moins au prix d'une maison qu'aux commodités qu'elle lui offrait, et qu'il voulait en faire, non seulement un objet d'utilité, mais aussi un instrument de gain. On renonça, dès lors, aux maisons à rez-de-chaussée et on revint à celles à étage, en les agrandissant aux dimensions des premières et en modifiant quelque peu leur distribution. Le coût de la nouvelle maison fut de 6.000 F., c'est-à-dire, à peu près doublé ; mais le propriétaire avait ce qu'il voulait : trois logements au lieu d'un. Il occupait le rez-de-chaussée ou l'étage et louait le reste de la maison. Il réalisait, de ce fait, 20 à 25 F. par mois ; c'est-à-dire à peu près l'intérêt à 5 % de la somme qu'il restait devoir, après son premier versement de 300 F." (16)

Il n'est pas difficile de deviner sur quelle couche ouvrière était basée cette nouvelle politique du logement ouvrier : sur celle des ouvriers rangés qualifiés ayant à la fois des revenus suffisants et une mentalité d'épargne-logement pour réaliser des bénéfices sur le dos des autres ouvriers. Ainsi, en un demi-siècle, la boucle sera bouclée et les industriels alsaciens pratiquant "la philanthropie de 5 %", (pour reprendre ici l'excellente expression du Professeur TARN de Liverpool, qui a consacré un remarquable ouvrage à ce sujet) décidaient d'élargir leur club de 5 % de bénéfice et d'y faire entrer les ouvriers aisés. (17)

Il serait cependant insuffisant et hasardeux de réduire la question du logement du patronat de Mulhouse à la seule question de tentative d'intégration sociale. Pour une partie des réformateurs sociaux de la S.I.M. il s'agissait aussi d'une espèce d'autocritique de la politique d'un demi-siècle poursuivie sans changement dans la question du logement, basée à Mulhouse sur la fixation unique de l'ouvrier dans une cité et sur une politique d'accession à la propriété. Et, pour changer cette politique, les industriels mulhousiens de 1900 se sont reconnus dans le discours de l'industriel Alfred ENGEL, réformateur-social, vice-président des cités ouvrières de Mulhouse et de Belfort, qu'il a prononcé, en 1900, au Congrès des Habitations à Bon Marché, tenu à Paris, et dans lequel il disait notamment sur l'expérience mulhousienne : "Après 46 ans d'expérience, si nous devons continuer ou si nous avons à recommencer : 1° Nous éviterions l'uniformité des constructions et les trop grandes agglomérations ; 2° Nous hésiterions à adopter le système de ventes par annuités, pour donner, peut-être, la préférence à de simples locations ou, mieux encore, à des avances de fonds permettant aux ouvriers de choisir le genre de construction et la localité leur convenant". (18)

Outre le fait remarquable que la bourgeoisie protestante mulhousienne invente, un demi-siècle avant sa réalisation d'après 1945 en France, l'idée des Comités Interprofessionnels du Logement et l'utilité publique de la mise en place d'un système d'avance de fonds et de prêts à des

salariés tendant à faciliter l'accession à la propriété individuelle (19), nous pensons que la politique de bonne gestion de la SOMCO a servi, en introduisant les maisons jumelées, d'autres buts que l'introduction massive dans la Cité d'un prototype nouveau : il s'agissait plutôt, à notre sens, d'un appât philanthropique pour que les couches ouvrières aisées se lancent davantage dans l'épargne-logement.

* * *

Revenons encore une fois aux tentatives de classification des maisons-types et des modèles choisis à l'occasion du lancement de la Cité, par l'ingénieur Emile MULLER, l'architecte de la Cité et l'enquêteur social, le Dr. PENOT, théoricien influent au sein de la S.I.M., l'homme de confiance de Jean DOLLFUS, principal actionnaire et véritable créateur de la Cité. Leurs efforts sont indispensables pour bien comprendre les deux prototypes les plus importants : les maisons en bande et les maisons groupées par quatre.

L'architecte E. MULLER retient, dans son ouvrage, publié en 1855-56, à Paris, où il a été appelé après le succès international du lancement de la Cité de Mulhouse, trois genres de maisons, dont deux sont considérés par lui comme fondamentaux (première et deuxième classes) parce qu'ils sont divisés chacun en deux catégories. (20) A partir de cet essai de typologie, d'ailleurs sommaire en ce qui concerne la description par MULLER, nous pouvons regrouper de la manière

suivante, les différentes maisons d'habitation prévues par MULLER et effectivement réalisées par la SOMCO avant 1870 :

- prototypes : 1 - première classe : maisons groupées par quatre

2 - deuxième classe : maisons en bande

- modèles : 1 - maisons par groupes de quatre

2 - maisons contiguës adossées

3 - maisons contiguës entre cour et jardin

- maisons-types : 1 - groupe de quatre avec cellier

2 - groupe de quatre avec cave

3 - maisons en bande avec cellier

4 - maisons en bande avec cave

- variantes des maisons-types : maisons d'angle des différents types, chambre à coucher avec alcôve ou non, disposition différente des chambres à l'étage, nombre de pièces, WC à l'extérieur ou à l'intérieur, entrée principale, etc...

Dans ce schéma, la notion de prototype apparaît à l'échelle de l'urbanisation de la Cité, la notion de modèle dépend de l'organisation de la parcelle (maison, cour, jardin, appentis) et les maisons-types apparaissent à l'échelle du bâtiment. Nous avons déjà souligné dans le chapitre 9 que la diversification des maisons était prévue et conçue essentiellement pour offrir une grande variété de prix de vente, malgré les contraintes urbanistiques évidentes : multi-

plication des voies, diminution de la densité résidentielle et la valeur du sol, allongement des réseaux divers.

Dans son schéma d'après 1865, l'enquêteur social, le Dr. PENOT, donne une classification différente, probablement sous l'influence de la généralisation de la maison par groupe de quatre à étage et l'introduction massive, à partir de 1865, du groupe de quatre maisons à rez-de-chaussée : (21)

= prototypes : 1 - maisons à étage par groupe de quatre
2 - maisons à rez-de-chaussée par groupe de quatre

- modèles : 1 - maisons contiguës adossées
2 - maisons contiguës avec cour et jardin
3 - maisons à étage par groupe de quatre
4 - maisons à rez-de-chaussée par groupe de quatre

- maisons-types : idem cf. schéma d'E. MULLER .

Dans sa classification, le Dr. PENOT distingue des "modèles fondamentaux" qui se divisent en plusieurs "systèmes". La notion de prototype apparaît (implicitement) à l'échelle de la Cité où émergent quatre structures : habitations, jardins, rues et bâtiments d'utilité publique. Le prototype est en quelque sorte la maison "idéale" qui s'est imposée le plus souvent depuis la fondation, parmi les différents modèles. Dans la description des modèles (nous y reviendrons), PENOT rejoint, grosso modo, l'architecte MULLER, en regroupant ses quatre modèles en deux : a) ceux des maisons en

bande, qui ont été successivement abandonnées, parce qu'elles répondaient moins bien aux principes d'hygiène et de moralisation (difficultés de ventilation, soleil pénétrant d'un seul côté, difficultés d'isolement des enfants, etc...) ; et b) les modèles de maisons groupées par quatre qui ont continué à être construits et bien vendus. PENOT n'était pas gêné par les contradictions de sa classification. En ce qui concerne le prix de revient et le prix de vente, les maisons à rez-de-chaussée groupées par quatre, introduites plus tard, étaient pourtant plus chères, malgré leur espace d'habitat réduit (29-31 mètres carrés), que les maisons en bande adossées plus spacieuses (52 mètres carrés), jugées cependant par les dirigeants de la SOMCO moins favorables à leur thèse sur le logement ouvrier unifamilial.

Nous pouvons constater que l'analyse des différents systèmes de classification montre assez bien que la définition du modèle ou des maisons-types ainsi que des prototypes n'était, à Mulhouse, jamais liée à son aspect purement technique-constructif. Bien au contraire. Elle était étroitement soumise aux considérations stratégiques-patronales de créer des maisons ouvrières conformes à leurs idées sur l'habitation unifamiliale à construire pour leurs ouvriers.

122 - Modèles d'habitat et maisons-types

Si on accepte la définition du concept modèle rapporté au logement social et ouvrier, comme un ensemble de caractéristiques techniques et sociales, la Cité de Mulhouse a

produit, au cours de sa phase de construction de quarante ans, six modèles, dont l'apparition chronologique était très variée.

Tableau N° 21 Les six modèles d'habitat de la Cité (1853-1897)

Modèles d'habitat	Code de l'étude	années de lancement	Nombre de maisons construites	Surface construite en m ²
maisons à étage groupées par quatre	A1, A2, A3, A4	1853	492	54, 50, 45, 42
maisons en bande à étage contiguës et adossées	B1, B2, B3	1853 1856	188	46, 35, 29
maisons en bande à étage entre cour et jardin	C1, C2	1853 1877	36	54, 82
maisons à rez-de-chaussée groupées par quatre	D1, D2	1857	364	36, 32, 30
maisons à étage mansardées groupées par quatre*	E1, E2	1887 1891 1895	136	55, 38, 37
maisons jumelées, mini-collectifs à deux étages**	F1, F2	1897	24	50, 40, 35, 29

* les maisons vendues, composées de deux ou trois appartements, avaient les surfaces totales habitables suivantes : 72 m², 92 m², 97 m².

** les maisons vendues, composées de trois appartements avaient les surfaces totales habitables de 139 m².

En 1853, l'année du lancement de la Cité ancienne, furent créés trois modèles d'habitat (22) : les maisons à étage groupées par quatre, les maisons en bande à étage adossées et contiguës, et les maisons à étage en bande entre cour et jardin. Ces trois modèles "historiques" ont été conçus pour des surfaces habitables très grandes, pour des maisons-types et des variantes de maisons-types multiples et variées, sous l'effet euphorisant de la subvention étatique et de l'optimisme patronal de maîtriser parfaitement le prix de revient. L'introduction, en 1857, du quatrième modèle de maisons à rez-de-chaussée groupées par quatre, est déjà un signe d'incapacité de maîtriser le prix de revient bon marché, parce que ce modèle correspond à la recherche d'une nouvelle maison minimum réduite, de 30 et de 32 mètres carrés, contre l'ancienne maison minimum, la maison en bande adossée, qui avait une surface habitable de 46 mètres carrés. L'introduction de ce nouveau modèle économique était devenue indispensable à cause de l'augmentation du prix de revient de la maison de la Cité, de la hausse des matériaux de construction et des salaires dans le bâtiment, mais aussi à cause de la crise économique qui sévissait pendant les années 1855-57. Mais, comme nous l'avons déjà expliqué plus haut, la suppression de la subvention étatique devait amener la SOMCO soit à en trouver d'autres, soit à réduire les surfaces construites par appartement, (ce modèle est en effet le plus économique de la Cité) si elle voulait arriver à ajuster ses prix de vente aux salaires et aux revenus des ouvriers, ces derniers étant stagnants à cause de la crise économique.

Notre tableau sur l'évolution des modèles d'habitat français construits pendant la période allemande (d'avant 1877) montre que la SOMCO a passé à cette époque par une période d'attente, sinon une crise d'orientation. En effet, pour remplir le terrain de construction dont elle disposait dans la nouvelle cité, elle n'a fait que reconduire, presque exclusivement, son modèle le plus économique : le carré de Mulhouse à rez-de-chaussée, dont le prix de vente ne cessait d'augmenter, mais dont les surfaces habitables, légèrement augmentées de 32 à 34 - 36 m², ne correspondaient plus, ni aux normes allemandes d'habitat ouvrier très élevées à partir de la chute de Bismarck, ni à la tradition alsacienne et mulhousienne en la matière.

Tableau N° 22 Evolution des trois modèles d'habitat français pendant la période allemande (1870-1887)

	(1853-1897)	(1870-87)	% du total:
modèle d'habitat	nombre total des maisons du modèle:	nombre de maisons construites:	du modèle :
maisons à étage groupées par quatre	492	12	2,4
maisons à étage en bande entre cour et jardin	36	8	22,2
maisons à rez-de-chaussée groupées par quatre	364	160	43,9

Ne voulant pas uniquement construire pour les couches ouvrières les plus nécessiteuses (des ouvriers pauvres, il y en avait assez à Mulhouse pour remplir les maisons à rez-de-chaussée groupées par quatre) pour ne pas s'éloigner ainsi du principe de l'ouvrier rangé, la SOMCO devait prendre une initiative dans le domaine de l'invention des modèles d'habitat. D'autant plus qu'elle subissait la pression a) des couches ouvrières aisées à la recherche d'une maison à acheter et travaillant dans les grandes usines dans la proximité immédiate de la Cité, D.M.C. et A.K.C. (S.A.C.M.) ; et b) d'une minorité de dirigeants en son sein réclamant une nouvelle politique du logement, abandonnant l'idée dont s'étaient inspirés les fondateurs : loger d'une façon autonome et au plus bas prix possible chaque famille ouvrière, tout en lui assurant un jardin.

De cette problématique et de cet attentisme de la première partie de la période allemande de 1875-1887 (entre 1870 et 1875 on ne construisit pas à cause de la guerre de 1870 et du début de l'occupation allemande) est né le cinquième modèle : les maisons à étage mansardées groupées par quatre.

C'était cependant un compromis boiteux entre les tenants des logements de surface moyenne et ceux de la rentabilité de l'opération. En groupant 2 ou 4 maisons sur un terrain identique aux maisons à rez-de-chaussée groupées par quatre, la SOMCO doublait, triplait et quadruplait la surface habitable, créant des appartements multiples (2 ou 3)

à vendre ensemble, assurant ainsi aux futurs propriétaires (presque tous ouvriers) des possibilités de récupération immédiate de leurs fonds sous forme de location d'un ou de deux appartements sur les deux ou trois.

Le résultat a été un échec considérable : les ouvriers aisés ne répondaient pas tout à fait aux désirs des philanthropes de Mulhouse d'autofinancer leur logement en louant le reste de leur maison. En devenant propriétaires, ils ont souvent revendu l'ensemble de leur maison qui leur avait été accordée au prix de revient, ouvrant ainsi une aire de spéculation "officielle", jamais vue dans la Cité, selon l'aveu même de la SOMCO : "Ce premier pas resta néanmoins insuffisant, la nouvelle maison ne répondait pas encore au desideratum de l'ouvrier, qui, de plus en plus sollicité par les spéculateurs avides, revendait avec bénéfice, ou bien échangeait son immeuble, quelquefois avant de l'avoir occupé, contre un autre plus important, situé dans un quartier moins ouvrier, dont il allait habiter quelques pièces et sous-louait le reste. L'opération, bonne en apparence, était souvent ruineuse, et la maison ouvrière, vendue au prix de revient par l'administration des Cités, détournée de son but, devenait, entre les mains d'un intermédiaire peu intéressant, une sorte de petite caserne où les ouvriers les plus nécessiteux étaient entassés et exploités". (23)

Le sixième modèle (et le deuxième de la période allemande) a donc la franchise de supprimer cette solution boî-

teuse... en renforçant le caractère commercial de la maison, mais en choisissant d'avance l'acquéreur, et en lui assurant, par souscription et dans la Cité, une maison de trois appartements. La SOMCO voulait, avec les 24 maisons de ces modèles d'une part occuper le reste du terrain dont elle disposait encore, d'autre part lancer une expérience nouvelle de réalisation des maisons jumelées mini-collectives, de plus en plus répandues dans les pays industriels avancés, présentées souvent par le patronat mulhousien et les philanthropes européens comme la solution, leur solution, pour résoudre la question du logement ouvrier.

Tableau N° 23 Les dernières maisons-types de la Cité de Mulhouse

maison-type	année de construction	surface habitable en m ²	prix de vente	loyer annuel à 5 % en F.	loyer annuel par m ² en F.
rez-de-chaussée groupe de 4	1886	36	3.300	165	4,60
groupe de 4 à étage	1887-89	72	5.600	280	3,90
groupe de 2	1891	92	6.750	337	3,66
groupe de 4	1893-94	97	6.000	300	3,10
groupe de 2	1895	139	9.000	450	3,20

En regardant d'un peu plus près cette nouvelle politique du logement, on s'aperçoit que la décision d'abandonner "les modèles d'avant 1887", a été prise à la suite de l'échec des industriels d'offrir, sans subvention, des maisons ouvrières confortables, au prix de vente à bon marché, sans concentration spatiale et sans céder la valeur foncière à l'acheteur. La maison ouvrière à bon marché ne sera plus subventionnée que par le pouvoir étatique. Mais cela se passera déjà à une époque nouvelle, celle de l'Europe 1900.

NOTES ET BIBLIOGRAPHIE

- (1) Association pour le Développement et la Recherche en Urbanisme (A.R.D.U.), Logement social et modélisation : de la politique des modèles à la participation, Recherche publiée en 1979, Paris, (Dir. Françoise CHOAY).
- (2) Voir aussi nos tableaux de classification de l'habitat ouvrier de la Cité de PENOT et de MULLER dans le chapitre 9 .
- (3) Ch. DEVILLERS, "Typologie de l'habitat et morphologie urbaine", in revue Architecture d'Aujourd'hui , N° 174, Paris, juillet 1974 .
- (4) "Un ensemble de modèles ordonné amène à l'élaboration d'un "prototype" et la possibilité de décider de leur validité permet d'admettre les modèles ou un prototype ou même d'y apporter toute critique dont l'impact les transforme, les fait évoluer". (article sur Ch. ALEXANDER, in revue Architecture d'Aujourd'hui , n° 174, Paris, 1974, p. 56) .
- (5) H. ROBERTS, The Dwellings of the Labouring Classes, London, 1850 .
- (6) R. SHERLOCK, Industrial Archaeology of Staffordshire, David et Charles, Newton Abbot, 1976 ; A. BURTON, Remains

of a Revolution, Cardinal, London, 1975 ; E. JONAS, L'habitat ouvrier anglais à la fin du XVIIIe et dans la première moitié du XIXe siècle, D.E.A., Institut d'Anglais, Université des Sciences Humaines de Strasbourg, 1980-81.

(7) A. SUTCLIFFE, "Question sociale, question urbaine : l'Angleterre avant 1914", in Bulletin de l'I.U.A.R., Université des Sciences Humaines de Strasbourg, n° 12, juin 1980.

(8) J. SOMMERSON, Architecture in Britain, 1530-1830, Penguin Books, 1970 ; S. BLUTMAN, "Book of Designs for Country Houses, 1780-1815", in Architectural History, vol. 11.

(9) G. TEYSSOT, "Cottages et pittoresque : les origines du logement ouvrier en Angleterre 1781-1818", in revue Architecture, Mouvement, Continuité, N° 34, Paris, pp. 26 - 37.

(10) J. WOOD, A series of Plans for Cottages, 1806 ; cité par TEYSSOT, op. cit. p. 33.

(11) Voir à ce sujet le grand architecte-jardinier John Claudius LOUDON et ses ouvrages Treatise (1806) et Encyclopaedia of Cottage and Villa Architecture (1833) ; voir aussi en Angleterre les autres architectes du courant pittoresque lié à la science des horticulteurs : J. PAXTON et H. REPTON, in G. CHADWICK, The Park and the Town, The Architectural Press, London, 1966.

(12) E. MULLER et E. CACHEUX, Les habitations ouvrières en tous pays, Deuxième édition entièrement refondue, Baudry et Cie, Paris, 1889, p. 98.

(13) E. MULLER, Habitations ouvrières... op. cit. Planche 20 ; cf aussi description de la planche, p. 35, où on peut lire notamment : "Ces quatre distributions et agencements, complètement différents, ont été appliqués par moi dans une cité d'ouvriers travaillant chez eux à l'horlogerie et ayant un ou deux ouvriers libres à leur service : de là le grand nombre de fenêtres",

(14) Auguste LALANCE (1830-1920), fils d'un ingénieur des houillères de Ronchamp, exploitées par les industriels alsaciens, devient, par sa qualité de travailleur persévérant, industriel du textile et vice-président de la Société Industrielle de Mulhouse. Après 1870, il est élu député d'opposition au Reichstag : les Allemands le chassent de l'Alsace. Il s'installe à Paris en 1887, d'où il continue à avoir des relations avec la S.I.M. .

(15) L'industriel LALANCE, habitant à Paris, a fait en 1890 un don important à la Société Industrielle pour créer une Fondation d'habitation ouvrière à location, qui a pris, en 1904, le nom d'Union Home. Cette association à but non lucratif, qui existe encore, a construit jusqu'ici et régulièrement, même après la deuxième guerre mondiale, plus de 100 logements pour ouvriers et pour employés, selon

les principes philanthropiques. Le premier groupe de logements ouvriers, situé rue Guy-Lussac, composé de trois immeubles, contenant au total vingt-quatre maisons, a été précédé de discussions théoriques sur une orientation différente de celle prise pour la fondation de la Cité par la S.I.M..

- (16) S.I.M., "Note du comité d'utilité publique, pour faire suite au rapport du Dr. PENOT sur les Cités ouvrières de Mulhouse" ; rapporteur : M.C. LACROIX ; séance du 26 juin 1901, in ouvrage Les cités ouvrières de Mulhouse, leurs bains et lavoirs, op. cit. pp. 33 - 38 .
- (17) J.N. TARN, Five Per Cent Philanthropy, An account of housing in urban areas between 1840 and 1914, Cambridge University Press, 1973 .
- (18) S.I.M., "Note du comité d'utilité publique...", op. cit. p. 36 .
- (19) J.P. HOHLY, "Le Comité Interprofessionnel du Logement de la Société Industrielle", in Bulletin de la Société Industrielle de Mulhouse N° 766-767, Mulhouse, 1977, pp. 83 - 88 .
- (20) E. MULLER, Habitations ouvrières... op. cit. pp. 15 - 17. Légende explicative des planches ; Plan d'ensemble de la Cité Ouvrière de Mulhouse .

(21) Rapport du Dr. PENOT, in Les cités ouvrières de Mulhouse,
leurs Bains et lavoirs, op. cit. pp. 33 - 35 et suite .

(22) Voir aussi notre chapitre sur "La Cité ouvrière idéale :
le projet initial de 1853" (chapitre 7, deuxième partie).

(23) "Note d'utilité publique"... op. cit. p. 34 .



13 + UNE AGGLOMERATION INDUSTRIELLE EN MUTATION

Le recensement de 1851 trouve à la ville de Mulhouse 33.600 habitants, chiffre qui est certainement une sous-estimation, à cause de l'impossibilité à cette époque de recenser avec précision la population ouvrière flottante, nomade et étrangère. Cette population ouvrière, numériquement très importante est, d'après nous, sous-estimée de 10-15 % du total. Mulhouse a donc au cours du premier quart de siècle, au cours du deuxième décollage industriel, c'est-à-dire pendant la première moitié du XIXe siècle, le plus stable et puissant d'une agglomération industrielle

QUATRIEME PARTIE

et 45.000 habitants. Nous pourrions nous dire qu'il s'agit en fait d'une véritable conurbation d'origine industrielle, à l'anglaise, terme que les géographes inventeront plus tard, pour caractériser les régions industrielles anglaises dominées, aussi bien dans leur espace que dans leurs activités et populations, par l'omniprésence de la grande industrie.

Dans l'espace industriel et urbain de cette conurbation à l'échelle continentale et régionale, allemande et rhénane, travaillaient quelque 30 - 35.000 ouvriers de la grande industrie, dont la moitié environ habitent soit dans les zones péri-urbaines soit dans l'espace rural environnant, dans les villages ruraux voisins envahis, colonisés, et ils viennent en grande partie à pied à l'usine, jusqu'en 1840, lors de la création du remarquable réseau de chemin de fer

(21) Rapport du Dr. PENOT, in Les cités ouvrières de Mulhouse,

leurs Bains et Lavoirs, op. cit. pp. 33 - 35 et suite.

(22) Voir aussi notre chapitre sur "La Cité ouvrière idéale :

le projet initial de 1852" (deuxième partie).

(23) "Note d'utilité publique", op. cit. p. 34.

U n e c i t é o u v r i è r e d u S e c o n d E m p i r e

Q U A T R I È M E P A R T I E



113 - UNE AGGLOMERATION INDUSTRIELLE EN MUTATION

Le recensement de 1851 trouve à la ville de Mulhouse 32.600 habitants, chiffre qui est certainement une sous-estimation, à cause de l'impossibilité à cette époque de recenser avec précision la population ouvrière flottante, nomade et étrangère. Cette population ouvrière, numériquement très importante est, d'après nous, sous-estimée de 10-15 % du total. Mulhouse a donc au moins quadruplé, sinon quintuplé, au cours du deuxième décollage industriel, c'est-à-dire pendant la première moitié du XIXe siècle. Mais cette population municipale n'est que le noyau central, certes fondamental et le plus stable et puissant, d'une agglomération industrielle et urbaine en formation et en croissance rapide, de plus de 60.000 habitants. Nous pourrions même dire qu'il s'agit en fait d'une véritable conurbation d'origine industrielle, à l'anglaise, terme que les géographes inventeront plus tard, pour caractériser les régions industrielles anglaises dominées, aussi bien dans leur espace que dans leurs activités et populations, par l'omniprésence de la grande industrie.

Dans l'espace industriel et usinier de cette conurbation à l'échelle continentale et régionale, alsacienne et rhénane, travaillent quelque 30 - 35.000 ouvriers de la grande industrie, dont la moitié environ habitent soit dans les zones péri-urbaines soit dans l'espace rural environnant, dans les villages ruraux voisins envahis, colonisés, et ils viennent en grande partie à pied à l'usine, jusqu'aux années 1840, lors de la création du remarquable réseau de chemin de fer -

Strasbourg-Thann-Bâle-Mulhouse - construit intégralement par les Ateliers de Nicolas KOEHLIN.

Aussi, Mulhouse, grande ville industrielle alsacienne, justifie-t-il amplement, et déjà au milieu du XIXe siècle, l'analyse et l'affirmation des historiens de la révolution industrielle (1) et celles faites un peu plus tard par les historiens de l'archéologie industrielle (2), qui soulignent le rapport "génétique" complexe qui s'établit entre la ville industrielle et l'industrie elle-même. Ce rapport ville-industrie est bien unilatéral à cette époque - contrairement à la situation de la deuxième moitié du XXe siècle - en ce sens que c'est la logique industrielle qui prédomine dans l'organisation de l'espace urbain et la ville, l'espace municipal et l'agglomération subissent l'industrialisation.

Le deuxième décollage industriel mulhousien est aussi un processus de nouvelle structuration territoriale de la grande industrie. Et celle-ci passe, surtout à partir des années 1830-1850, à un espace supérieur : celui de la région industrielle du Haut-Rhin. La bourgeoisie mulhousienne de plus en plus puissante, qui intervient directement dans l'organisation des matières premières, des sources d'énergie, des marchés et des débouchés, -imprime aussi sa politique régionale par étapes marquées par l'installation massive de l'industrie en dehors de Mulhouse et de sa zone péri-urbaine, dans un Hinterland de plus en plus profond et vaste.

Et la ville subit cette transformation industrielle

structurelle ; son espace accueillera les grandes infrastructures d'aménagement -canaux, chemin de fer, routes, réseaux divers- qui passeront par la ville, devenu noeud et centralité structurante à l'échelle territoriale. Il est important de signaler ici que la transformation de l'espace urbain est davantage poussée par les transformations industrielles que par les transformations démographiques, sociales, ou les transformations foncières internes.

131 - Un développement foncier brutal et spéculatif

Nous avons vu dans la première partie de notre étude comment la stratégie urbaine des fabricants a passé, au début du siècle, par les grands travaux et projets d'aménagement de la vieille ville historique, dont la logique industrielle commandait les grandes étapes et les modalités de réalisation, et a fait sauter le cadre municipal ancien et naître les faubourgs.

Un des premiers effets de ces grands travaux publics et d'aménagement, réalisés en majeure partie avec des fonds municipaux, a été la rupture de l'ancien équilibre foncier, caractérisé par la mainmise d'une minorité bourgeoise sur la propriété urbaine. Certes, la ville a, sous l'ère napoléonienne, été le théâtre de profonds changements économiques et sociaux, suivis de la crise économique française de 1811 qui aboutit à Mulhouse à plus de 5.000 ouvriers chômeurs et à la suite de laquelle le capital industriel mulhousien tombe provisoirement sous la dépendance de la haute finance bâloise. Certes, la pé-

riode du Premier Empire a amené dans l'histoire de la ville une époque favorable de grande contrebande et spéculation

industrielles, profitant surtout, mais pas exclusivement, des colonisations, continentales et autres, de Napoléon.

Certes, c'était l'époque où "il ne s'agissait pas moins de faire fortune en un jour". (3) Mais le fait sociologique important est là : la bourgeoisie protestante change sa politique foncière séculaire et s'ouvre. Il s'agit là d'un véritable changement social et des mentalités. "De gré ou de force -remarque à ce sujet le Professeur R. OBERLE- l'ancienne société protestante fermée, repliée sur elle-même s'est entr'ouverte". (4)

Une grande et nouvelle activité foncière urbaine commence dans les années 1810, subissant le coup des mouvements spéculatifs qui ont pénétré et travaillé l'économie et l'industrie mulhousiennes. Nous voudrions à ce propos évoquer deux indices significatifs et bien étudiés à Mulhouse : l'évolution des propriétés et la croissance des maisons.

La carte du géomètre HOFER, dressée en 1830 et gravée dans les ateliers d'ENGELMANN, et les études cadastrales, ont permis de constater que le nombre des propriétaires fonciers, en augmentation constante depuis la fin de la République helvétique autonome, était de 1457. Ce nombre s'accroît dans une proportion de 6-7 % jusqu'en 1857, et dans la proportion encore plus rapide de 15 %, jusqu'en 1870, pour atteindre le nombre de 2 409 propriétaires. On pourrait objecter que ce

changement est naturel dans une ville qui quadruple en un demi-siècle. Nous pensons cependant que la croissance d'un quart -592 propriétaires, 24,5 % du total- pendant la Monarchie de Juillet et le Second Empire est considérable et cache en tout cas l'accession à la propriété foncière des couches petites bourgeoises et de moyenne bourgeoise, issues de l'industrie : dessinateurs, commissionnaires, agents d'assurance, employés, contremaîtres, magasiniers, facteurs, chimistes, etc... (nous y reviendrons).

Il en est de même en ce qui concerne l'accroissement du parc des maisons pendant la première moitié du siècle. Il y avait en 1798 à Mulhouse 700 maisons ; toutes étaient des habitations en somme modestes, de 5-7 mètres de large et de deux étages, se situant à l'intérieur des remparts. A partir de 1807, à la suite des démolitions des portes et des remparts, et avec le développement des faubourgs extra-muros, on construit massivement à Mulhouse les habitations du péri-urbain. Et comme le montre le tableau sur l'évolution du parc des maisons entre 1798 et 1848, 75 % du parc -152 maisons- se construisent dans les faubourgs en constitution. Ce déplacement brutal de l'axe de développement des logements est significatif et n'arrange pas le centre historique obsolescent , voire "slumisé" et pourri sur le plan de l'habitabilité.

Pendant la Restauration et la Monarchie de Juillet, la majorité du parc immobilier d'habitation passe en dehors de la cité historique. Les beaux terrains du nouveau quartier

bourgeois que les deux grandes familles industrielles mulhousiennes -les KOECHLIN et les DOLLFUS- essaient de sauver de la spéculation foncière montante (5), ne suffisent pas au développement des demeures bourgeoises, qui envahissent d'abord les secteurs du Sud des zones situées à proximité du centre historique, et finalement tout le vignoble mulhousien, situé au-delà du nouveau canal et du chemin de fer. C'est le départ de nombreux industriels protestants en dehors de la cité historique ; c'est le début de la formation des zones riches et des zones pauvres, de la ségrégation géographique par couches et par classes sociales. Vers la fin du Second Empire, la majorité des industriels habitent déjà sur la colline agréable du vignoble, où ils ont construit des villas et des palais luxueux et prétentieux.

Tableau N° 24 Evolution du parc des maisons à Mulhouse
entre 1798 et 1848

année	ville historique	faubourgs	total des maisons	total de la population municipale
1798	700	-	700	6.020
1815	756	152	908	9.530
1848	900*	1.300	2.200	30.000

* nos estimations

source : LEULLIOT-OBERLE op. cit. ; recensement.

Nous n'avons pas d'études précises sur la façon dont les zones ouvrières des faubourgs industriels se remplissent, sinon par les écrits rares des enquêteurs sociaux de la Société Industrielle, tels que le Dr. WEBER ou le Dr. PENOT, qui, à propos de la question du logement de la ville, se plaignent des méfaits de la spéculation foncière et immobilière qui sévit à Mulhouse, pratiquant des loyers chers et usuriers et construisant des logements exigus et sous-loués. Il est assez fréquent à Mulhouse de louer des lits dans des appartements misérables où s'entassaient plusieurs familles. Les loyers sont chers et les spéculateurs encaissent des bénéfices considérables en louant des chambres exigües pour des loyers qui constituent fréquemment 25-30 % du salaire d'un ouvrier de l'industrie textile. "Cette chambre, (une parmi celles décrites par le Dr. VILLERME dans son célèbre rapport) que je suppose à feu et de 10 à 12 pieds en tous sens, coûte ordinairement à chaque ménage, qui veut en avoir une entière, dans Mulhouse ou à proximité de Mulhouse, de 6 à 8 F. et même 9 F. par mois, que l'on exige en deux termes, c'est-à-dire de 15 en 15 jours, aux époques où les locataires reçoivent leur paie : c'est depuis 72 jusqu'à 96, et quelquefois 108 F. par an. Un prix aussi exorbitant tente les spéculateurs ; aussi font-ils bâtir, chaque année, de nouvelles maisons pour les ouvriers de la fabrique, et ces maisons sont à peine élevées que la misère les remplit d'habitants". (6)

Nous avons aussi quelques documents qui parlent de l'influence de la construction de la Cité de Mulhouse sur la spéculation immobilière et foncière. Nous avons, croyons-nous, suffisamment insisté sur le fait qu'une des idées fortes et des ambitions de la Société Industrielle était justement de combattre la spéculation foncière et immobilière en matière de logement ouvrier, en construisant la Cité. Mais l'urbanisation d'un secteur de plusieurs dizaines d'hectares de terrains à bâtir et la viabilisation d'une zone bien située par rapport à l'installation de l'industrie, pour y élever des centaines de logements ouvriers, n'a pas découragé la spéculation ; bien au contraire ! Le Dr. PENOT indique, dans son rapport de 1865, donc dix ans après le démarrage de la Cité, que la réalisation de ce grand chantier de logements à bon marché a attiré la spéculation, qui en faisant des rachats des terrains dans la proximité immédiate de la Cité, a profité ainsi de la politique d'aménagement du capital industriel pour y réaliser des bénéfices spéculatifs pour le capital financier et foncier. "Pour se mettre en état de construire des maisons à bon marché", écrit l'enquêteur social mulhousien, "la Société des Cités a acquis successivement de vastes terrains, un peu en dehors de la ville ; mais dont une partie s'y trouve déjà englobée, ses constructions en ayant bientôt provoqué d'autres sur les champs voisins. (...) Les prix auxquels on cède les maisons ne sont pas avantageux seulement parce qu'ils permettent aux ouvriers de devenir facilement propriétaires ; mais ils le deviennent tous les jours davan-

tage par la plus-value qu'acquièrent ces immeubles. Il faut en effet remarquer que dans le quartier qu'elles occupent, le terrain a notamment augmenté de valeur, d'abord par la création même des Cités, et ensuite par la construction dans le voisinage de diverses fabriques et de plus de 300 logements d'ouvriers et autres constructions, dûs à des spéculateurs qui ont suivi l'élan imprimé". (7) (souligné par nous)

Si, sous l'influence de l'essor industriel du deuxième décollage, le nombre des propriétaires fonciers est en progression, les industriels réussissent tout de même à augmenter régulièrement leurs réserves foncières. En 1829, une cinquantaine d'industriels possèdent 156 hectares de terrains en bonne situation foncière et industrielle. A cette même époque, les quelque cinquante ouvriers qui ont de petits terrains non bâtis - vignoble, verger ou jardins potagers - ne possèdent que 14 hectares, c'est-à-dire un peu plus d'un pour cent du territoire mulhousien. (8) La propriété industrielle double vers 1865 et passe à 311 hectares, en constituant ainsi un quart de l'espace municipal. Pour considérer l'ensemble de l'espace usinier de l'agglomération, il faut savoir qu'une partie considérable des usines se trouvent dans les villages voisins : Dornach, grande banlieue industrielle, Pfastatt, Rixheim, Riedisheim, etc...

Nous pouvons grosso modo diviser en trois groupes la

bourgeoisie mulhousienne suivant sa stratégie immobilière et de possession du sol urbain, et de l'époque de la Monarchie de Juillet et du Second Empire :

- 1 - politique foncière industrielle : pratiquée par les fabricants ; terrains acquis pour l'industrie;
- 2 - politique de rente foncière spéculative : pratiquée par les grands négociants ; terrains acquis pour surbâtiir;
- 3 - politique de spéculation foncière : pratiquée par les rentiers et les commerçants ; terrains et logements acquis pour spéculer.

Naturellement, il ne faudrait pas tracer des frontières rigoureuses entre les groupes ; il s'agit plutôt d'indiquer des comportements généraux de groupes. En tout cas, les nouveaux comportements fonciers et immobiliers apparus dans l'espace mulhousien après 1830 (mais déjà présents d'une façon plus larvaire dès l'époque napoléonienne) sont importants et annoncent une mutation dans la propriété foncière. Ces nouveaux comportements expriment également, comme nous le verrons un peu plus loin, des changements intervenus dans les structures sociales.

Plusieurs historiens alsaciens observent que la structure de la propriété n'a pas bougé d'une façon considérable à Mulhouse jusqu'à la fin de la Restauration. Et cela malgré l'éclatement du cadre urbain historique ancien et la constitution des faubourgs. En ce qui concerne la stabili-

té relative qui existait pendant la grande partie du deuxième décollage industriel, elle s'expliquerait, d'après nous, par l'existence d'au moins trois facteurs : premièrement, la classe bourgeoise protestante a gardé intégralement sa fortune et son pouvoir politique dans la ville ; elle a même profité de l'effritement des petites fortunes intervenu pendant la Révolution Française et le rattachement de Mulhouse à la France. (9) Deuxièmement, les industriels protestants ont toujours répugné à toute activité bancaire (la première petite banque n'est ouverte à Mulhouse qu'en 1840, c'est-à-dire vers la fin du deuxième décollage industriel) (10) et ont refusé tout désengagement du capital industriel et de propriété foncière du type industriel, à la faveur du capital financier. (Nous sommes ici en présence d'une curieuse "éthique protestante et esprit capitaliste", qui colle mal à l'idéaltype weberien tel qu'il est connu généralement ; nous reviendrons sur cette question plus loin). Troisièmement, grâce à leur politique de prévoyance et d'oeuvres sociales, dont nous avons déjà parlé plus haut, une partie considérable du sol urbain bâti et du sol nu est devenue (ou plutôt redevenue) par donation ou par vente symbolique et au prix bas, propriété municipale et communautaire : hôpital, canaux, chemin de fer, rues, routes, places, écoles, autres équipements collectifs et bientôt cités ouvrières.

Il s'agit là d'un processus important de socialisation du sol urbain, mal étudié d'ailleurs, probablement à

cause de son origine bourgeoise et libérale, négligé par les idéologues, mais heureusement, pour nous, déjà observé et étudié par les archéologues et les historiens de l'Antiquité et du Moyen Age, et dont le concept d'accumulation du capital communal a même été inventé vers les années 1930 par l'archéologue anglais, V. Gordon CHILDE, dans ses études importantes sur la révolution urbaine (concept également important qu'il a inventé) de l'Antiquité. (11)

Nous voyons donc que la stratégie urbaine de la bourgeoisie mulhousienne est complexe et variée, contradictoire et parfois antagonique même en tant que stratégie de classe ; elle est en tous cas loin d'être aussi schématique et simple que certains spécialistes et certaines études récentes sur les cités ouvrières du XIXe siècle le laissent entendre. (12) Une chose est claire, les fabricants protestants sont absents, en tant que catégorie bourgeoise, de la spéculation immobilière de la ville historique et de sa zone péri-urbaine, notamment à cause de leur politique industrielle et de leur éthique protestante locale. (13)

Et ce problème important nous amène à pouvoir peut-être nuancer aussi les analyses parfois globales des travaux par ailleurs remarquables, faites par la nouvelle génération française de la sociologie urbaine, concernant certains aspects économiques et de politique foncière du capitalisme classique du XIXe siècle. Ainsi, nous espérons qu'à partir de ce sous-chapitre il est possible, peut-être,

de mieux voir qu'avant la constitution des grandes organisations de la classe ouvrière européenne et française qui a lieu seulement à partir du troisième tiers du XIXe siècle, ce n'est pas "la poussée de la classe ouvrière" (comme le pense, peut-être avec justesse, LIPIETZ pour une période plus tardive (14)), mais celle de l'aile libérale réformatrice de la bourgeoisie industrielle de Mulhouse, (je parle bien d'un cas local, mais qui a, je crois, sa valeur générale) qui essaiera de s'opposer à la spéculation immobilière des autres couches bourgeoises, en cherchant une alternative, certes fragile, de construction de logements ouvriers à bon marché. Je voudrais à ce sujet ajouter, pour éviter tout malentendu, qu'il ne s'agit pas de la part des fabricants de condamner moralement et politiquement la stratégie du capital financier, mais plutôt de freiner ses activités qui sont concurrentielles à la sienne. L'opinion du Dr. PENOT est claire à ce sujet quand il parle de la spéculation foncière exercée autour de la Cité ouvrière naissante : "Si ces maisons ont surgi dans d'autres vues et dans d'autres idées, il n'en faut pas moins reconnaître que leur apparition a été fort utile. C'est toujours une augmentation de logements, et par conséquent une tendance à une diminution de loyers, pour une classe dont le chiffre augmente chaque année, par suite de l'extension continuelle des établissements industriels".

(15) Au sujet de l'influence des logements d'origine spéculative sur le loyer, l'opinion du Dr. PENOT est davantage un désir qu'une réalité; c'est le moins qu'on puisse dire quand on examine l'évolution des loyers à Mulhouse dans la

période, indiquée.

132 - Une transformation profonde des structures sociales

Au cours de la première moitié du XIXe siècle la structure sociale et la composition de la population urbaine par classes et couches sociales se sont profondément transformées. La ville bourgeoise rattachée à la France pendant la Révolution Française, devient pendant le deuxième décollage industriel, une ville ouvrière, comme le montre le tableau sur la répartition en pourcentage de la population active en 1850. Cette répartition, calculée par le Professeur LEUILLIOT, et dont nous avons essayé d'estimer la population en valeur absolue, est incomplète parce qu'elle permet seulement d'établir une répartition en pourcentage. (16) Elle permet cependant de dégager et de découvrir l'existence massive (38 %, masse considérable correspondant, d'après nous, à environ 6.500 - 7.000 ouvriers résidents de la grande industrie) d'un salariat auquel peuvent s'ajouter plus de vingt pour cent de prolétaires : domestiques (18 %) et journaliers (3,5 %), qui ensemble, avec les ouvriers de la grande industrie, constituaient un groupe de 60 % de résidents ; groupe qui ressemble, dans ses grands traits, à ce qu'on appellera plus tard le prolétariat moderne.

Ce groupe rappelle d'ailleurs deux faits. Premièrement, en ce qui concerne le taux relativement faible des journaliers (3,5 %), il s'agit certainement des journaliers qui sont inclus dans la classe ouvrière de la grande industrie ;

le nombre de ceux-ci est en effet important dans les usines. Deuxièmement, la présence massive des domestiques peut à première vue surprendre, mais peut s'expliquer par l'importance de la bourgeoisie mulhousienne, et par l'importance des commerçants et des artisans à Mulhouse.

L'ancienne bourgeoisie a certes disparu avec le rattachement de la ville libre à la France. Mais étant donné ce terme qui couvrait les citoyens libres de la petite république, il est naturel, ce statut particulier ayant disparu, que cet ancien groupe social majoritaire (qui constituait en 1782 43 % de la population totale) s'est dispersé, mais n'a pas disparu, dans les catégories sociales suivantes : artisans, commerçants, propriétaires-industriels, gens de robe et divers. L'ensemble de ces catégories de recensement constitue encore, en 1850, 39 % de la population active. Nous pouvons donc dire, sans nous tromper sur la tendance générale, que le deuxième décollage industriel a été favorable aux couches et classes bourgeoises et de la moyenne bourgeoisie de la ville et n'a pas eu pour résultat leur disparition ou la diminution sensible de leur poids démographique ou autre dans la ville.

* * *

Tableau N° 25 Evolution de la population totale de la ville de Mulhouse au cours du XIXe siècle

Année	Population en v.a.	Dont étrangers	Plus Allemands du Reich*	Total étrangers
1746**	4.000	-	-	-
1782	7.980	3.260	-	3.260
1798	6.020	-	-	-
1815	9.520	-	-	-
1830	13.000	4.000	-	4.000
1844	20.000	-	-	-
1851	32.620	-	-	-
1856	49.400	-	-	-
1866	62.800	4.800	-	4.800
1871	57.300	-	-	-
1875	58.500	3.840	4.780	8.620
1880	63.630	3.750	8.610	12.360
1885	69.760	5.270	12.510	17.780
1890	75.800	5.500	15.800	21.300
1905	94.500	6.270	17.120	23.390
1910	95.050	5.650	16.810	22.460

** pour mémoire ; estimation .

* pour la période de l'occupation de l'Alsace (1870-1918).

Nous avons vu dans ce chapitre comment le rapport génétique complexe qui s'est établi entre l'urbanisation et l'industrialisation a transformé les anciens rapports fonciers dans la ville. Il en a été de même en ce qui concerne les structures sociales. Les transformations permanentes et massives des structures industrielles, sous l'influence de la mécanisation de l'industrie et du progrès scientifique, intervenues pendant le deuxième décollage industriel ont considérablement bouleversé l'ancienne organisation du travail dans l'industrie. Et les nouvelles structures industrielles ont fait naître une nouvelle forme de division du travail, expression sociologique de la nouvelle division du travail usinier et de la nouvelle répartition des tâches du travail industriel ; phénomènes de structure que la grande génération des économistes anglais, tels qu'Adam SMITH et RICARDO, érigeront en lois, sous le concept de division du travail appliquée à la révolution industrielle. (17)

Nous parlerons plus loin de l'influence de ce phénomène de restructuration sur la composition interne (professionnelle et sociologique) de la classe ouvrière. Ici nous voudrions souligner l'apparition de nouvelles couches intermédiaires dans la composition sociale, comme une conséquence des transformations des structures industrielles, qui sont encore "cachées" dans la répartition de la population de 1850, mais dont l'existence (malheureusement non statistique globale) est non seulement connue, mais

même assez bien répertoriée en tant que profession. Il s'agirait d'une population active technicienne et d'encadrement, tertiaire et administrative, bien située dans la structure de décision, puissante sur le plan de la politique locale, dont les principaux représentants sont les professions suivantes : chimistes, dessinateurs, commissionnaires, facteurs (industrie textile), magasiniers, contre-maîtres, employés (encadrement), agents d'assurance.

Cette couche de petite et moyenne bourgeoisie d'origine industrielle en formation apparaît déjà dans les rapports préfectoraux des années 1848 comme le principal agent politique du mouvement révolutionnaire local. (18) C'est une population jeune et dynamique qui cherche sa place dans la politique locale et trouvera sous le Second Empire les moyens institutionnels et électoraux de se mesurer avec le patronat industriel protestant. Nous verrons plus loin que vers la fin du Second Empire, cette couche sociale s'installera dans la Cité ouvrière et rachètera plus de 11 % des maisons de la Cité de Mulhouse.

Nous constatons que la société urbaine locale des années 1850-1870, qui est un microcosme industriel assez complet, n'est plus un univers fermé et clos, caractérisé par une finalité sociale de stabilité. Bien au contraire : c'est déjà une "société en changement", version du capitalisme classique, pour utiliser ici le concept sociologique

prospectif introduit par le sociologue belge, Henri JANNE, concernant le troisième tiers de notre siècle. (19)

de... Industrial Revolution, 1850-1870, The

Home University Library, 1888; R. MARX, La Révolution

Industrielle en Grande-Bretagne, des origines à 1850,

et notes; Industrial Revolution, La Révolution

de la Grande-Bretagne, 1780-1880, Paris 1971.

meanwhile, 1/4 of the population lived in towns

and 1/2 of the population lived in towns

and 1/2 of the population lived in towns

and 1/2 of the population lived in towns

The BP Book of Industry, London, 1973

and 1/2 of the population lived in towns

and 1/2 of the population lived in towns

and 1/2 of the population lived in towns

and 1/2 of the population lived in towns

and 1/2 of the population lived in towns

and 1/2 of the population lived in towns

and 1/2 of the population lived in towns

and 1/2 of the population lived in towns

and 1/2 of the population lived in towns

and 1/2 of the population lived in towns

and 1/2 of the population lived in towns

and 1/2 of the population lived in towns

and 1/2 of the population lived in towns

NOTES ET BIBLIOGRAPHIE

- (1) T.S. ASHTON, The Industrial Revolution, 1760-1830, The Home University Library, 1848 ; R. MARX, La Révolution Industrielle en Grande-Bretagne, des origines à 1850, Armand Colin, Paris, 1970 ; J.P. RIOUX, La Révolution Industrielle, 1780-1880, Seuil, Paris, 1971 .
- (2) K. HUDSON, Industrial Archaeology, an Introduction, John Baker, London, 1963 ; R.A. BUCHANAN, Industrial Archaeology in Britain, Harmondsworth, 1972 ; N. COSSONS, The BP Book of Industrial Archaeology, London, 1975 .
- (3) Voir la remarque pertinente de l'adjoint municipal VETTER sur ce nouveau régime économique de crises ; cité in ouvrage LEVET-OBERLE op. cit. p. 165 .
- (4) Idem p. 167 .
- (5) J. SCHOULE, "L'évolution de l'habitat mulhousien de 1830 à 1977", in Bulletin de la Société Industrielle de Mulhouse, Nos 766/767, 1977, p. 23 .
- (6) Dr. VILLERME, Etat physique et moral des ouvriers... op. cit. pp. 49 - 50 .
- (7) Société Industrielle de Mulhouse, Les cités ouvrières de Mulhouse, leurs bains et lavoirs, Veuve Bader et

Cie, Mulhouse, 1904 (4e édition), pp. 22 - 23 .

(8) G. LIVET et R. OBERLE, Histoire de Mulhouse... op. cit. p. 176 .

(9) La classification des successions était, selon le schéma du Prof. OBERLE, la suivante, pendant la décennie de 1788-1797 : petites successions 4,1 %, moyennes successions 7,3 %, grandes successions 16 %, très grandes successions 72,5 % ; les pourcentages correspondent à l'importance de la décennie. LIVET-OBERLE op. cit. p. 137 .

(10) La première banque mulhousienne, celle fondée par Charles SCHLUMBERGER, ne sera ouverte qu'en 1840, suivie, en 1843, par le Comptoir de la Banque de France. Il est à noter qu'à Mulhouse c'était l'auto-financement familial qui était la règle .

(11) G. CHILDE, Man makes himself, C. A. Watts et CO Ltd, London, 1936, (La naissance de la civilisation, Gonthier, Genève, 1964).

(12) R. BUTLER, P. NOISETTE, De la cité ouvrière au grand ensemble ; la politique capitaliste du logement social 1815-1975, Maspero, Paris, 1977 ; voir notamment les chapitres 1.2. et II.1. ; il est dommage que ce petit livre utile soit bourré de fautes et de contre-

sens concernant Mulhouse et la Cité de Mulhouse. Par exemple, à la page 52, un ouvrage inexistant est attribué à l'architecte mulhousien, Emile MULLER, ouvrage qui aurait été écrit en 1819, date à laquelle l'auteur n'est pas encore né...

(13) "Les prix auxquels on cède les maisons ne sont pas avantageux seulement parce qu'ils permettent aux ouvriers de devenir facilement propriétaires ; mais ils le deviennent tous les jours davantage par la plus-value qu'acquièrent ces immeubles. Il faut remarquer en effet que, dans le quartier qu'elles occupent, le terrain a notablement augmenté de valeur, d'abord par la création même des Cités, et ensuite par la construction dans le voisinage de diverses fabriques et de plus de 300 logements d'ouvriers et autres constructions, dûs à des spéculateurs qui ont suivi l'élan imprimé". (S.I.M., Les cités ouvrières de Mulhouse, leurs bains et lavoirs, op. cit. pp. 22-23).

(14) A. LIPIETZ, Le tribut foncier urbain, Maspero, Paris, 1974 ; cf notamment p. 185 et suite : "A chaque fois c'est sous la poussée de la classe ouvrière que le capital industriel impose à la propriété immobilière des "réformes sociales" qui correspondent en fait à une résolution de la contradiction secondaire en sa faveur".

(15) S.I.M. Les Cités ouvrières de Mulhouse.. op. cit. p. 23.

(16) Les estimations en valeur absolue du Tableau 25 sur la composition de la population active, établi par nous-même, supposent que la population active constituait 60 % de la population totale de 1850. Il faut prendre ces chiffres en valeur absolue avec prudence. Ils n'ont qu'une valeur indicative et d'orientation.

(17) A. SMITH, Recherches sur la nature et les causes de la richesse des nations, 1776 .

(18) Pendant la campagne mulhousienne des élections à la Législative, en mai 1849, un rapport du commissaire de la police notait que "la classe ouvrière et la petite bourgeoisie ont été vivement travaillées ces derniers temps par la propagande socialiste, "ils signalait d'autre part "l'effervescence préélectorale des commis de fabrique qui sont tous rouges, jeunes de 17 à 20 ans ..." (LIVET-OBERLE, op. cit. pp. 242-243).

(19) H. JANNE, Le temps du changement, Marabout, Bruxelles, 1970 .

14 - UNE CLASSE OUVRIERE EN MUTATION

La classe ouvrière mulhousienne du Second Empire (quoique diversifiée et modifiée par rapport aux années de la Restauration et de la Monarchie de Juillet) continue à être une classe bien particulière comparée à celle du XXe siècle. Elle est jeune, composée en majorité de femmes et d'enfants, caractérisée par une grande mobilité géographique et dominée par une population ouvrière flottante et étrangère : un véritable sous-prolétariat doublement exploité, vivant dans la misère matérielle et morale, et rejeté régulièrement hors de la ville et à la campagne à l'occasion des crises économiques régulières et cycliques qui apparaissent tous les trois ou quatre ans dans l'espace industriel haut-rhinois et mulhousien.

Sans prétendre à une exhaustivité, nous essaierons, dans ce chapitre, d'examiner et d'analyser cette classe ouvrière, afin de montrer dans quelle mesure la composition de celle de la Cité de Mulhouse, présentée plus loin, exprimera ou non une image de l'ensemble des ouvriers de Mulhouse. Sous cet angle, nous analyserons les caractéristiques suivantes de la classe ouvrière mulhousienne du Second Empire : accroissement du nombre total des résidents ouvriers mulhousiens ; composition par sexe et par âge ; composition sociologique.

141 - Mutations dans la population ouvrière municipale

La croissance de la ville de Mulhouse accuse, sous le Second Empire, un rythme irrégulier caractérisé par deux grands bonds en avant : en 1851-56 et 1861-66. Ces bonds en avant seront suivis d'années de stagnation. Ce rythme irrégulier

gulier est la conséquence du développement industriel et de la stratégie patronale en matière de main-d'oeuvre, d'un capitalisme sauvage secoué par des crises économiques. La période du bond en avant de 1851-56 est importante pour la classe ouvrière de la ville, dans la mesure où les quelque 16.800 habitants de plus, qui correspondent à une croissance de 34 % en cinq ans, sont dans leur majorité des ouvriers.

D'autre part, il s'agit d'une croissance démographique qui s'effectue par fixation massive des ouvriers résidents à l'intérieur de l'espace municipal, et non pas uniquement par fixation de la région industrielle de Mulhouse et du Hinterland de l'agglomération. Il est à noter que ce recentrage résidentiel, en tant que phénomène urbanistique, est en décalage par rapport au développement des structures économiques et sociales, soulignant ainsi le fait que nous avons déjà analysé : il n'y a pas, en matière urbanistique, un synchronisme a priori entre l'économie et l'urbanisme.

Par contre, la croissance démographique observée sous le Second Empire pourrait souligner et prouver l'existence d'un rapport entre urbanisme et politique, phénomène souligné déjà dans les différents travaux d'histoire de l'urbanisme du Professeur italien Leonardo BENEVOLO (1), dans la mesure où la création de la Cité de Mulhouse a été le phénomène moteur et décisif dans l'augmentation du nombre des ouvriers résidents à l'intérieur de l'espace municipal. Or

la création de la Cité de Mulhouse intervient très tardivement, pour des raisons politiques industrielles, par rapport au deuxième décollage industriel.

Sans pouvoir nous appuyer sur des données statistiques dignes de foi, nous pensons que sur les quelque 25.000 ouvriers travaillant dans l'espace industriel mulhousien en 1856, 13.000-15.000 devaient habiter (résider serait inexact pour un grand nombre d'entre eux) à l'intérieur de l'espace municipal. Il s'agirait donc d'un doublément de la population ouvrière résidente par rapport aux années 1845-1850. Cela constitue un changement de configuration résidentielle considérable et dans l'ensemble favorable à la classe ouvrière mulhousienne, et cela malgré le fait que la construction du parc immobilier de l'habitat ouvrier neuf était en partie dirigée par la spéculation foncière.

Dans cette fixation et cette urbanité favorables à la classe ouvrière du point de vue de la vie résidentielle et quotidienne, de la socialité et de la solidarité de base, la création de la Cité de Mulhouse a été décisive, dans la mesure où la politique et la pratique de l'accession à la propriété, telles qu'elles ont été mises en place à Mulhouse, ont permis la création d'un quartier ouvrier autonome, devenu sous le Second Empire, la base de départ de tous les mouvements sociaux ouvriers importants de Mulhouse.

142 - Répartition des ouvriers par âge et par sexe

La répartition par catégorie de sexe et d'âge (dans le cas de l'âge il s'agit du nombre des enfants-ouvriers) de la classe ouvrière montre une très grande variation suivant les branches d'industrie et même suivant la branche de l'industrie du textile, cette dernière étant l'industrie dominante à Mulhouse. L'industrie métallurgique n'emploie que très peu de femmes et d'enfants avant 1848, comme le montre le cas de la plus grande fabrique de métallurgie mulhousienne et régionale, les Ateliers d'André KOECHLIN et Cie (AKC). (2) Par contre, les industries de la filature, de l'impression, utilisent massivement la main-d'oeuvre infantine. Avant 1841 il s'agissait en majorité d'enfants de 6-7 ans (qui travaillaient de 12 à 16 heures par jour), et après 1841, quand la loi n'autorise plus l'emploi des enfants de moins 8 ans, les industriels utilisent en majorité les enfants de 8-12 ans. (3)

Tableau N° 26 La composition par sexe et âge et par branche des ouvriers de l'industrie textile de Mulhouse en 1871

Branche d'industrie	Hommes		Femmes		Enfants		Total
	v. a.	%	v. a.	%	v. a.	%	
Filature	2.019	36,9	2.268	41,6	1.174	21,5	5.461
Tissage	1.708	27,0	4.113	65,1	504	7,9	6.325
Impression	3.393	53,9	1.540	24,3	1.365	21,6	6.298
Blanchissement, teinture	640	59,3	335	31,1	104	9,6	1.079
Total industrie textile	7.760	40,4	8.256	43,2	3.147	16,3	19.163

Source : Syndicat industriel de la Haute Alsace

Tableau N° 27 La composition par sexe et âge des ouvriers de l'industrie textile de Mulhouse en 1840 et 1871

Catégories de travailleurs	1840*		1871**	
	v. a.	%	v. a.	%
Hommes	4.840	42,0	7.760	40,4
Femmes	3.660	32,0	8.256	43,2
Enfants	3.000	26,0	3.147	16,3
Total	11.500***	100,0	19.163	100,0

* nos estimations

** Syndicat industriel de la Haute Alsace

*** dont environ 5.000 vivaient, en 1835, dans les villages et faubourgs environnants.

Ni la Révolution de 1848, ni la politique sociale de Napoléon III n'ont fait complètement disparaître le travail des enfants dans les fabriques. Au début de la période allemande, en 1876, quand nous avons enfin en Alsace et à Mulhouse des statistiques plus sûres et plus précises, l'industrie mulhousienne, malgré la législation allemande plus sévère et plus proche de celle de l'Angleterre, emploie encore une importante proportion d'enfants. La part des enfants de moins de 14 ans est de 4,5 %, dont 2 % de filles, et celle des 14-16 ans est de 8,5 %, dont 3,7 % de filles. (4) Tout cela, sur une population active qui dans l'industrie textile dépassait 14.000 ouvriers.

Les statistiques du Syndicat Industriel de la Haute-Alsace, exploitées et publiées notamment par l'économiste-statisticien alsacien Charles GRAD, recensent vers la fin du Second Empire 3.150 enfants travaillant dans l'industrie textile mulhousienne. (Voir aussi notre tableau synthétique) La masse des jeunes travailleurs correspond à 16,3 % de la population ouvrière active salariale totale. En ajoutant à ce chiffre les autres enfants venant des autres branches de l'industrie, il n'est pas exagéré de parler de l'existence de 3.300-3.600 enfants et jeunes dans la grande industrie mulhousienne de 1870.

Quelle a pu être la proportion des enfants dans l'industrie mulhousienne vers les années 1850 ? Certainement plus importante qu'en 1870. Nous pensons que leur nombre devait tourner autour de 4.000 au total, constituant ainsi 20 % - 25 % des ouvriers de l'industrie textile. Et leur diminution est en rapport non pas avec une politique industrielle nouvelle, mais avec leur remplacement continu par les femmes.

Cette proportion de 16 % d'enfants dans les fabriques cache cependant des disparités considérables suivant les fabriques et les branches de l'industrie, textile ou autre; les fabriques pratiquent, en effet d'une façon différente, (pour diminuer les salaires et pour augmenter le profit), une politique d'embauche d'enfants travailleurs. Le tableau sur les répartitions-types des enfants et des femmes dans cer-

taines fabriques mulhousiennes montre que la variation de la part des enfants dans le total peut aller de 5 % à 35 %.

Tableau N° 28 Répartitions-types de la classe ouvrière par sexe et âge dans les usines mulhousiennes vers 1850

Fabrique	Total ouvriers	Hommes		Femmes		Enfants	
		v. a.	%	v. a.	%	v. a.	%
Ch. NAEGELY et Cie ; textile 1854	1.025	440	42,9	418	40,8	167	16,3
Impression, DOLLFUS MIEG et Cie (données par- tieilles) 1854	787	270	34,4	302	38,3	215	27,3
A. SCHLUMBERGER, textile 1854	640	350	54,7	125	19,5	165	25,8
SCHWARTZ et TRAPP filature de co- ton 1854	590	160	27,3	220	37,2	210	35,5
Ch. MIEG, filatu- re de coton 1854	461	96	22,3	333	72,2	32	6,9
ZUBER-RIEDER pa- peterie (période française)	300	160	53,4	40	13,3	100	33,3
A. KOEHLIN et Cie, métallurgie 1841	1.085	1.030	94,7	-	-	55	5,3

Une question importante se pose à ce sujet : y a-t-il une différence, du point de vue de la politique d'utiliser des enfants, entre les tenants de la politique libérale réformiste, (favorables à une politique de prévoyance sociale en matière d'habitat) et les conservateurs, en majorité, de la S.I.M. ? Il n'y en a aucune. L'industrie de l'impression et l'usine du libéral réformiste Jean DOLLFUS utilisent autant d'enfants que les fabriques de filature. C'est l'organisation et le profil de la production qui décident de l'emploi massif ou non des enfants, et non la position patronale dans la question sociale.

L'emploi massif des enfants est, par ailleurs, un sujet permanent d'affrontement et de discussion au sein de la Société Industrielle, surtout à partir des années 1836-37, quand l'effet du rapport du Dr. VILLERME commence à se faire sentir à Mulhouse. Souvenons-nous que ce rapport était très défavorable au sujet de l'emploi des enfants dans l'industrie textile mulhousienne. La question des enfants-ouvriers de bas âge a été relancée par la loi de 1841, adoptée sous l'influence du Factory Act anglais de 1833, qui tendait à limiter le nombre des enfants dans les fabriques. Cependant à la veille de la révolution de 1848, les enfants constituent encore un cinquième et plus de la main-d'oeuvre industrielle du textile et une partie considérable d'entre eux viennent quotidiennement à pied à l'usine depuis les 17 communes rurales environnantes.

La source de discussion (on ne peut en effet pas parler de divergences de fond entre la minorité réformatrice et la majorité conservatrice de la S.I.M.) était la contradiction existant entre la politique sociale affichée et préconisée des bourgeois fabricants en matière d'éducation des enfants, et aussi des adultes, et la dure réalité des enfants ouvriers non scolarisés. "En 1819", observait récemment le Professeur OBERLE, "sur 26 habitants mulhousiens, il y a un enfant qui va à l'école. En 1824, 5 ans après, sur 40 mulhousiens, il y a un enfant qui va à l'école. (...) de 1826, au bout de 10 ans on tombe à 45. En 1868 il y a encore 3.100 enfants qui échappent à l'école". (5) Comme nous pouvons le constater, l'emploi massif des enfants ouvriers arrive à Mulhouse avec le deuxième décollage industriel, celui de la mécanisation, en principe source du progrès industriel, mais, qui, dans les conditions capitalistes, mulhousiennes ou autres, ne profite pas de ce point de vue non plus à la condition ouvrière et infantine.

* * *

A la fin du Second Empire, environ 40 % de la classe ouvrière mulhousienne est composée de femmes ; pourcentage supérieur à celui de l'ensemble de la Haute-Alsace (32,8 %). Cette proportion est encore plus importante dans l'industrie du textile (43,2 %), dans laquelle travaillent, rappelons-le, quatre cinquièmes de la classe ouvrière de Mulhouse. L'industrie des constructions mécaniques n'emploie que très peu de

femmes et enfants. Notre tableau sur la répartition des femmes par branche d'industrie textile montre qu'elles sont massivement présentes dans les filatures et constituent plus de deux tiers des ouvriers des fabriques de tissage.

On a parfois considéré qu'au cours des deux premiers tiers du XIXe siècle les femmes constituaient dans l'industrie textile la moitié des ouvriers. Tel n'était pas le cas à Mulhouse. Les données statistiques fiables permettent de nuancer ces estimations. (6) Notre tableau sur l'évolution des effectifs ouvriers par sexe et âge entre 1840 et 1871 montre que la proportion croissante des femmes dans les fabriques de Mulhouse était due, pendant cette période, essentiellement à la diminution du nombre des enfants-ouvriers à la suite de la révolution de 1848 et de l'influence de la législation anglaise en la matière.

Nous savons très peu de choses sur la condition ouvrière féminine mulhousienne, les études sur les femmes ouvrières étant nettement moins nombreuses que celles menées sur les enfants et les hommes. Mais nous connaissons d'une façon indirecte les conséquences de la main-d'oeuvre féminine (massive, sous-payée et constituée presque totalement d'ouvrières sans qualification) sur la vie des familles ouvrières, sur la mortalité infantile, sur la sous-scolarisation des enfants, sur la vie domestique. Avec les travailleurs immigrés, les ouvrières constituent la masse essentielle des travailleurs flottants, c'est-à-dire la catégorie

la plus exploitée, la plus rapidement licenciée à l'occasion des crises cycliques, la plus nombreuse, et dont les conditions d'emploi étaient les plus précaires à cette époque à Mulhouse.

143 - La composition sociologique des ouvriers

Les différentes enquêtes sur la classe ouvrière effectuées ponctuellement et confidentiellement par la Société Industrielle, par les services départementaux de la Police et de la Justice, nous fournissent des documents précieux et indispensables sur la condition ouvrière, mais aussi sur les groupes et les catégories ouvrières qui sont nés à partir du travail industriel et de la vie urbaine et rurale des centres industriels. Ces enquêtes sont également des sources indispensables pour toute étude sur la composition sociologique de la classe ouvrière, dans la mesure où elles renferment souvent des passages de tentatives de classification et de regroupement des ouvriers. Ces essais de classification distinguent ou mélangent deux dimensions d'analyse :

- 1 - groupement et classement des ouvriers par mobilité géographique, division sociale du travail et mode de vie,
- 2 - groupement et classement par métier, poste de travail ou par qualification de travail.

Le premier document de classification des ouvriers de Mulhouse que nous connaissons actuellement est le rapport du Dr. VILLERME. Ainsi, dans ses notes sur l'Alsace, faites en

1835-36, le célèbre enquêteur social français esquisse par des notes rapides et restreintes un classement à deux dimensions. Nous avons l'impression qu'il ne le considère pas comme étant important. Nous pensons que ces documents sont tout de même précieux et, par conséquent, de ces notes nous avons dressé le tableau à deux entrées suivant : (7)

Tableau N° 29 Schéma de classement des ouvriers mulhousiens du textile d'après VILLERME

: Mobilité géographique	: Insertion profession-	:
: mode de vie, division	: nelle dans la production :	:
: sociale du travail :	: usinière :	:
-----	-----	-----
: 1 population ouvrière	: 1 manoeuvres	:
: flottante	:	:
-----	-----	-----
: 2 ouvriers-paysans	: 2 ouvriers de machine	:
-----	-----	-----
: 3 population ouvrière	: 3 ouvriers qualifiés et	:
: urbaine	: d'atelier de construc-	:
:	: tion (8)	:
-----	-----	-----

Ces notes d'enquête du Dr. VILLERME permettent donc d'isolier les trois catégories les plus importantes des ouvriers de grande industrie : manoeuvres, ouvriers spécialisés et ouvriers qualifiés ; catégories qui dominant et continuent aujourd'hui encore à dominer le travail et l'organisation usinière de la grande industrie. Force nous est cependant de constater que VILLERME observe seulement l'existence de ces groupes sans leur prêter une attention particulière. Il aperçoit également bien l'existence de catégories de population ouvrière

sociologiquement fondamentales, si nous les observons en fonction de la mobilité géographique, de la division sociale du travail et du mode de vie. Ainsi les trois catégories sociologiques retenues par lui, ouvriers flottants, ouvriers paysans et ouvriers urbains, sont très pertinentes, dans la situation mulhousienne de la période du deuxième décollage industriel. En effet, à ce stade du développement industriel, à savoir la mécanisation, le noyau solide (quoique non majoritaire) de la classe ouvrière mulhousienne est déjà urbain. Et avec la fondation de la Cité de Mulhouse cette urbanité s'affirmera d'une manière éclatante et définitive.

Les ouvriers résidant dans les quelque dix-sept communes rurales environnantes constituaient encore, au moment de la Fondation de la Cité de Mulhouse, plus d'un tiers de la population ouvrière travaillant dans l'espace usinier mulhousien. Plus que le nombre, le mode de vie de l'ouvrier-paysan du Hinterland mulhousien est quelque chose de spécifique et continue à influencer le modèle urbain aussi bien dans le domaine de la vie domestique que dans celui du comportement usinier.

L'acception du terme ouvrier-paysan de VILLERME n'est pas identique à celle de l'ouvrier travaillant à temps partiel dans l'agriculture, de la même manière que nous le connaissons actuellement. Il s'agissait plutôt de travailleurs d'origine paysanne, en majorité de première génération, qui, soit ne pouvaient pas trouver de logement dans la ville, soit ne pouvaient pas trouver dans l'agriculture une existence nouvelle et essayaient de trouver dans celle-ci un complément de subsistance contre

l'insécurité du travail usinier des bas salaires.

Après les passages critiques du rapport VILLERME à l'égard des manufacturiers alsaciens et mulhousiens concernant les conditions d'habitabilité et d'accès quotidien à la ville et aux usines, la Société Industrielle a mis, dans l'axe de sa politique dite d'économie sociale, le rapprochement de cette catégorie importante d'ouvriers aux manufactures, en leur préparant et offrant des logements ouvriers à bon marché construits en zones suburbaines, situés à proximité immédiate des usines. Les ouvriers paysans étaient "une population cible" à toucher d'autant plus qu'aux yeux des patrons protestants elle incarnait des valeurs traditionnelles : famille, religion, vie plus rangée.

La troisième catégorie de travailleurs, celle des ouvriers flottants, est le groupe numériquement le plus important et le groupe le plus hétérogène dans sa composition interne, de cette classe ouvrière mulhousienne des années 1860-1870. Dans les grandes manufactures de textile de pointe, telles que par exemple Dollfus Mieg et Cie (DMC), (dont le patron tout-puissant n'est autre que Jean DOLLFUS, fondateur de la Cité de Mulhouse, et qui emploie plusieurs milliers d'ouvriers), la catégorie d'ouvriers flottants pouvait, par périodes, aller jusqu'à trois quarts et quatre cinquièmes de la population ouvrière active ; surtout quand il s'agissait de profiter d'une conjoncture économique favorable. Il est vrai que cette catégorie était la première victime des crises graves, cycliques et régulières de

l'industrie textile. La notion d'ouvrier flottant qui apparaît, d'après nous, pour la première fois dans les grandes enquêtes et chez le Dr. VILLERME, (en tout cas en France) sera adoptée aussi par les enquêtes policières et administratives, juridiques ou statistiques, comme le montre un document important cité plus haut, émanant du Procureur de la République de Colmar.

* * *

Ce haut-fonctionnaire de la Justice classe les ouvriers en trois catégories selon leurs ressources : ouvriers "flottants", ouvriers de "classe moyenne" et ouvriers "plus habiles et qualifiés". (9)

Dès le départ, la catégorie d'ouvriers flottants était composée de deux grandes sous-catégories : d'une part les ouvriers étrangers et les nomades (ouvriers migrants du XIXe siècle), d'autre part le sous-prolétariat suburbain et rural, composé en grande partie de femmes et d'enfants (que leur père agriculteur envoyait à l'usine pour contribuer au revenu familial), rendu "flottant" par la politique de main-d'oeuvre des industriels de Mulhouse, qui n'ont jamais stabilisé ce sous-groupe, les congédiant dès les premières difficultés et en cas de crise durable. Il s'agit là d'une "armée de réserve" dans le sens marxien du terme.

comme Mulhouse, ces "lieux de travail à forte densité de peuplement", spécifiques et importants du XIXe siècle, que le futurologue français, Jean FOURASTIE appelle "villes transitaires", concept intéressant et bien applicable au cas de la ville de Mulhouse. (12) Mais une question se pose à leur propos : peuvent-elles servir de base à une classification sociologique pour définir et isoler les catégories ouvrières les plus pertinentes et significatives du salariat de la grande industrie ? Nous ne le pensons pas. C'est pourquoi nous trouvons que le schéma de classification de l'historien Georges DUVEAU, basé sur la localisation et la mobilité géographique (et industrielle), ne peut pas aller au-delà d'un essai de typologie basé sur l'influence du cadre de vie sur la mentalité ouvrière. G. DUVEAU, qui a beaucoup travaillé dans les archives alsaciennes et qui connaît bien l'Est industriel, distingue dans son ouvrage sur le Second Empire (13), "quatre groupes d'ouvriers" :

- 1) ouvrier qui habite un très grand centre urbain,
- 2) ouvrier des centres industriels,
- 3) ouvrier des centres industriels moyens,
- 4) ouvrier campagnard.

Dans ce schéma quelque peu formel qui, sous l'influence d'une urbanisation et d'une industrialisation galopantes, fait abstraction de toute influence et identité locales, régionales, culturelles ou ethniques, (l'historien français s'interroge sur l'influence du milieu géographique, urbain et industriel) sur les idées, et en l'occurrence, sur la

Le Dr. VILLERME insiste sur l'étranger et l'alsacien rural migrant quand il parle de ce groupe sociologique important. Et le Procureur général de Colmar, quant à lui, distingue les ouvriers flottants suivants : jeunes femmes, enfants, journaliers, manoeuvres et domestiques. L'historien P. LEUILLIOT reprend à son compte cette qualification que nous trouvons très intéressante du point de vue d'une classification sociologique. (10)

Tableau N° 30 Schéma de classification sociologique des ouvriers de Mulhouse, du Procureur général de Colmar :

1) Ouvriers flottants :
- femmes, enfants, jeunes
- migrants d'une usine à l'autre ("déracinés")
- journaliers, ouvriers d'origine rurale
- domestiques
2) Ouvriers de "classe moyenne" :
- ouvriers ayant une certaine qualification
- patrons artisans
- compagnons
3) Ouvriers qualifiés et ouvriers plus habiles :
- ouvriers qualifiés des ateliers de construction des usines de textile
- ouvriers qualifiés de l'industrie mécanique
- ouvriers-maîtres hautement qualifiés

Mulhouse.

D'après Charles GRAD, statisticien alsacien très connu du Second Empire, "deux éléments sont à distinguer dans la population ouvrière de l'Alsace : la partie sédentaire et la partie flottante". (11) (souligné par nous) La concentration industrielle aurait, d'après GRAD, accentué cette distinction. Dans la population flottante, l'étranger joue un rôle important mais contradictoire : "... l'afflux des nomades peut être favorable au travail ; mais il exerce toujours un effet fâcheux sur la moralité générale". (idem) Cette appréciation utilitaire-patronale et légèrement xénophobe du nomade-étranger-sous-prolétaire est largement infirmée par les faits historiques de l'insertion rapide, sans grand problème, des travailleurs étrangers dans la société locale. Elle sert chez GRAD plutôt à justifier le système de carte de sécurité utilisé par le patronat alsacien protestant pour sélectionner les étrangers, afin de pouvoir mieux les repérer au moment des crises suivies d'expulsions massives des éléments étrangers.

* * *

Les facteurs de localisation et de mobilité géographique, la relation ville-campagne, le degré d'urbanité, sont certes des indicateurs utiles intervenant dans l'étude de la composition sociologique des groupes d'ouvriers divers et multiples des grandes agglomérations industrielles

L'ambiguïté de ce schéma de classification, par ailleurs intéressant, pourrait résider en ceci : il mélange les données de mode de vie, de division sociale (ouvriers flottants) avec celles provenant de l'insertion dans la production : métiers et postes de travail (ouvriers de classe moyenne et ouvriers qualifiés). Cependant les appréciations "qualitatives" du Procureur général de Colmar qui accompagnent ce classement méritent d'être relevées, parce qu'elles portent sur plusieurs attitudes, comportements et conditions sociologiques qui se manifestent suivant l'appartenance à tel ou tel groupe.

Les ouvriers flottants, dont la majeure partie connaissait les conditions d'existence les plus précaires, vivaient au jour le jour suivant le cycle infernal de prospérité et de misère. Les ouvriers de la catégorie dite classe moyenne sont traités par le Procureur "d'éléments tranquilles, les moins dangereux de la population". Les ouvriers qualifiés sont considérés par le magistrat comme les éléments les plus dangereux de la classe ouvrière, parce qu'ils lisent, suivent les événements politiques, voyagent et surtout parce qu'ils sont à la base de tous les mouvements de contestation sociale locale, (certes encore timides, mais mouvements de contestation quand même) qui secouent Mulhouse sous le Second Empire. Il serait cependant erroné, dans leur cas, de parler d'aristocratie ouvrière, puisque ce concept sociologique suppose pour nous un mouvement ouvrier conscient, développé et hiérarchisé, ce qui n'est pas encore le cas à cette époque à

conscience et le genre de vie ouvrière : ... " le milieu oriente les idées. Aussi, en étudiant les cadres de vie ouvrière, avons-nous déjà commencé l'étude de la psychologie des ouvriers". (14) En suivant ce principe, la classification allant du grand centre urbain (exemple : Lyon, Paris), vers le village, le milieu physique et social offrirait à l'ouvrier de moins en moins d'appui et d'aide pour sa vie et pour sa prise de conscience anticapitaliste et pour son identité. Le schéma : a) grand centre-ouvrier intelligent, b) centre industriel-ouvrier de conscience effacée, c) centre industriel moyen-ouvrier paisible et unanimiste, et d) village-ouvrier campagnard, impulsif et violent, n'est pas pertinent pour une analyse sociologique de classification poussée de l'ouvrier de Mulhouse.

(14) p. 229, p. 230.

NOTES ET BIBLIOGRAPHIE

- (1) L. BENEVOLO, Aux sources de l'urbanisme moderne, op. cit. ; Histoire de l'architecture moderne, 2 vol. op. cit.
- (2) Document André KOECHLIN et Cie (A.K.C.) Archives Municipales de Mulhouse, op. cit.
- (3) Dr. VILLERME, Etat physique et moral... op. cit.
- (4) F. WAHL, "Mulhouse dans le Reichsland : la rupture des équilibres traditionnels (1871-1918)", in ouvrage LIVET-OBERLE, Histoire de Mulhouse... op. cit. pp. 259 - 297.
- (5) R. OBERLE, "Mulhouse, Manchester alsacien aux 18e-19e siècles", conférence publique, in revue alsacienne ELAN, Cahiers ICS, nos 3-4, 1980.
- (6) L'économiste alsacien, devenu après 1870 député du Reichstag, Charles GRAD, estime, qu'en 1875, il y avait dans l'industrie de la Haute-Alsace 32.135 femmes sur un total de 97.869 ouvriers. Dans ce total, les enfants ne sont pas ventilés : ils sont inclus dans les catégories d'hommes et de femmes. (Ch. GRAD, Etude statistique sur l'industrie de l'Alsace, op. cit. T. II pp. 378 - 379).

(7) Dr. WILLERME, Etat physique et moral... op. cit. Première partie, Section I. Chapitre I.

(8) Il s'agit des ouvriers qualifiés qui réparent ou construisent les machines ou les métiers dans l'industrie textile : forgerons, serruriers, charpentiers, menuisiers, tourneurs en bois ou sur métaux, ajusteurs, monteurs de métiers, etc...

(9) Cité in LIVET-OBERLE, Histoire de Mulhouse... op. cit.

(10) P. LEUILLIOT, "Le monde ouvrier et "les deux sociétés",
in LIVET-OBERLE, Histoire de Mulhouse, op. cit.
cf. aussi, G. DUVEAU, La classe ouvrière sous le Second Empire, op. cit.

(11) Ch. GRAD, Etudes statistiques sur l'industrie de l'Alsace,
op. cit. T. II p. 9.

(12) J. FOURASTIE, Le grand espoir du XXe siècle, Gallimard,
Paris, 1963, p. 274 Collection Idées.

(13) G. DUVEAU, La classe ouvrière sous le Second Empire,
op. cit. pp. 225 et suite.

(14) Idem p. 229.

15 - LA COMPOSITION SOCIOLOGIQUE D'UN QUARTIER POPULAIRE
NOUVEAU D'ORIGINE INDUSTRIELLE

A la fin du Second Empire et de 16 ans d'existence, la Cité de Mulhouse fait déjà partie des rares cités ouvrières européennes de dimension internationale vu leur taille et leur influence. Avec ses 920 maisons s'étendant sur plus de 40 hectares, elle compte 6.550 habitants à prédominance ouvrière, (1) mais dont la composition sociologique suit beaucoup plus la hiérarchie de l'entreprise industrielle que celle des réalisations philanthropiques anglaises ou belges, qui sont souvent de véritables ghettos ouvriers à bas salaire ou des cités populaires assistées.

En ce qui concerne sa taille et son poids dans l'espace municipal, il suffit de rappeler que la population de la Cité correspond à 10,9 % de la population municipale totale, qui en 1870 compte plus de 60.000 habitants. Le poids démographique de la Cité s'accroît encore pendant la période de crise et de dépeuplement qui suit la guerre de 1870 et l'occupation de la ville et de l'Alsace par l'Allemagne, quand plus de 6.000 habitants quittent Mulhouse. En effet, en 1871, la population de la Cité (qui reste plus attachée à la ville que sa population restante, probablement à cause de l'attachement à la propriété immobilière chèrement acquise) correspond à 12,4 % de la population municipale totale, qui est alors de 52.890 habitants. (2)

Mais la Cité de Mulhouse est aussi l'expression et l'agent direct de la poussée urbaine considérable du salariat moderne de la grande industrie, journaliers et manoeuvres, ouvriers de fabrique, ouvriers qualifiés, personnel d'encadrement et cadres d'entreprise, qui s'installe à l'intérieur de l'espace municipal, transformant ainsi, en grande partie aussi grâce à l'existence de la Cité, en l'espace de 15 - 20 ans, les structures sociales résidentielles de Mulhouse, qui n'ont pas bougé depuis le début du XIXe siècle.

Dans le Mulhouse de 1850 la "bourgeoisie" urbaine traditionnelle : commerçants, propriétaires immobiliers et fonciers, manufacturiers, artisans et cultivateurs, constitue encore plus de 39 % de la population active totale résidentielle ; et les ouvriers de l'industrie ne comptent encore que 38 %. Mais dans le Mulhouse de 1870, quatre cinquièmes de la population active font déjà partie du salariat industriel moderne. (3) L'existence de la masse ouvrière de la Cité était un facteur décisif dans cette transformation des structures sociales résidentielles.

Les concepteurs de la Cité ont toujours mis l'accent sur le fait que la diversification sociologique de la population était pour eux un phénomène jugé positif. ENGEL-DOLLFUS, leader de "la deuxième génération" des manufacturiers libéraux réformateurs, voyait, avec l'arrivée des

commerçants dans la Cité, un heureux mélange et un équilibre entre producteurs (ouvriers) et marchands (commerçants) : "Si l'on scrute encore le tableau des professions exercées dans les Cités, on est frappé de voir avec quelle facilité, producteurs et marchands se sont rapprochés des consommateurs et des acheteurs : c'est à cette tendance toute naturelle, mais que l'on avait peu prévue, qu'il faut attribuer l'heureux mélange de professions dont nous sommes témoins". (4) L'enquête de 1874 de la Société Industrielle a, en effet, recensé dans la Cité pas moins de 80 professions, que nous avons groupées en quatre catégories sociales significatives : ouvriers ; personnel d'encadrement d'entreprise ; artisans et petits commerçants de quartier ; et veufs, veuves et retraités.

Avant d'analyser ces quatre catégories sociales, nous voudrions insister sur la relative stabilité résidentielle de celles-ci à partir des années 1855-56. Si nous avons présenté ci-dessous pour mémoire la composition déjà citée des 50 premiers propriétaires, c'est pour souligner le fait qu'à l'occasion du lancement de la Cité la politique de la SOMCO était encore à cette époque tournée davantage vers l'accession massive des ouvriers à la propriété d'une maison dans la Cité, comme le montre la proportion de 84 % d'ouvriers en 1854. Cette politique a fléchi par la suite, probablement sous le double effet de la cessation de la subvention étatique et de l'orientation des actionnaires (parmi lesquels les en-

treprises industrielles sont devenues prépondérantes et majoritaires) vers la hiérarchie de l'entreprise en matière de recrutement : ouvriers certes, mais aussi contremaîtres, employés et autres intermédiaires travaillant dans les usines. La progression dans la Cité des catégories sociales telles que les retraités, veuves et veufs non d'origine ouvrière, ainsi que celle des commerçants, a été constante au cours du Second Empire ; mais leur proportion restera par la suite sans grand changement jusqu'à la première guerre mondiale. La petite bourgeoisie mulhousienne, surtout les retraités non ouvriers, a été attirée dans la Cité par la valeur foncière réalisable par l'achat des maisons par quatre à étage, très confortables, de la première cité située près de la ville historique, dont la valeur foncière pouvait aller de 75 % à 100 % de leur valeur première. (5)

La diversification professionnelle et sociologique de la Cité est bien exprimée par la mutation des acheteurs des 920 maisons dont la répartition en 1874, rappelons-le, était la suivante : premiers acquéreurs 579 (62,9 %), deuxièmes acquéreurs 302 (32,8 %) et troisièmes acquéreurs 39 (4,3 %). Cette diversification a été en somme avantageuse pour la Cité de Mulhouse, dans le sens de la constitution d'un quartier populaire périurbain plutôt que d'une cité du type ghetto ouvrier.

Tableau N° 31 La composition de la population active résidentielle de Mulhouse en 1850

catégories	en % *	estimation: N° 1 50 % de la population active **	estimation: N° 2 60 % de la population active **
ouvriers	38,0	6.194	7.448
journaliers	3,5	571	686
domestiques	18,0	2.934	3.528
artisans ***	12,0	1.956	2.352
commerçants ***	8,0	1.304	1.568
industriels et propriétaires ***	12,0	1.956	2.352
c ^u ltivateurs ***	1,5	244	294
diverse bourgeoisie ***	6,0	978	1.176
gens de robe	1,0	163	196
Total	100,0	16.300	19.600

* d'après P. LEUILLIOT

** nos estimations

*** "bourgeoisie" de la Ville de Mulhouse dans le sens mulhousien du terme de l'époque du rattachement de la ville à la France, en 1798 .

Tableau N° 32 La composition sociologique des 920 propriétaires de la Cité en 1874

catégories	v. a.	en %	% des 50 premiers propriétaires en 1854 *
ouvriers (journaliers - manoeuvres, ouvriers de fabrique, ouvriers qualifiés)	644	70,0	84,0
personnel d'encadrement (contremaîtres, employés, autres intermédiaires)	102	11,1	2,3
artisans et petits commerçants	86	9,3	4,6
veufs, veuves et retraités	81	8,8	2,3
divers	7	0,8	6,8 **
Total	920	100,0	100,0

* pour mémoire

** professions non identifiables dans le Grand Livre de la SOMCO.

151 - Les catégories non-ouvrières

A la fin du Second Empire, la population non-ouvrière (composée essentiellement des groupes sociaux de la petite bourgeoisie et des cadres moyens de l'industrie), composait un peu plus d'un tiers de la population de la Cité. Il est

utile de signaler à ce propos que cette proportion ne sera jamais dépassée jusqu'aux années 1970. Bien plus, cette proportion va régresser jusqu'à un cinquième vers les années 1975-80, notamment à cause du phénomène de vieillissement et d'obsolescence de la Cité, dont nous parlerons plus loin.

Le groupe social des retraités et veufs-veuves, représenté à près de 9 % dans l'espace de la Cité, peut, en effet, être scindé en deux couches sociales distinctes : les retraités de la petite bourgeoisie urbaine, composés essentiellement de veuves et célibataires sans profession, au nombre de 45 en 1874, et qui sont tous des deuxièmes acquéreurs attirés par la qualité du logement ouvrier, la bonne réalisation de la valeur foncière, le calme et la beauté de la première cité. Le deuxième groupe est composé des veuves des familles ouvrières dont l'enfant travaille dans l'usine et qui permet, certes dans des conditions très difficiles, de rembourser les traites de location-vente de la maison. Nous insistons sur le fait que l'accession à la propriété des veuves d'origine ouvrière ayant un enfant-ouvrier qui travaille dans une usine, était une décision très positive de la part de la SOMCO et la suite logique du principe philanthropique d'aider la veuve en cas de disparition du chef de famille, pour permettre à celle-ci d'acquérir quand même une maison ouvrière. Rappelons qu'à cette époque seul le chef de famille était le détenteur juridique de la propriété immobilière dans le cas d'une

formule de vente à crédit. Sociologiquement, ces propriétaires-veuves font, pour nous, partie de la catégorie des ouvriers ; et leur grand nombre (elles sont 36 en 1874) montre que la bourgeoisie mulhousienne a bien voulu trouver dans le droit local suffisamment d'appuis pour faire prévaloir sa politique philanthropique en la matière pour permettre, un demi-siècle avant les grandes lois françaises sur la question du logement social (6), de donner à la veuve d'un ouvrier le droit d'accession à la propriété.

Le nombre considérable des 86 artisans et petits commerçants (9,3 %) attirés par la Cité peut surprendre.

En ce qui concerne le groupe des artisans, nous avons parmi eux ceux qui travaillent souvent en sous-traitance avec les usines ou dans les usines, en tant qu'ouvriers temporaires liés à des tâches précises ; et ceux qui assurent, dans une Cité en construction permanente, le rôle d'artisans, résidant sur place, et faisant, dans l'industrie du bâtiment, le travail indispensable du corps de métiers. Les textes de la SOMCO ont toujours insisté sur la nécessité de l'installation des artisans dans la Cité.

L'installation massive (et non prévue) des petits commerçants dans la Cité n'a pas été facile. Au départ, la SOMCO voulait en effet donner la priorité de l'approvisionnement domestique dans la Cité à une "Société alimentaire" du type coopérative de consommation, appelée aussi "Société de consommation des cités ouvrières" (7).

Cette coopérative de consommation d'inspiration patronale, dont les projets et les plans de collaboration avec la Société Alimentaire de Dornach avaient été élaborés par Emile MULLER, architecte de la Cité, n'a connu que quelques années d'existence, probablement à cause de l'absence d'ouvriers dans la direction de la Société. (8) Une fois que l'idée patronale de coopérative contrôlée par la SOMCO avait échoué, la SOMCO a facilité l'installation des petits commerçants dans la Cité, ne fût-ce que pour y assurer la "paix domestique".

Parmi les commerçants de la Cité, il y avait vers la fin du Second Empire 18 cabaretiers-restaurateurs et marchands de vin à emporter. Ce fait pourrait être étonnant, dans la mesure où la bourgeoisie protestante et le patronat mulhousien ont mené une campagne constante et tapageuse contre la fréquentation des cabarets par les ouvriers. L'échec de la SOMCO sur ce terrain pourrait s'expliquer, croyons-nous, par trois raisons. Premièrement, par le biais du remboursement accéléré de la maison, il était toujours possible qu'elle change de main. Deuxièmement, le cabaret étant un moyen classique de surveillance policière des ouvriers, certains cabaretiers pouvaient toujours trouver des appuis politiques et administratifs pour obtenir le permis d'installation, et dans ce cas la SOMCO (une fois la propriété changée régulièrement) ne disposait d'aucun moyen de définir la destination résidentielle de la maison.

Troisièmement, nous savons, par le recoupement de certains procès intentés contre certains "meneurs" ouvriers de Mulhouse, qu'après l'acquittement de ceux-ci, sous pression ouvrière, on les trouve souvent à la tête de débits de vin ... parfois installés dans la Cité. Il est évident que dans de tels cas, il s'agit de militants ouvriers qui, sous la couverture légale d'un commerce, gèrent en fait des caisses secrètes d'entr'aide ou de mutuelle alimentées par les ouvriers.

* * *

Une originalité de la composition sociologique de la Cité de Mulhouse est indiscutablement la présence massive (plus de 11 %) dans une cité à prédominance ouvrière, d'un groupe social d'origine industrielle naissant : le groupe de personnel industriel d'encadrement. Si la présence de ces membres d'une classe moyenne en formation dans des cités industrielles, créées sur les terrains des usines et dans leur proximité, était déjà possible à cette époque (plus tard elle sera une formule courante), leur installation volontaire dans un milieu ouvrier peut s'expliquer de deux manières. D'une part, par les conditions d'habitabilité satisfaisante qui leur étaient offertes. D'autre part, nous pensons que le personnel industriel d'encadrement, habitué à cette époque à être dans l'usine au service total des industriels, n'était pas insensible aux appels philanthropiques de la bourgeoisie

protestante pour assurer aussi une "présence résidentielle" parmi les ouvriers qu'il encadre dans l'usine selon le principe naissant de la hiérarchie de l'entreprise. Autrement dit, une fois que la SOMCO et les industriels, tels que DOLLFUS, avaient décidé d'offrir à leurs cadres d'acheter des maisons, il était inconcevable qu'un certain nombre d'entre eux ne réponde pas favorablement à ce voeu.

Il faut dire que le pouvoir étatique et les représentants locaux n'ont pas regardé d'un oeil favorable l'installation massive de cette couche sociale remuante et très combative, dans le milieu ouvrier. Les rapports de police et du procureur général signalent que ce milieu, très sensible aux idées républicaines et à la démocratie, voire au socialisme, se trouve souvent à Mulhouse à la tête des rares manifestations politiques de la ville sous le Second Empire. Et la hantise des autorités était grande et constante de voir les efforts des ouvriers et des cadres d'entreprise s'unir sur des revendications républicaines et non professionnelles.

152 - La composition interne des ouvriers

A la fin du Second Empire, trois quarts des ménages de la Cité appartenaient au prolétariat de la grande industrie : 70 % d'ouvriers (journaliers, manoeuvres, ouvriers de fabrique et ouvriers ayant un métier) et près de 5 % de veuves ayant des enfants qui travaillaient

dans des usines. Bien qu'employant dans ce travail plusieurs fois l'acception sociologique de classe ouvrière, nous préférons utiliser, dans cette partie de l'étude consacrée à la composition sociologique des habitants de la Cité, le terme de prolétariat de la grande industrie, terme plus adéquat, dans la mesure où la définition sociologique de classe ouvrière au XIXe siècle est, pour nous, étroitement liée à l'existence ou non du mouvement ouvrier, comme expression indispensable de l'appartenance de classe. Or dans cette période d'avant 1871, il n'existe pas de mouvement ouvrier organisé à Mulhouse. Cela dit, si nous pouvons peut-être tout de même parler de classes ouvrières à Mulhouse à cette époque, c'est seulement dans le sens sociologique de division sociale du travail et de condition ouvrière.

La composition sociologique des ouvriers de la Cité est extrêmement variée et riche, loin d'être restreinte à certaines catégories ouvrières comme quelques études récentes, touchant tel ou tel aspect partiel des habitants de la Cité, le laissent entendre. (10) L'étude détaillée de la grande enquête représentative de la Société Industrielle de 1874 effectuée à l'occasion du 50e anniversaire de la naissance de la S.I.M., ainsi que d'autres études contemporaines d'économistes-statisticiens et d'enquêteurs sociaux régionaux et locaux cités plus haut, nous présentent un prolétariat de grande industrie, appartenant largement aux trois catégories fondamentales : journaliers-

manoeuvres, ouvriers de fabrique, et ouvriers ayant un métier (quelque 80 métiers d'usine). L'acception du terme de métier est ici entendue non dans le sens de l'actuelle formation professionnelle, mais dans le sens du savoir-faire de l'époque.

Tableau N° 33 La composition interne du personnel industriel d'encadrement

catégories	nombre total	en %
contremaîtres	52	50,9
employés	33	32,3
dessinateurs	6	5,9
commissionnaires	5	4,9
facteurs d'industrie textile	2	2,0
magasiniers	2	2,0
agent d'assurance	1	1,0
directeur de filature	1	1,0
Total	102	100,0

Notre tableau sur la répartition interne des ouvriers de la Cité par catégories de salariés montre certes que les ouvriers ayant un métier d'usine défini, cor-

respondant en partie à la catégorie actuelle d'ouvrier qualifié mais ne la couvrant pas totalement, représentent un peu plus de la moitié des familles (52,3 %). Mais le bloc d'ouvriers flottants, composé de journaliers, de manoeuvres (34 %), d'ouvriers de fabrique (8,4 %) et de veuves d'origine ouvrière avec enfant travaillant en usine (5,3 %), représente également près de la moitié des familles ouvrières. La conception de sélection des ouvriers par la SOMCO n'a donc pas un caractère de classe, ni un caractère de choix systématique de couches ouvrières privilégiées.

Tableau N° 34 La répartition interne des ouvriers de la Cité

catégories	v. a.	en %
journaliers et manoeuvres	231	34,0
ouvriers de fabrique	57	8,4
ouvriers ayant un métier	356	52,3
veuves avec enfant travaillant en usine	36	5,3
Total	680	100,0

Nous avons déjà insisté sur l'importance du nombre des ouvriers flottants à Mulhouse et sur la précarité de leur situation et de leurs conditions de travail et de vie.

Pour eux, la fixation par l'accession à la propriété était une affaire grave et difficile, dans la mesure où faire l'épargne pour le remboursement mensuel du prix de leur maison était une chose nouvelle dans leur mode de vie et une charge considérable dans leur budget familial. Comme nous l'avons déjà écrit, ces familles devaient travailler à plusieurs (homme, femme, enfants) pour pouvoir rester propriétaires de leur maison.

Le bloc d'ouvriers ayant un métier n'était pas non plus homogène. Entre les métiers à peine mieux payés que le travail de fabrique (il y en avait énormément dans l'industrie textile : peigneurs, étireurs, bobineurs, rattleurs, graisseurs, fileurs automates, selliers, etc...) et les ouvriers hautement qualifiés : mécaniciens, graveurs, forgerons, tourneurs, charpentiers, monteurs-ajusteurs, pareurs, imprimeurs, etc... (11), la marge était grande. Mais la répartition interne des ouvriers ayant un métier montre qu'il y avait trois grands blocs dans la cité : 90 ouvriers qualifiés très bien payés (25,3 %), 101 ouvriers bien payés (28,4 %) et 165 ouvriers restants ayant un métier (46,3 %).

153 - Cité ouvrière et niveau de vie

Dans les chapitres sur le montage financier et sur la première année décisive du lancement de la cité, nous avons déjà abordé la question des salaires et du niveau de vie, leur incidence sur le projet de construire une

Cité ouvrière, sur le choix des modèles, des maisons-types et le prix de revient des maisons, ainsi que sur l'établissement du système de remboursement mensuel du prix des maisons achetées. Ici il sera question de voir s'il y a ou non eu, vers la fin du Second Empire, des modifications substantielles dans les salaires (et ainsi dans les revenus) des ménages ouvriers ou autres habitant la Cité par rapport aux années 1853/54 de lancement de la Cité.

Pour mieux connaître la question des salaires des ouvriers mulhousiens sous le Second Empire, il faut partir des données suivantes :

- l'Alsace se situe parmi les zones de salaires industriels les plus bas en France ; mais Mulhouse est une zone de haut salaire en Alsace
- Mulhouse est considéré comme la ville la plus chère de l'Alsace
- si sous le Second Empire la hausse des salaires est réelle et perceptible, cette période n'est en fait qu'un temps de rattrapage des salaires qui n'avaient que très peu bougé depuis le Premier Empire
- les manufacturiers de Mulhouse ont constamment ajusté les salaires aux prix des denrées alimentaires, dépenses de loin les plus importantes dans les budgets des ménages ouvriers
- le personnel industriel d'encadrement dans son ensemble est la catégorie la mieux payée dans l'en-

reprise

- les ouvriers qualifiés sont bien payés, autant dans le textile que (et surtout) dans la métallurgie, mais leur nombre est restreint par rapport à l'ensemble des travailleurs
- si nous suivons l'évolution du niveau de vie en fonction des dépenses des ménages : aliments de base, vêtements et logements, en fonction des valeurs réelles de rémunération du travail, l'amélioration du niveau de vie est certes lente, mais constante

Naturellement il s'agit ici de moyennes : salaires moyens par branche d'industrie, par métier et poste de travail, niveau de vie moyen par catégorie sociale. A l'intérieur des professions et des catégories sociales il existe des disparités considérables. Et, d'une manière générale, en bas de l'échelle sociale et dans le domaine des travaux sans qualification, le niveau des salaires et le niveau de vie se situent en-dessous des moyennes présentées ici à titre d'indication et de comparaison beaucoup plus qu'à titre de démonstration. Cela dit, l'analyse des salaires et par conséquent du niveau de vie, à partir des salaires par profession, peut, croyons-nous, être assez fiable et doit permettre une vue assez correcte de la situation des salariés de l'entreprise.

Tableau N° 35 Evolution des salaires dans les filatures
à Mulhouse entre 1835 et 1875

catégories	1835	1875	augmentation en % 1835-1875
contremaître	2,91	6,25	115
fileur à bras	1,75	4,25	194
fileur automate	-	4,25	194
graisseur	1,50	3,10	107
régleur	1,88	3,50	86
rattacheur	0,65	2,30	256
cadre réparateur	1,33	2,70	103
banc-à-broche femmes	1,50	2,40	60
batteur femmes	0,96	1,70	77

Source : livres de comptes d'entreprises relevés par Ch.

GRAD .

La moyenne des salaires des filatures de coton était à Mulhouse de 2 francs par jour et par ouvrier. Il y avait en 1869, 41 filatures et tissages de coton à Mulhouse. Ch. GRAD remarque à propos de l'évolution des salaires : "En somme le prix du travail dans les filatures de coton a doublé depuis 1832, avec une augmentation moyenne de 60 %

pendant, les trente dernières années". (12)

Tableau N° 36 Evolution des salaires du tissage à Dornach
(banlieue de Mulhouse) entre 1831 et 1875

catégories	1831	1875	augmentation en % 1831-1875
contremaître	2,58	5,00	94
ourdisseur	1,15	2,75	140
tisserand	1,00	2,30	130
pareur	3,00	4,72	57
bobineur	0,90	1,67	86

Source : livres de comptes d'entreprises relevés par Ch.

GRAD .

Dans quelles catégories de salaires se trouvent à cette époque les familles ouvrières et non ouvrières de la Cité ? Quelle part de leur budget de dépense consacrent-elles au remboursement de leur maison ? Voilà deux interrogations fondamentales dont les réponses (même partielles) nous approchent considérablement de la connaissance plus précise de leur niveau de vie. Elles peuvent peut-être aussi nous faire mieux connaître le prix que les familles vivant dans la Cité doivent payer pour devenir propriétaires : finalité importante à la fois pour la bour-

geoisie mulhousienne et pour les ouvriers et les cadres de l'entreprise, mais dont le contenu sociologique est fort différent.

Tableau N° 37 Evolution des salaires de la métallurgie à Mulhouse entre 1854 et 1878

catégories	1856	1878	augmentation: en % 1875-1878
forgerons et fondeurs	4,23	5,18	20
tourneurs et aléseurs	3,28	4,60	40
chaudronniers	2,50	4,40	76
ajusteurs et monteurs	3,30	4,30	30
modeleurs et menuisiers	2,44	4,10	68
raboteurs et servants aux machines	2,57	3,70	44
moyenne générale dans la métallurgie	2,80	3,80	36

Source : livres de comptes d'entreprises relevés par Ch. GRAD .

A partir des études statistiques et économiques du Syndicat industriel de la Haute-Alsace et de l'économiste alsacien Charles GRAD, basées sur les enquêtes sur l'évolution des salaires en Alsace entre 1835 et 1875 et sur

les données des livres de comptes des fabriques de l'industrie du textile et de la métallurgie, il est difficile, mais possible de mieux cerner le problème épineux des salaires des ouvriers et du personnel d'encadrement (contremaîtres) habitant dans la Cité. Il est plus difficile de connaître avec précision les revenus des ménages, étant donné les études historiques (déjà à la fois générales et partielles) du type de celles faites par l'enquêteur social de l'Académie des Sciences Morales et Politiques de Paris, L. REYBAUD, déjà présentées dans la première partie de notre travail.

Tableau N° 38 Salaires des ouvriers du textile à Mulhouse et à Manchester en 1870-1876

catégories	Mulhouse en F. par jour	Manchester en F. par jour
contremaîtres	4,0 - 6,0	6,2 - 8,0
fileurs	3,5 - 4,2	5,9
étireurs (filles)	1,6 - 2,0	3,0
bobineurs (enfants et femmes)	1,0 - 2,2	2,8
rattacheurs	2,0 - 2,2	2,8
banc-à-broches (filles)	1,8 - 2,2	3,2
dévideurs (femmes)	1,5 - 2,0	2,2

Source : Ch. GRAD

Or, pour savoir d'où les habitants salariés de la Cité, surtout les ouvriers, tiraient les sommes mensuelles considérables pour le remboursement des traites, la notion de ménage (homme, femme et enfants) peut fournir une réponse dans la mesure où, à partir de la catégorie d'ouvrier ayant un métier pas très bien payé (donc exceptées les catégories d'ouvriers qualifiés, très peu nombreuses à Mulhouse), le seul chef du ménage était dans l'impossibilité de consacrer 25 - 66 % de son salaire à l'achat d'une maison. Notre tableau sur les charges de remboursement des familles de la Cité est assez convaincant à cet égard, nous semble-t-il. Or 67 % des ouvriers et 47 % de l'ensemble des familles de la Cité sont classés dans des catégories de revenus telles que le seul salaire du chef de famille ne pouvait jamais suffire à l'achat de la maison.

Où est donc la réponse ? Elle est relativement "simple" : pour cette majorité des familles ouvrières la femme ou / et les enfants devaient travailler pour pouvoir se payer une maison à accession à la propriété.

La participation des autres membres de la famille dans les frais de remboursement de la maison est d'autant plus nécessaire qu'il faut encore considérer le fait que pendant le Second Empire la part des dépenses en logement ne dépasse pas encore les 15 %, comme le montre l'enquête de la S.I.M. effectuée sur 16 ménages. (13) Il faut constater qu'à cette époque les dépenses en nourriture, qui

absorbent encore près de deux tiers du budget des ménages ouvriers, sont pratiquement incompressibles.

Tableau N° 39 Composition des dépenses de 16 ménages ouvriers de Mulhouse vers 1874*

catégories	v. a.	en %
logement	4.367	15,0
nourriture	17.591	61,0
vêtements	4.800	16,0
"menues dépenses"	2.367	8,0
Total	29.135	100,0

* les seize ménages ont été relevés par Ch. GRAD sur les listes d'une grande enquête faite par la Société Industrielle.

Le professeur OBERLE, archiviste de la Ville de Mulhouse, a récemment considéré, pour la période d'avant 1850, que pour une famille ouvrière avec trois enfants il fallait pour le minimum vital, 2,80 F par jour "soit 840 F à condition qu'il y ait 300 jours de travail". (14) Compte tenu de l'évolution des prix et des salaires sous le Second Empire, compte tenu de la moyenne de sept personnes par maison dans la Cité en 1874, avec la somme mensuelle du minimum vital de 78-91 F, 40 - 45 % des familles ouvrières de la

Tableau N° 40 Charges de remboursement des familles de la Cité pour l'accession à la propriété par rapport aux salaires vers la fin du Second Empire

catégories	salaires		% de remboursement par :		nombre de familles
	F par mois	F par jour	rapport au salaire mensuel : maisons grou- pées par qua- tre à étage	maisons grou- pées par qua- tre à rez-de- chaussée	
contremaîtres	130 - 156	5,0 - 6,0	16,6 - 20,0	14,7 - 17,7	52
ouvriers qualifiés très bien payés	117 - 156	4,5 - 6,0	16,6 - 22,2	14,7 - 17,7	90
ouvriers qualifiés bien payés	91 - 117	3,5 - 4,5	22,2 - 28,6	19,6 - 25,3	101
ouvriers ayant un métier	65 - 91	2,5 - 3,5	28,6 - 40,0	25,3 - 35,4	165
journaliers et ma- noeuvres	39 - 65	1,5 - 2,5	40,0 - 66,6	35,4 - 59,0	231

* charges rapportées au salaire unique du chef de famille

** dans les prix des maisons sont comptés les frais totaux, plus les intérêts payés pendant la durée du remboursement (44 % au total) ; la maison est soldée ici en 13 ans, 12 mois par an à payer ; de la somme totale du prix de la maison il faut déduire un apport personnel de 300 F payés d'avance

*** le mois est calculé en 26 jours en moyenne .

SIEGFRIED (1894-96), STRAUSS (1904), RIBOT (1906),

BONNEVAT (1912) et plus tardive, mais la plus importante,

Cité ne pouvaient pas acheter une maison sans la contribution des enfants et de la femme, qui devaient nécessairement travailler dans l'usine.

* * *

Nous l'avons déjà dit, mais répétons-le ici : les maisons de la Cité étaient certes des maisons populaires, des maisons à destination ouvrière, mais elles n'étaient jamais des maisons ouvrières à bon marché dans le sens que nous donnons à ce terme maintenant. Certes la bourgeoisie protestante de Mulhouse offrait à ses ouvriers des maisons saines et agréables, moins chères que celles de la construction privée spéculative dans la ville. Mais il faut se rendre compte des sacrifices et des économies que la grande majorité des ouvriers de la Cité devaient faire pour devenir propriétaires de leur maison. Chose historique certaine : les ouvriers de différentes catégories ont bien voulu faire ce sacrifice pour devenir propriétaires de leur maison. Sont-ils devenus plus perméables aux aspirations patronales ? Il n'en était pas question.

NOTES ET BIBLIOGRAPHIE

(1) Les données de recensement précises de la S.I.M. datent en fait de 1874. Mais compte tenu du fait qu'entre 1871 et 1875 aucune maison n'a été construite à cause de la guerre de 1870 et de l'occupation de Mulhouse par les Allemands, nous pouvons considérer ces chiffres comme extrêmement valables. D'autant plus que, pendant cette même période, la vente des maisons a été également arrêtée.

(2) F. WAHL, "Mulhouse dans le Reichsland...", in LIVET-OBERLE ; op. cit. p. 264 .

(3) P. LEUILLIOT, "Essor économique du XIXe siècle..." in LIVET-OBERLE ; op. cit. p. 174 .

(4) M. ENGEL-DOLLFUS, "Mémoire sur l'épargne et la prévoyance dans leurs manifestations à Mulhouse", in S.I.M., Les institutions de prévoyance à Mulhouse, op. cit. p. 13 .

(5) idem p. 10 .

(6) Ce sont les grandes lois dites pavillonnaires, la loi SIEGFRIED (1894-96), STRAUSS (1904), RIBOT (1906), BONNEVAY (1912) et plus tardive, mais la plus importante,

LOUCHEUR (1928), qui permettront, en définitive, en France, le transfert juridique de la légitimité de propriétaire, en cas d'achat à crédit de l'homme chef de famille à la femme veuve, en cas de décès du premier. Cette difficulté de transmission de la propriété était probablement due au fait sociologique majeur que pour la première fois au cours de l'histoire, une classe (non agricole) qui n'était pas au pouvoir, pouvait acquérir, à crédit, le droit de propriété immobilière.

(7) Voir le Règlement de la Société, in E. MULLER, Habitations ouvrières..., op. cit. pp. 197 - 198.

(8) "A Mulhouse, la Société de consommation des cités ouvrières aboutit, après quelques années d'existence, à une liquidation ruineuse, faute d'une surveillance suffisante et à cause d'une administration coûteuse. Pour inspirer confiance aux ouvriers, nous l'avons déjà dit, ces associations doivent être formées entre les ouvriers et gérées par eux. Autrement elles ne réussissent pas". in Ch. GRAD, Etudes statistiques sur l'industrie de l'Alsace, op. cit. T. II p. 292.

(9) P. LEUILLIOT, "Le monde ouvrier et "les deux sociétés", in LIVET-OBERLE, op. cit. p. 225 ; E. MILLET, K. STEBLER, P. WATIER, B. WOHL, "La passion de la propriété : songes

et mensonges du patronat au XIX^e siècle", in Actes
du Colloque "Habitation Unifamiliale et ses mythes",
Strasbourg, 1981, Université des Sciences Humaines de
Strasbourg, I.U.A.R. Collection Urbanisme et Sciences
Sociales, n° 3 .

(10) Il y avait en 1874 dans la Cité 22 imprimeurs, 17 gra-
veurs, 16 tourneurs, 16 charpentiers, 11 forgerons, 11
pareurs, 7 mécaniciens, etc...

(11) Ch. GRAD, Etudes Statistiques... op. cit., T. II,
p. 31 .

(12) idem p. 40 .

(13) "Une enquête sérieuse et approfondie a été faite par
la Société Industrielle de Mulhouse, pour constater les
conditions d'existence de notre population ouvrière.
J'ai sous les yeux les comptes détaillés des seize
ménages de diverses professions et composés chacun de
cinq individus, soit le budget de 80 personnes choisies
sur un relevé numérique beaucoup plus considérable, mais
pouvant représenter la situation moyenne des ouvriers
occupés dans l'industrie manufacturière". (Ch. GRAD,
Etudes statistiques..., op. cit. T. II, p. 41).

(14) R. OBERLE, "Mulhouse, Manchester alsacien aux 18^e-19^e
siècles", op. cit.

UN AVENIR POUR UN PASSE

Même pour une étude historique, une des forces d'attraction de la Cité de Mulhouse est qu'elle existe. Bien plus, elle est vivante, fleurie, populaire, romantique même, comme peut l'être un quartier populaire d'origine industrielle et suburbaine devenu "Dorf", village dans le sens alsacien et rhénan du terme, surgi de l'anonymat d'une agglomération industrielle de plus en plus étendue et mal définie.

Si elle est bien là, la Cité a cependant à s'inquiéter pour son avenir. Non que ses habitants, depuis qu'elle existe, ont su au fil du temps et de leurs interventions, améliorer le confort des maisons, mais plutôt parce que quelques urbanistes et spéculateurs fonciers auraient aimé remplacer une partie de son territoire soit par une voie rapide, soit par des constructions plus "denses".

Qu'est devenue la Cité de Mulhouse en tant que projet urbain unitaire et autonome ? Elle est devenue un quartier typé de la Ville de Mulhouse, qui a su conserver jusqu'à aujourd'hui les traits caractéristiques de son urbanisme, de son paysage, ses passages étroits, peu propices à l'automobile, mais favorables aux relations de voisinage, aux piétons, où les personnes âgées peuvent encore flâner tranquillement et les enfants jouer en toute tranquillité et sécurité. C'est un quartier populaire, où les transforma-

tions des maisons pour améliorer le confort domestique posent aux habitants des questions quant à l'efficacité de la recherche et de la création des modèles d'habitat, et préfigurent une approche plus conviviale pour l'élaboration et la réalisation de l'habitat dans le présent et le futur.

La Cité de Mulhouse, qui était au XIXe siècle une réalisation remarquable de quartier ouvrier péri-urbain, se trouve actuellement dans une position de centre-ville, dans l'agglomération d'une ville industrielle en croissance démographique certes, mais dans la situation difficile d'une ville industrielle en pleine crise de restructuration et dans une région industrielle en crise qui lutte contre le déclin et pour sa survie.

Cette cité-jardin fleurie de cinquante hectares, apparemment intacte (toutes les 1.240 maisons existent encore), presque bucolique au printemps, rappelle cependant cette phrase célèbre de LE CORBUSIER : "Les coeurs de nos villes sont malades, leur pourtour est rongé comme par les vermines". Dans la Cité, les "vermines" s'appellent inadaptation, vieillissement, dépeuplement, mais aussi un certain désengagement institutionnel et social, spéculation foncière, pression de la rénovation urbaine officielle.

En construisant dès le XIXe siècle des logements ouvriers à accession à la propriété, le patronat mulhousien

a certes offert aux ouvriers des logements sociaux, mais il s'est désengagé immédiatement en ce qui concerne le reste ; or, un logement social doit être à terme, et assez rapidement, renouvelé dans ses structures ; ce qui n'a été fait depuis la naissance de la Cité qu'individuellement, par les habitants eux-mêmes. C'est ainsi qu'à l'heure actuelle, 10 % du parc d'habitat de la Cité est composé de logements vacants, parce que non restaurés. Un peu plus du tiers des maisons seulement possèdent une douche ou une baignoire, et 10 % environ le chauffage central. Dans une partie considérable du parc de logement, la surface habitable est inférieure aux normes actuelles des HLM. Mais les espaces potentiels remarquables (caves, celliers et greniers) permettraient des transformations intéressantes. Notre équipe a fait quelques réalisations prometteuses dans ce domaine, grâce à la confiance des habitants qui ont fait appel à nos architectes. Le C.I.L. (Comité Interprofessionnel du Logement) de la S.I.M. a également ouvert des chantiers expérimentaux pour restaurer des maisons vétustes.

La lecture des recensements de 1968 et 1975 indique donc une certaine obsolescence au niveau des équipements de confort domestique. Si les données statistiques sur ce sujet peuvent paraître inquiétantes, elles sont cependant quelque peu démenties par les pratiques sociales du quartier : les bains et lavoirs construits au siècle dernier ont en effet fonctionné jusqu'en 1971.

L'inadaptation relative du parc d'habitat est doublée d'un phénomène de vieillissement de la population. La proportion des personnes âgées, propriétaires presque dans leur totalité, varie d'un quart au tiers de la population totale de la Cité, qui est de l'ordre de 3.200 habitants, depuis les dix dernières années. Mais cette forte proportion de personnes âgées, résultant beaucoup plus de la sédentarisation et de la possibilité à ces générations de rester dans leur logement du fait des progrès sociaux, de l'hygiène et de la médecine, n'est-elle pas un phénomène naturel ? Elle explique, en tous cas, dans une large mesure, le retard dans l'aménagement des salles d'eau et le recul de la population.

Nous constatons actuellement qu'à la mort des personnes âgées, les maisons sont reprises de plus en plus par des couples jeunes avec enfants. (Ces jeunes redonneront-ils à la Cité, dans quelques décennies, l'image d'un quartier de retraités ?)

Il y a aussi dans la Cité un problème d'accession à la propriété, dans la mesure où actuellement seul 60 % des propriétaires habitent leur maison, les 40 % restants étant des locataires. Au cours des vingt dernières années, de nombreux héritiers, essentiellement de jeunes ménages ouvriers, ont préféré s'inscrire sur les liste d'attente des HLM, plutôt que d'habiter dans leur maison sans confort. Mais

cette tendance est actuellement en régression et la Cité semble de nouveau intéresser les jeunes.

Ce qui est étonnant dans cette Cité, c'est le fait qu'après 130 ans d'existence, la population ouvrière constitue encore 80 % des habitants, le restant étant des petits commerçants, des artisans, mais aussi des cadres moyens qui sont en hausse. Mais parmi les ouvriers, le nombre des travailleurs immigrés ne cesse de croître, étant donné qu'ils acceptent volontiers d'occuper les maisons sans confort.

Voilà quelques aspects fondamentaux qui font que cette réalisation-modèle d'habitat et de cité ouvrière du XIXe siècle est confrontée actuellement (une fois de plus au cours de son histoire) à un risque de perte d'identité et de survie. Les principaux risques que court la Cité pourraient être les suivants :

- la surdensification des agrandissements spontanés lui ôtant ses qualités urbanistiques, dont un bon équilibre entre le bâti et les espaces verts ;
- la normalisation des voiries pour cause de priorité donnée à l'automobile ;
- la spéculation foncière qui empêche de plus en plus les couches ouvrières et économiquement faibles d'acheter les maisons et d'améliorer, en les personnalisant, les maisons d'origine ;
- les projets urbains officiels locaux de restruc-

...turation du centre historique, qui rejettent vers les autres zones populaires du centre ville (ainsi vers la Cité) des populations dites "non solvables".

Les perspectives de survie de la Cité de Mulhouse se présentent, dans une certaine mesure, sous la forme d'un dilemme : renforcer les dispositions urbanistiques, institutionnelles et participatives, ou renforcer la créativité, la spontanéité et l'autonomie des habitants.

En ce qui concerne la première voie, l'histoire de près de 130 ans de la Cité a montré le retard systématique et parfois l'inadaptation chronique des mesures administratives et institutionnelles, urbanistiques et architecturales officielles, pour ne pas parler de leur aspect souvent coercitif et normalisateur. Notre étude sur les modèles d'habitat et les maisons-types (très nombreux et variés dans la Cité) nous a même révélé que les interventions individuelles les plus intéressantes pour assouplir la rigidité de l'habitat d'origine, n'ont pu être faites qu'en opposition avec les règlements en vigueur.

Cela dit, quand nous avons poussé la Municipalité de Mulhouse à procéder à une large consultation dans la Cité à l'occasion de la préparation des Plans d'Occupation des Sols, en 1977, nous étions, nous, architectes, sociologues, urbanistes et les membres de l'Association de sauvegarde, favorables à l'élaboration d'un document d'urbanisme,

parce que certaines interventions spontanées pour améliorer les conditions d'habitabilité défectueuses, ont d'une part considérablement transformé les modèles d'origine, avec comme conséquence à long terme de transformer la Cité d'origine ; et d'autre part, sous prétexte de restaurer, certains propriétaires des classes moyennes ont construit des "villas de classe moyenne" à la place des maisons ouvrières.

En ce qui concerne la deuxième voie, c'est-à-dire le renforcement de la créativité des habitants, non seulement l'analyse historique et les relevés de maisons ont plaidé en sa faveur, mais aussi l'Association des habitants (une force puissante de quelque 400 membres, reconnue par la suite comme interlocutrice valable et respectée), y a été favorable. Les habitants ont même accepté une forme de créativité plutôt rare : soumettre leur projet à la critique des spécialistes : architectes, paysagistes, sociologues. La condition était que ces spécialistes soient indépendants, c'est-à-dire non dépendants des aménageurs officiels.

Qui, aujourd'hui, n'est pas plutôt pour la créativité quotidienne autour de la maison qui incarne une forme de valeur d'usage sociale importante ? Mais il faut également voir que pour des raisons politiques et de pratique sociale, l'habitant a des difficultés énormes pour exercer une créativité véritable et complète.

En établissant, avec l'Association pour la Sauvegarde et la Conservation de la Cité, une proposition de règlement pour les Plans d'Occupation des Sols, notre équipe a déjà donné un début de réponse à ce dilemme. Dans cette proposition de P.O.S., qui a été dans ses grands traits reprise par la Municipalité, ont été, en effet, inscrites des limites garantissant le respect de l'urbanisme (maximum d'espaces verts par rapport aux espaces constructibles) tout en permettant une diversification des interventions sur l'habitat. Ainsi la créativité des habitants peut s'exercer. L'élément fondamental du plan et du paysage de la Cité que sont les passages, est aujourd'hui défendu dans sa forme d'origine, à la suite d'un consensus établi entre les habitants et la Municipalité.

Cette pratique préfigure, peut-être, l'avènement d'un temps et d'une politique urbaine, où les habitants directement concernés pourront s'asseoir à la table de négociation sur l'avenir de la Cité de Mulhouse avec les mêmes droits et devoirs que les collectivités locales et les pouvoirs publics.

INDEX ALPHABETIQUE DES NOMS CITES

- ALBERT (Prince), 45, 84, 85, 86, 88, 89, 111, 123, 124
- Ch. ALEXANDER, 291, 315
- ARNOTT, 84, 85
- ASHLEY (Lord), 45, 84, 200
- T. H. ASHTON, 341

- F. BECHARD, 69, 108
- L. BENEVOLO, 5, 6, 18, 36, 38, 40, 95, 111, 209, 224, 346, 365
- BEOISTON de CHATEAUNEUF, 73
- BENVENUTI, 291
- H. BERGASSE, 160
- Dr. A. B. BERTELE, 268, 286
- R. BIOLLEY, 90, 116
- BISMARCK, 310
- L. BLANC, 56
- S. BLUTMAN, 316
- BONNEVAY, (loi de), 392
- BOURCART, 51, 61
- R. A. BUCHANAN, 341
- G. BURDEAU, 256
- A. BURTON, 315
- R. BUTTLER, 19, 342

- E. CACHEUX, 297, 317
- J. CASTEX, 183
- CHAIX, 160
- E. CHADWICK, 84, 111
- G. CHADWICK, 316
- CHAPONNIERES, 160
- G. CHILDE, 333, 342
- F. CHOAY, 315
- P. H. CHOMBARD de LAUWE, 217
- E. COLLOMB, 258
- V. CONSIDERANT, 57
- CORBUSIER (Le), 16, 18, 216
- N. COSSONS, 341
- Dr. P. CURIE, 57

- D. DEFOE, 167, 182
- Ch. DEPAULE, 183
- Ch. DEVILLERS, 315
- D. DOLLFUS, 150
- J. DOLLFUS, 13, 22, 33, 49, 52, 61, 95, 103, 107, 114, 133, 135, 136, 137, 139, 142, 145, 146, 148, 150, 151, 154, 164, 167, 169, 171, 180, 182, 206, 218, 219, 229, 235, 251, 255, 262, 278, 327, 352, 358

- M. DOLLFUS, 150
- DOLLFUS - MIEG, 150, 351, 358
- J. DONZELOT, 227, 251
- E. DUCPETIAUX, 13, 45, 71, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99,
101, 102, 103, 104, 113, 114, 115, 131, 141,
142, 173, 180, 182, 183, 184, 187, 189, 201,
202, 214, 215, 225, 226
- Ch. DUPIN, 45, 72, 108

- EGERTON (Lord), 200
- A. ENGEL, 204, 303
- ENGEL - DOLLFUS, 105, 368, 392
- ENGEL - MAN, 325
- F. ENGELS, 82, 110, 111, 203

- FALLOUX (Comte), 107
- M. FOUCAULT, 114
- J. FOURASTIE, 363, 366
- Ch. FOURIER, 57, 216
- J. FREUND, 18
- Ph. FRITSCH, 227

- T. GATNIER, 13, 178, 216,
- GERANDO (Baronde), 44, 47, 49, 60, 72, 108
- A. GIMMIG - JAEHN, 115
- J. B. GODIN, 13, 216, 226
- E. GOFMAN, 114
- H. J. GORGE (de), 90, 287
- GOURLIER (rapport de), 81
- Ch. GRAD, 37, 140, 141, 203, 256, 258, 259, 350, 362, 365,
366, 384, 385, 386, 387, 393, 394
- GROPIUS, 18
- R. G. GUERRAND, 58, 63, 67, 108, 109, 114, 182, 262
- GUIZOT, 51, 72
- A. GUILGONEN, 225

- HAROU - ROMAIN, 69, 108
- HAUMONT, 18
- Ph. HECKNER, 39, 277, 287
- HEECKEREN (Baron de), 160
- A. HENNEQUIN, 69, 107, 108, 114
- Dr. A. HERRMANN, 261
- H. HOFER, 38, 325
- J. P. HOHLY, 204, 318
- E. HOWARD, 13
- M. G. HUBBARD, 252
- K. HUDSON, 341
- L. HUGUENIN, 148

- H. JANNE, 340, 344
- E. JONAS, 316
- S. JONAS, 18, 19, 20, 39, 115, 182, 202, 256
- K. JOSEPH, 227

- Dr. J. Ph. KAY, 84, 111
- W. KENNARD, 160
- KESTNER - RIGAU (rapport de), 51
- A. KOCHER, 115
- A. KOECHLIN, 348, 351, 365
- D. KOECHLIN - SCHOUCH, 150
- E. KOECHLIN, 172
- J. KOECHLIN - SCHLUMBERGER, 150
- N. KOECHLIN, 33, 49, 53, 150, 323
- S. KOECHLIN, 22
- KOECHLIN - DOLLFUS, 150
- KOECHLIN (les), 29, 327

- C. LACROIX (de), 301, 318
- P. LAFARGUE, 61
- F. LAISNEY, 225
- A. LALANCE, 301, 317
- L. LANTZ, 150
- H. LEFEBVRE, 19
- P. LEUILLIOT, 39, 62, 245, 258, 327, 335, 360, 366, 371,
392, 393
- A. LIPIETZ, 334, 343
- G. LIVET, 37, 257, 258, 262, 341, 342, 344, 365, 366, 392,
393
- LOUCHEUR (loi de), 15, 393
- C. LOUDON, 316
- L. LOURAU, 114

- MANZER - BLECH, 150
- E. MARTIN, 160
- R. MARX, 341
- E. MAY, 18, 216
- MELUN (Comte de), 45, 66, 67, 68, 69, 107, 114, 252
- Ch. MERIAN, 33
- H. MEYER, 216
- Ch. MIEG, 150, 351
- E. MILLET, 393
- Dr. MOEREMANS, 113, 114, 201
- MONTRICHER, 160
- MORPETH (Lord), 200
- A. L. MORTON, 166, 182
- E. MULLER, 95, 103, 104, 107, 109, 110, 111, 114, 115, 133,
136, 137, 138, 142, 155, 160, 162, 163, 165,
170, 173, 175, 176, 178, 179, 180, 183, 208,
210, 212, 213, 214, 215, 218, 220, 222, 224,
225, 226, 237, 252, 263, 269, 277, 278, 286,
288, 290, 297, 298, 299, 304, 305, 306, 315,
317, 318, 343, 375, 393
- L. MURARD, 114, 227

- Ch. NAEGELY, 150, 351
- NAPOLEÓN III (Louis Bonaparte), 45, 79, 81, 146, 147,
153, 158, 159, 241
- NEUVILLE, 113
- P. NOISETTE, 19, 342

- R. OBERLE, 27, 37, 38, 257, 258, 259, 262, 325, 237, 341,
342, 344, 353, 365, 366, 389, 392, 293, 394
- R. OWEN, 54

- Ph. PANERAI, 183
- G. PAXTON, 316
- PEEL, 85
- Dr. A. PENOT, 37, 52, 53, 54, 55, 56, 62, 68, 72, 95, 107,
111, 126, 127, 136, 141, 142, 162, 173, 178,
196, 200, 204, 207, 211, 213, 214, 224, 234,
252, 253, 254, 256, 257, 263, 279, 282, 286,
288, 290, 304, 306, 315, 318, 319, 328, 334

- M. G. RAYMOND, 19, 107, 163, 203, 238, 257
- B. RENARD, 287
- H. REPTON, 316
- L. REYBAUD, 203, 243, 244, 261, 387
- RIBOT (loi de), 131, 163, 392
- A. RIEDER, 127, 128, 129
- H. ROBERTS, 13, 45, 80, 85, 88, 89, 111, 123, 180, 215, 225,
226, 315
- F. ROELANTS du VIVIER, 112

- SCHEIDECKER, 150
- A. SCHLUMBERGER, 351
- Ch. SCHLUMBERGER, 342
- J. J. SCHMALTZER, 22
- J. SCHOULE, 341
- G. SCHWARTZ, 150
- L. SCHWARTZ, 56
- SCHWARTZ - HUGUENIN, 150
- SCHWARTZ - TRAPP, 150, 351
- SIEGFRIED (loi de)
- S. G. SIMON, 94
- M. SMETS, 93, 112, 113, 114, 201
- A. SMITH, 338, 344
- S. SMITH, 84
- J. SOMMERSON, 316
- L. SPAAK, 113, 114, 116, 201
- C. STEBLER, 115, 393
- STEINBACH - KOECHLIN, 150
- STRAUSS (loi de)
- STUBBEN, 13
- E. SUE, 167
- A. SUTCLIFFE, 316
- J. SWIFT, 167, 182

- J. N. TARN, 302, 318
- G. TEYSSOT, 316
- TOUSSAINT - LONA, 286

- R. UNWIN, 13, 178, 216

- VAUCHER, 150
- E. VERON, 140, 154, 182, 219, 226, 256
- Dr. VILLERME, 13, 35, 39, 45, 52, 55, 68, 69, 73, 74, 76, 77, 78, 107, 108, 109, 111, 113, 202, 243, 244, 257, 261, 328, 341, 352, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 365, 366

- F. WAHL, 365, 392
- P. WATIER, 115, 393
- M. WEBER, 37, 66, 200
- Dr. WEBER, 34, 47, 49, 56, 60, 65, 119, 145, 328
- B. WOEHL, 115, 393
- J. WOOD (le Jeune), 296, 300, 316

- L. ZICKEL, 224
- F. ZUBER, 110, 122, 148, 150
- J. ZUBER (Père), 49, 83, 122
- J. ZUBER (Fils), 49, 53, 56, 62, 86, 87, 88, 110, 120, 121, 123, 124, 125, 128, 129, 131, 134, 135, 136, 137, 140, 144, 150, 180, 259
- ZUBER - RIEDER, 351
- P. ZYLBERMAN, 114, 227

TABLE. DES MATIERES

	Avertissement	I
	<u>Première partie :</u>	1
	Philanthropie industrielle, questions urbaine et du logement	
1	- <u>Aux sources de l'habitat ouvrier européen</u>	3
	- nouvelles formes d'habitat, nouvelles formes urbaines	
	- nouvelles associations de réformateurs sociaux et la question du logement	
	- actualité de s'interroger sur les origines de l'habitat ouvrier	
2	- <u>Mulhouse, le "Manchester français" du XIXe siècle</u>	21
	21 - le Vieux Mulhouse et le premier décollage industriel (1746-1798)	
	- organisation de l'espace urbain	
	- composition sociale	
	- répartition des couches sociales par quartiers	
	22 - le Jeune Mulhouse à l'ère machiniste (1798-1848)	27
	- les grands travaux d'aménagement	
	- le Nouveau Quartier bourgeois	
3	- <u>La bourgeoisie mulhousienne et la question du logement (1820-1850)</u>	41
	31 - la Société Industrielle de Mulhouse (SIM) et la question du logement ouvrier	
	- les premières oeuvres d'"institutions sociales"	
	- les premières initiatives des réformateurs sociaux de la SIM	
	- les premières actions de moralisation de la classe ouvrière	
	- la naissance du Comité d'économie sociale et la question du logement	
	- le rapport du Dr. WEBER sur le choix du modèle d'habitat ouvrier	
4	- <u>La question du logement et les influences extérieures</u>	64
	41 - Paris et l'influence française	
	- contacts avec les catholiques sociaux (de MELUN)	
	- discussions sur les cités ouvrières à Paris entre 1840-1850	

- contacts avec l'Académie des Sciences Morales et Politiques (DUPIN, VILLERME, REYBAUD)
 - le rapport de VILLERME et son enquête à Mulhouse
 - influence de la politique sociale de Louis-Bonaparte
- 42 - Londres et l'influence anglaise 82
- la Société Biblique de Mulhouse et les modèles anglais
 - éléments de la politique du logement ouvrier anglais
 - influence des philanthropes (Prince ALBERT, Lord ASHLEY et Henri ROBERTS) ; exemple de la Société d'Amélioration du sort de la classe ouvrière (1844)
 - rôle de l'industriel ZUBER Fils et l'exemple anglais
- 43 - Bruxelles et l'influence belge 90
- les premières cités industrielles du continent (Grand-Hornu, Quartier de Biolley)
 - la politique d'hygiène de l'habitation de la ville de Bruxelles
 - les conceptions d'association et les projets financiers d'Edouard DUCPETIAUX
 - l'influence des 17 points du programme de construction de DUCPETIAUX sur l'ingénieur Emile MULLER, architecte de la Cité de Mulhouse

Deuxième partie :

- La Fondation de la Cité de Mulhouse 117
- 5 - La naissance d'un projet de cité ouvrière 119
- 51 - discussions au sein de la SIM de la nécessité de construire des logements ouvriers
 - lancement d'un concours de réalisation (septembre 1851 - juin 1852)
 - 52 - l'exemple des maisons-modèles de ZUBER - RIEDER à l'Ile Napoléon
 - 53 - réalisation d'un chantier expérimental et l'initiative de Jean DOLLFUS : les maisons-modèles de DORNACH (1852)
- 6 - La conception institutionnelle d'oeuvre d'utilité publique : La Société Mulhousienne des Cités Ouvrières (SOMCO) 144
- 61 - élaboration d'un modèle d'habitat d'accession à la propriété

- 62' - organisation et fonctionnement de la SOMCO
- 63 - Mulhouse et la naissance d'une politique étatique précoce de participation du logement ouvrier sous le Second Empire
- 7 - La cité ouvrière idéale : le projet initial de 1853 165
- éléments pour une utopie patronale expérimentale
 - un projet unitaire de 320 maisons unifamiliales
 - la conception d'un quartier ouvrier péri-urbain
 - les trois premiers modèles d'habitat
 - l'invention d'un nouveau système de parcellaire-îlot
 - un projet idéal centré sur un noyau communautaire
- 8 - Un projet financier modèle 185
- le montage financier de la Cité et les références internationales
 - l'application des principes philanthropiques de construire et de financer au prix de revient interdisant tout bénéfice
 - l'invention mulhousienne d'une formule originale de location-vente
 - politique d'accession à la propriété ; prix des maisons et revenus
- Troisième partie :
- De la cité idéale à la cité réelle 204
- 9 - La première cité ouvrière (1853-1855) 205
- un projet remodelé par rapport au plan initial
- 91 - les premières classifications de l'habitat ouvrier européen ; la naissance des concepts classificateurs
- 92 - conception urbanistique : une cité jardin précoce
- organisation de la cité et triomphe de l'usine comme principe organisateur
- 10 - Une première année décisive : 1853-54 228
- 101 - les premiers logements et la politique de prévoyance sociale
 - une politique d'épargne-logement

- 102 - les cent premiers logements
 - invention de nouveaux types d'habitat
- 103 - les cinquante premiers propriétaires
 - composition socio-professionnelle des premiers propriétaires
 - dépenses en logement, charges de remboursement et revenu ouvrier
- 104 - l'idéologie hygiéniste patronale et la question du logement ouvrier
 - le concept patronal mulhousien de "l'ouvrier rangé"
- 11 - La deuxième cité ouvrière et les limites des projets de philanthropie patronale 264
 - 111 - un projet urbain continu et morcelé
 - pragmatisme inventif et esprit d'expérimentation
 - 112 - un lotissement rationnel des maisons ouvrières à vendre
 - maisons de crise et réduction des surfaces habitables : la logique du logement minimum
 - les limites des principes philanthropiques : vers une politique d'autofinancement par l'ouvrier
- 12 - Prototypes et modèles d'habitat 283
 - 121 - les prototypes :
 - prototype de maison unifamiliale en bande ; son origine européenne : le cottage anglais
 - prototype de maisons groupées par quatre : une invention alsacienne
 - prototype des maisons jumelées ou mini-collectifs : fin de la politique initiale du logement
 - 122 - les modèles d'habitat et maisons-types
 - les six modèles d'habitat de la Cité 307
 - évolution des modèles d'habitat français pendant la période allemande
 - les dernières maisons-types de la cité
- Quatrième partie :
- Une cité ouvrière du Second Empire 320
- 13 - Une agglomération industrielle en mutation 322
 - 131 - un développement foncier brutal et spéculatif
 - évolution du parc des maisons à Mulhouse
 - la spéculation foncière et le développement

urbain	
- socialisation du sol urbain	
132 - une transformation profonde des structures sociales	
- montée du salariat dans la ville	
- apparition de nouvelles couches intermédiaires	
14 - <u>Une classe ouvrière en mutation</u>	345
141 - mutations dans la population ouvrière municipale	
- fixation massive des ouvriers à l'intérieur de l'espace municipal	
142 - répartition des ouvriers par âge et par sexe	
- enfants, femmes, hommes	
143 - la composition sociologique des ouvriers	
- schéma de classification du Dr. VILLERME	
- schéma de classification du Procureur Général de Colmar	
- schéma de classification de G. DUVEAU	
15 - <u>La composition sociologique d'un quartier populaire nouveau d'origine industrielle</u>	367
- le poids démographique de la cité dans la ville	
- la composition sociologique des 920 propriétaires	
151 - les catégories non ouvrières : retraités et veufs-veuves, artisans et petits commerçants, personnel industriel d'encadrement	
152 - la composition interne des ouvriers : journaliers et manoeuvres, ouvriers de fabrique, ouvriers ayant un métier, veuves avec enfant travaillant en usine	
153 - cité ouvrière et niveau de vie	
- salaires et leur évolution	
- dépenses en logement	
<u>In fine :</u>	395
La Cité de Mulhouse aujourd'hui	
Index alphabétique des noms cités	403
Table des matières	408

1871

1872

1873

1874

1875

1876