



**HAL**  
open science

# Rezé - 1954, entre lotissement vertical et horizontal ou la Claire Cité des Castors et la Maison Radieuse de Le Corbusier

Daniel Pinson

► **To cite this version:**

Daniel Pinson. Rezé - 1954, entre lotissement vertical et horizontal ou la Claire Cité des Castors et la Maison Radieuse de Le Corbusier. Villes en parallèle, 1989, La Ville fragmentée, 14 (n° 14), p. 89-105. 10.3406/vilpa.1989.1049 . halshs-01532943

**HAL Id: halshs-01532943**

**<https://shs.hal.science/halshs-01532943v1>**

Submitted on 19 Oct 2018

**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.

## Rezé -1954, entre lotissement vertical et horizontal, ou la Claire Cité des Castors et la Maison Radieuse de Le Corbusier

Daniel Pinson

---

**Citer ce document / Cite this document :**

Pinson Daniel. Rezé -1954, entre lotissement vertical et horizontal, ou la Claire Cité des Castors et la Maison Radieuse de Le Corbusier. In: Villes en parallèle, n°14, juin 1989. La ville fragmentée. Le lotissement d'hier et d'aujourd'hui. pp. 88-105;

doi : <https://doi.org/10.3406/vilpa.1989.1049>

[https://www.persee.fr/doc/vilpa\\_0242-2794\\_1989\\_num\\_14\\_1\\_1049](https://www.persee.fr/doc/vilpa_0242-2794_1989_num_14_1_1049)

---

Fichier pdf généré le 03/05/2018

## Résumé

Rezé, banlieue de Nantes, a été dans les années 50 un lieu de compétition entre la Cité-Castor, version quelque peu déflorée de la Cité-Jardin et l'Unité d'Habitation de grandeur conforme, expression finale du lotissement rationnel vertical de LE CORBUSIER ; les deux réalisations simultanées de la «Claire Cité» et de la «Maison Radieuse» (1950-1955) en sont l'illustration. La dernière paraît correspondre au triomphe du collectif, qui avait conduit LE CORBUSIER de l'Immeuble-Villa au Village vertical, tandis que la première s'avère être un acte héroïque et l'affirmation désespérée d'un modèle de Cité-Jardin ouvrière accusé bientôt d'anachronisme. Après trente ans d'usage, la validité sociale irait pourtant plutôt à la Maison-Castor, la Maison Radieuse n'ayant que le privilège de la célébrité.

## Abstract

Rezé, a small town in the suburbs of Nantes, was in the fifties the field of a competition between the Cité-Castor -a somewhat betrayed interpretation of the Garden-City -and the proper size Unité d'Habitation LE CORBUSIER's ultimate achievement of a rational vertical housing estate. Built during the same period (1950-1955), these two realisations illustrate the antagonism between an heroic initiative and desperate longing for a model working-class Gardén-City (Claire-Cité ), which will soon be accused of anachronism and the triumph of LE CORBUSIER's idea of collective living Maison Radieuse which had led him from the Immeuble-Villa to the Vertical village. After thirty years of practice, the social value of the Maison Castor seems to prevail, the interest in the Maison Radieuse being based on its celebrity.

**REZÉ - 1954, ENTRE LOTISSEMENT  
VERTICAL ET HORIZONTAL,  
OU LA CLAIRE CITÉ DES CASTORS  
ET LA MAISON RADIEUSE  
DE LE CORBUSIER**

**REZE 1954, BETWEEN THE VERTICAL  
AND HORIZONTAL HOUSING ESTATE,  
OR THE CLAIRE CITE DES CASTORS AND LE CORBUSIER'S  
MAISON RADIEUSE**

**Daniel PINSON**

*Architecte et sociologue.*  
Laboratoire d'Etudes et de Recherches  
Sociologiques sur la Classe Ouvrière  
C.N.R.S., Nantes

■ **RÉSUMÉ**

Rezé, banlieue de Nantes, a été dans les années 50 un lieu de compétition entre la Cité-Castor, version quelque peu déflorée de la Cité-Jardin et l'Unité d'Habitation de grandeur conforme, expression finale du lotissement rationnel vertical de LE CORBUSIER ; les deux réalisations simultanées de la "Claire Cité" et de la "Maison Radieuse" (1950-1955) en sont l'illustration. La dernière paraît correspondre au triomphe du collectif, qui avait conduit LE CORBUSIER de l'Immeuble-Villa au Village vertical, tandis que la première s'avère être un acte héroïque et l'affirmation désespérée d'un modèle de Cité-Jardin ouvrière accusé bientôt d'anachronisme. Après trente ans d'usage, la validité sociale irait pourtant plutôt à la Maison-Castor, la Maison Radieuse n'ayant que le privilège de la célébrité.

■ **ABSTRACT**

Rezé, a small town in the suburbs of Nantes, was in the fifties the field of a competition between the *Cité-Castor* - a somewhat betrayed interpretation of the Garden-City - and the proper size *Unité d'Habitation* LE CORBUSIER's ultimate achievement of a rational vertical housing estate. Built during the same period (1950-1955), these two realisations illustrate the antagonism between an heroic initiative and desperate longing for a model working-class Garden-City (*Claire-Cité*), which will soon be accused of anachronism and the triumph of LE CORBUSIER's idea of collective living *Maison Radieuse* which had led him from the *Immeuble-Villa* to the Vertical village. After thirty years of practice, the social value of the *Maison Castor* seems to prevail, the interest in the *Maison Radieuse* being based on its celebrity.

---

**REZÉ - 1954,  
ENTRE LOTISSEMENT  
VERTICAL ET  
HORIZONTAL  
OU  
LA CLAIRE CITÉ DES  
CASTORS ET LA MAISON  
RADIEUSE  
DE LE CORBUSIER**

*Daniel PINSON\**

■ Rezé, banlieue sud de Nantes, qu'un projet de loi de 1905 faillit rattacher à Nantes avec Chantenay et Doulon, a été dans les années 1950 le terrain d'une curieuse compétition entre immeuble collectif et cité-jardin. A quelques centaines de mètres, et presque simultanément, deux expériences en matière de logement se concrétisèrent. Elles étaient promues l'une et l'autre par des militants de syndicats et d'associations préoccupés par la grave crise du logement qui suivit la guerre. Ces réalisations sont en fait aussi intéressantes en elles-mêmes que par le projet dont elles étaient porteuses, en particulier la faveur que l'une accordait à l'immeuble collectif et l'autre au pavillon, comme solution au problème du logement du plus grand nombre.

La première, engagée dès 1950, achevée en 1954 et inaugurée par le ministre de la Reconstruction P. COURANT, vit la naissance de la deuxième Cité Castor de l'après-guerre construite en France : la cité de la Balinière ou Claire Cité, lotissement de cent une maisons réalisées en auto-construction quasi intégrale.

La seconde, commencée en octobre 1953 et terminée en avril 1955, inaugurée par le successeur de P. COURANT, E. CLAUDIUS-PETIT, n'est autre que la seconde Maison Radieuse de LE CORBUSIER, érigée selon son concept de "l'Unité d'habitation de grandeur conforme".

---

\* Architecte et sociologue. C.N.R.S. Laboratoire d'Etudes et de Recherches Sociologiques sur la Classe Ouvrière, Nantes.

## ■ PROXIMITÉ D'INTENTION, DIFFÉRENCE DE FORME

Rezé, commune de la banlieue nantaise, fut le théâtre de ces deux expériences, tout à fait différentes dans leur solution formelle, mais curieusement réunies par le même sol et quelques autres aspects :

D'abord les appellations : Maison Radieuse et Claire Cité. Elles traduisent un même but fixé au logement social, le bien-être domestique, et disent de manière paradoxale leur concurrence ; on est tenté de corriger : la cité radieuse et les claires maisons.

Ensuite l'origine des promoteurs : le mouvement syndical et associatif d'obédience chrétienne - quoique nettement plus ouvrier dans le cas des castors - et leur développement ultérieur faisant de ces sociétés ou de leurs hybrides d'importants promoteurs H.L.M. de l'agglomération nantaise<sup>2</sup>.

Enfin il existe de curieuses coïncidences mettant les villes de banlieues sur le chemin de LE CORBUSIER et des Castors. La banlieue bordelaise de Pessac a vu non seulement la réalisation du premier et du seul lotissement de maisons individuelles conçu par LE CORBUSIER (La Cité FRUGES, 1924-1925) mais aussi l'érection de la première cité-castor d'après-guerre, cité qui inspira fortement l'expérience Castor de Rezé<sup>3</sup>.

## ■ LA POLÉMIQUE COLLECTIF/INDIVIDUEL

Au demeurant il nous paraît intéressant de voir comment l'opposition individuel/collectif a cheminé dans les consciences et les idéologies, comment elle s'est traduite dans ces deux expériences au moment de leur réalisation et comment elle s'exprime aujourd'hui après trente années de vie. La question peut paraître dépassée, elle a en effet été abondamment traitée au moment où parut le désormais classique "L'habitat pavillonnaire"<sup>4</sup>. Il s'agira ici d'ajouter très simplement une petite pierre à ce débat ancien, rebattu, et plus précisément, puisque cette opposition concerne nécessairement la question des lotissements, de voir comment, dans la conception de LE CORBUSIER, est apparue cette idée du "lotissement vertical" (dont la Maison Radieuse est un développement, peut-être un aboutissement) dans le cours même de sa polémique contre le pavillon et "l'anarchie" de la banlieue.

Or cette obsession de la verticalité, il la reformula au cours du projet rezéen, non sans allusion implicite à la Claire Cité, inaugurée un an avant sa Maison Radieuse.

Pour toutes ces raisons et l'influence qu'a eue cette argumentation corbuséenne sur le monde de l'urbanisme et de l'aménagement, regarder rétrospectivement les positions "théoriques" et pratiques de LE CORBUSIER n'est pas sans intérêt. Et puis c'est une manière de rappeler aussi, sans béatitude, qu'il aurait cent ans aujourd'hui !

## ■ DEUX PROJETS FONDÉS SUR UNE VISION COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT

A Rezé, la Maison Radieuse comme la Claire Cité sont animées d'un projet communautaire. Celui de la Maison Radieuse est plutôt inscrit dans cet énorme vaisseau de béton de 294 logements, dans son fonctionnement et le

mode de vie relationnel qu'il induit par la distribution de ses rues et la présence de ses équipements. La comparaison avec le paquebot est connue, cette référence était voulue par LE CORBUSIER et elle s'exprime dans de multiples dispositions internes ou externes au logement. Les animateurs de la "Maison familiale" furent séduits par ce projet et le reprirent à leur compte.

Pour sa part, la Claire Cité se voulait le projet d'une communauté au travail, réalisant son unité dans le cours de l'autoconstruction d'un lotissement de maisons individuelles. C'est la solution qui est la plus accessible constructivement à ce groupe de cent familles. Les énergies sont principalement mobilisées sur la réunion des moyens financiers, matériels et moraux pour parvenir au but recherché. Les Castors inventeront ainsi la notion d'"apport travail" pour être reconnus par l'administration et bénéficier des prêts à la construction. La vie ultérieure de la cité n'est pas une perspective sur laquelle le groupe s'attarde : elle semble aller de soi, dans la mesure où la condition première, l'abri confortable, est réunie<sup>5</sup>.

## ■ DEUX MODELES SOUS-JACENTS : PALAIS SOCIAL ET CITÉ JARDIN

Dans leur solution respective : l'immeuble collectif et la maison individuelle, LE CORBUSIER et les Castors se réfèrent à deux propositions qui parcourent la question du logement au XIX<sup>e</sup> et au XX<sup>e</sup> siècle en Europe et dont les protagonistes sont connus : Ch. FOURIER et son Palais social (1830) et E. HOWARD et sa Garden City (1898). A ces deux grands modèles se mêlent les idéologies, celle que produit le mouvement ouvrier d'une part et le patronat d'autre part. Les simplifications rapides ont conduit dans les années 1950-1960 à assimiler le collectif à la sociabilité moderne et l'individuel à l'égoïsme petit bourgeois.

LE CORBUSIER n'a pas peu contribué à asseoir ces recoupements un peu rapides. Sous la plume et le dessin corbuséen (voir fig. 1) dans l'habile mais partisane confusion du lotissement spéculatif et des cités-jardins, le pavillon est devenu le symbole du désordre social engendré par la société capitaliste : c'est "l'anarchie pavillonnaire".

Pourtant, l'immeuble collectif que constitue le Palais Social de FOURIER n'est pas l'absolue référence progressiste qu'a voulu en faire LE CORBUSIER.

A peu près en même temps que HOWARD, E. ZOLA fit de "Beauclair" la ville moderne créée par L. FROMENT, le héros fouriériste de son roman "Travail" (1901), un ensemble de "maisons dispersées" à l'opposé du Phalanstère de FOURIER.

"L'aspect général de la ville reconstruite était bien celui d'un immense jardin, où les maisons s'étaient naturellement espacées parmi les verdure, en un besoin de grand air et de vie libre. Au lieu de se serrer les unes contre les autres, comme aux époques de tyrannie et de terreur, les maisons semblaient s'être dispersées, pour plus de paix, plus de santé heureuse... Chacun avait choisi son lot, puis s'était mis à bâtir à sa fantaisie. Aucun alignement, de larges avenues qui coupaient les jardins, pour la facilité des communications, et simplement des maisons dans les arbres au gré de chaque ménage. Seulement, quelles que fussent leur orientation et leur

disposition particulière, elles gardaient toutes un air de famille, un grand air de propreté et de joie"<sup>6</sup>.

## ■ LA CLAIRE CITÉ, UNE CITÉ-JARDIN ?

La Claire Cité, c'est peut-être le souvenir de "Beauclair", trace de l'imaginaire social ouvrier et le cheminement sans doute imprévisible d'une pensée sociale, d'une télépathie de ZOLA à nos Castors de Rezé. Ceci pour l'idéal.

Mais du côté des ouvriers castors, c'est aussi dans le réel une attraction ancienne pour la maison individuelle. Elle constitue leur paysage familier dans les banlieues de Chantenay et de Rezé (dont sont issus les deux groupes initiateurs de la Claire Cité) avec des ensembles H.B.M. sur le modèle de la cité-jardin (Le Bois de Hercé (1924) à Chantenay) et de multiples lotissements de maisons LOUCHEUR, ou de simples maisons, réalisées en auto-construction isolée, par les ouvriers marginalisés sur le sol de la banlieue, avec un petit bout de jardin attenant. Et, lorsque l'ouvrier était en meublé, hors d'accès au pavillon, il avait toujours son jardin ouvrier.

Tout ceci pour souligner cette complicité entre le réel et l'idéologique, entre ZOLA et les Castors. ZOLA qui, exilé en Angleterre de 1885 à 1889, ne fut sans doute pas sans connaître les cités-jardins et les idées de HOWARD et en fut ainsi, peut-être avant BENOIT-LEVY, le premier diffuseur en France, donnant à la maison individuelle la tonalité sociale et non plus patronale qu'elle avait jusque là. Suggestion à creuser!

Malgré tout, du côté de nos Castors de Rezé, peu d'éléments affirment avec clarté et netteté que leur projet s'inscrivait très explicitement dans la tradition de la cité-jardin. Le mot est prononcé en quelques occasions, mais à vrai dire l'essentiel de leur attention est absorbé par le montage et l'auto-réalisation de leur projet. Pour le plan de masse ils s'en sont remis à un architecte du Ministère : VISSUZAINÉ. Ce dernier composa un plan de masse reprenant sur quelques points les dispositifs de l'architecte anglais R. UNWIN, eux-mêmes largement repris dans l'entre-deux-guerres par les architectes français<sup>7</sup>. Mais visiblement, les principes d'aménagement de la cité-jardin restent une trace des plus discrètes dans le projet de Rezé (voir figure 2). On a dans la Claire Cité les signes de l'abandon de la cité-jardin pour le lotissement le plus banal : évolution qui se vérifiera dans les lotissements castors futurs. Le tracé des voies, des placettes, l'adaptation des pavillons aux angles de rues et aux perspectives seront liquidés au profit d'un systématisme d'implantation : recul de 5 m, fond de parcelle de 9 m, marges latérales de 3 m. Dommage !

## ■ L'ÉCLIPSE DU PAVILLON

Mais cela n'est sans doute pas étranger au manque de crédit, et même au discrédit qui va s'abattre dans les années 50-60 sur la maison individuelle. Et là il n'est pas possible de taire le rôle, assez négatif dans son radicalisme excessif, de LE CORBUSIER.

Les condamnations les plus virulentes sont sans doute exprimées dans la Charte d'Athènes, qui assimile banlieue et pavillon ; le point 22 est très éloquent à ce sujet :





Fig. 1 - Banlieues et cités-jardins selon Le Corbusier (1959)



Fig. 2 - Plan du lotissement de la Claire Cité.  
(Roger Vissuzaine, architecte, 1950)

"Les banlieues ne sont souvent qu'une agglomération de baraques où la viabilité indispensable est difficilement rentable. Maisonnets mal construits, baraques en planches, hangars où s'amalgament tant bien que mal les matériaux les plus imprévus, domaines des pauvres hères que ballottent les remous d'une vie sans discipline, voilà la banlieue ! Sa laideur et sa tristesse sont la honte de la ville qu'elle entoure. Sa misère, qui oblige à gaspiller les deniers publics, sans le contre-poids de ressources fiscales suffisantes, est une charge écrasante pour la collectivité. Les banlieues sont l'antichambre sordide des villes ; accrochées aux grandes voies d'accès par leurs ruelles, elles y rendent la circulation dangereuse ; vues d'avion, elles étalent aux yeux les moins avertis le désordre et l'incohérence de leur distribution ; traversées en chemin de fer, elles sont pour le voyageur qu'attire la réputation de la cité, une pénible désillusion"<sup>8</sup>.

Cette vision apocalyptique de la banlieue et du tissu de lotissements qui la compose, généralisation et amalgame un peu rapide, fera autorité dans les années 1960, condamnant irrémédiablement la solution pavillonnaire aux yeux de l'administration responsable du logement. Cette période inaugura la fureur des grands ensembles. Les expériences de cités-jardins si soigneusement dosées et adaptées au contexte français par le Ministre du Front populaire Henri SELLIER<sup>9</sup> seront irrémédiablement jetées - provisoirement - aux oubliettes. La crise du logement, la nécessité de construire en nombre et rapidement, permirent de cautionner l'exclusivité du logement collectif: une doctrine était prête, ayant ses modèles spatiaux tout prêts, industrialisables de surplus. Les Z.U.P. arrivaient.....

La cité Castor faisait déjà figure de sursaut héroïque. En 1954, la société de consommation, et l'inévitable "trahison" de l'ouvrier consommateur pointa à l'horizon : le Castor de la Balinière qui arriva au chantier avec sa 4 CV dut soutenir le regard réprobateur de ses camarades<sup>10</sup>, mais ceux-ci savaient désormais qu'une ère nouvelle arrivait ; la voie sur laquelle ils s'étaient engagés était condamnée ... L'auto-construction totale certes, mais pas la maison individuelle ; elle était une expression possible de la "société de consommation" et son retour dans les années 70 le prouvera bientôt.

## ■ LE CORBUSIER, DU LOTISSEMENT HORIZONTAL AU LOTISSEMENT VERTICAL

Mais revenons à LE CORBUSIER et regardons de plus près le cheminement de sa croisade contre les lotissements, et finalement demandons-nous si la Maison Radieuse n'est pas ce lotissement rationnel vertical qu'il appelait de ses vœux.

La carrière de LE CORBUSIER a commencé pratiquement par l'étude de quelques lotissements destinés au personnel de quelques usines. Le plus connu est la cité FRUGES à Pessac dont Ph. BOUDON a analysé les avatars dus à l'imaginaire constructif de ses habitants<sup>11</sup>.

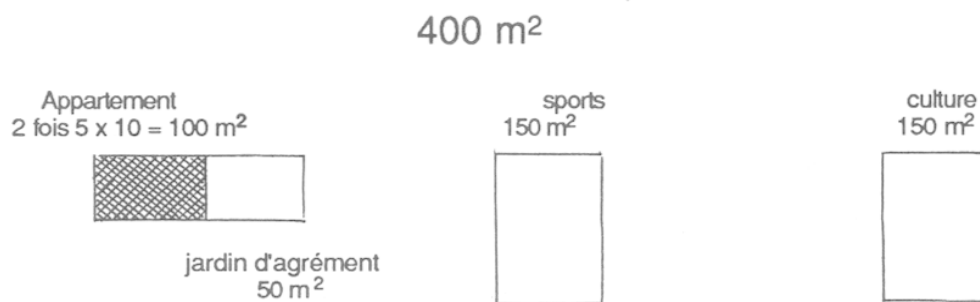
Cette réalisation sera le point de départ d'une réflexion sur les lotissements, publiée dans *Urbanisme* (1925). La proposition de l'architecte, sur la base d'une critique de la solution du lot de 400 m<sup>2</sup>, admis mondialement, s'oriente déjà vers une proposition verticale :

"Tentons ici de poser le problème".

- a) *Solution actuelle*, admise dans tous les pays du monde et considérée comme idéale : un lot de 400 m<sup>2</sup> (300 ou 500m<sup>2</sup>) est affecté à un pavillon. Le pavillon implanté, il demeure un jardin d'agrément (fleurs et gravier) un petit verger, un petit potager...



- b) *Solution préconisée* : pavillon : 50 m<sup>2</sup> sur deux étages, total 100 m<sup>2</sup> habitables. Jardin d'agrément, 50 m<sup>2</sup>. Sport : je mets à disposition 150 m<sup>2</sup> ; culture maraîchère : je mets à disposition 150 m<sup>2</sup> ; les 400 m<sup>2</sup> sont employés"<sup>12</sup>.



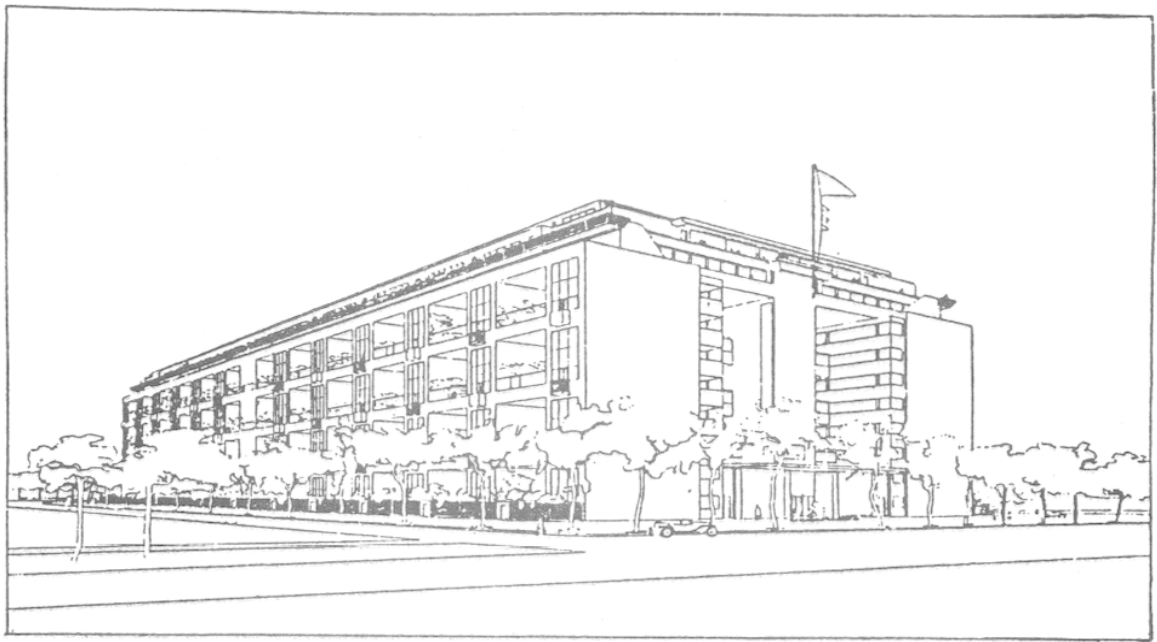
(Schémas de LE CORBUSIER)

L'application de cette proposition donnera "une cité-jardin "Alvéole" et, par extension du même principe aux zones plus denses de son projet de ville contemporaine de trois millions d'habitants (1922), des "Lotissements fermés à Alvéole" ou "Immeubles-Villas"<sup>13</sup>. Ces bâtiments préfigurent déjà "l'Unité d'habitation de grandeur conforme", marquent une évolution vers elle : cent villas sont superposées sur cinq hauteurs, chaque villa comporte deux étages, chacune a un jardin (voir fig. 3).

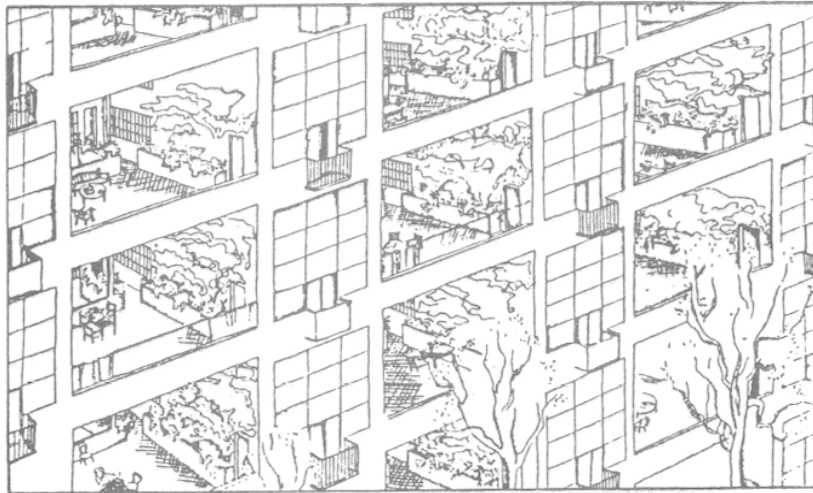
"Chaque appartement est en vérité une maison à deux étages, précise LE CORBUSIER, une villa ayant son jardin d'agrément"<sup>14</sup>.

Au 3<sup>ème</sup> Congrès des C.I.A.M.<sup>15</sup>, tenu en 1930 à Bruxelles sur le thème des "Méthodes rationnelles pour la construction des groupements d'habitation", LE CORBUSIER présenta un rapport intitulé "Le lotissement rationnel". Les positions qu'il y défend marquent une rupture avec celles qu'il tenait précédemment : la cité-jardin y est définitivement condamnée au profit exclusif de l'immeuble d'habitation à rue intérieure.

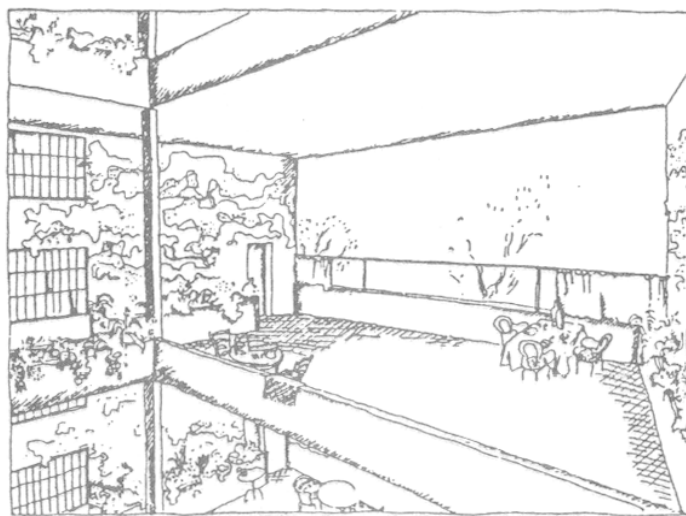
En 1931, à l'occasion du projet "OBUS" qu'il conçoit pour Alger, il renouvelle cette critique des cités-jardins, en stigmatise le gaspillage au niveau foncier et propose un aménagement en cités-jardins verticales. Le



« Immeuble-villas » : vu d'un massif (120 villas superposées).



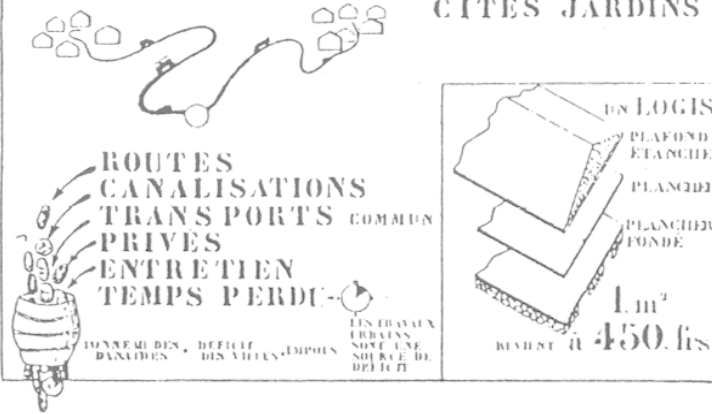
« Immeuble-villas » ; fragment de façade. Chaque jardin rigoureusement indépendant du voisin.



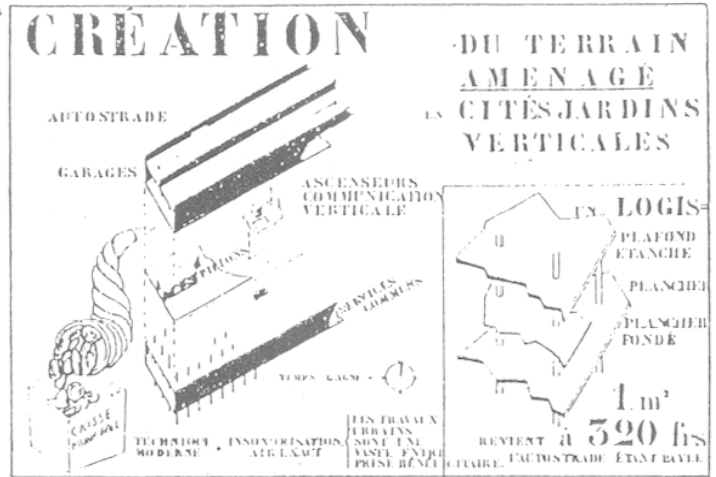
« Immeuble-villas » : un jardin suspendu.

**Fig. 3 - Les immeubles-villas de Le Corbusier (1922)**

# GASPILLAGE PARADOXE URBANISTIQUE DES CITÉS JARDINS



sans commentaires



sans commentaires

les terrains sont mis en vente, à  
chaque étage, terrains de 10 m.  
de façade, de 15 m., de 20 m.,  
de 30 m., avec ou sans jardin.

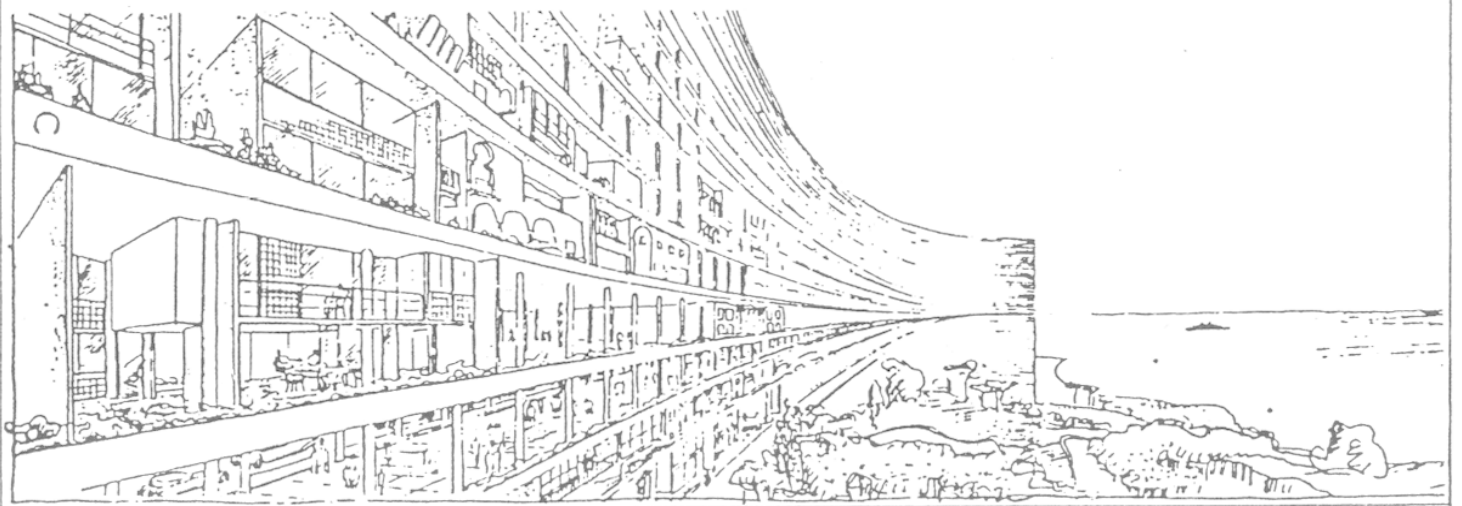


Fig. 4 - Projet de lotissement vertical à Alger  
(Plan OBUS, 1931)

projet se présente comme un immense immeuble serpent qui longe la baie d'Alger. "Cités-jardins en hauteur. Considérons sur le projet d'Alger la grande autostrade à la cote 100 mètres qui relie Saint-Eugène à Hussein Dey ; elle comporte : au sol, une circulation à même le sol, sous les pilotis du viaduc ; elle possède à son sommet (cote 100 mètres) une autostrade modèle de 24 mètres de large, avec un étage de garage au-dessous. Le reste du viaduc est formé de planchers superposés tous les 4,50 m et qui constituent à vrai dire *autant de sols superposés de cités-jardins en hauteur*"<sup>16</sup> (voir fig. 4).

Sur ces planchers mis en vente, peuvent être construites, sur des "terrains" de 10, 15, 20 m de façades, des maisons de style européen, arabe, avec patio ou sans patio, avec ou sans jardin. Le projet, on le sait, n'aura pas de suite...

En 1937, cette position de LE CORBUSIER et la référence plus ou moins artificielle à la cité-jardin sont abandonnées définitivement. Horizontale ou verticale, elle lui paraît définitivement condamnable. Son voyage de 1936 aux U.S.A. le renforce dans ses convictions en faveur de la ville verticale : à Chicago il donne une conférence intitulée "Le grand gaspillage" :

"Ces maisons sont des millions. Ce sont les *cités-jardins*, création de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, approuvée, favorisée, sanctifiée par le capitalisme. Les cités-jardins, écluses du grand torrent des rancœurs accumulées. De cette foule gigantesque, de ces montagnes de vindictes et de revendications, on a fait de la poussière dispersée aux quatre vents des cieux, de la cendre inerte : de la poussière d'hommes. Le statut social égoïste et partial en a eu sa vie prolongée.

Au bout des cités-jardins désarticulées, le rêve déçu. Quand les hommes y arrivent à 8 heures du soir, ils ont les bras et la tête cassés. Ils se taisent et sont terrés.

On a parfaitement bien détruit toute force collective, cette admirable puissance d'action, ce créateur de civisme. Aplatie, assoupie, avachie, la société vit. Les fomentateurs des cités-jardins, et les responsables de la désarticulation des villes ont proclamé bien haut : "Philanthropie d'abord : à chacun son petit jardin, sa petite maison, sa liberté assurée". Mensonge et abus de confiance..."<sup>17</sup>.

Les assertions polémiques vont bon train : LE CORBUSIER procède comme il en a l'habitude, par affirmation non vérifiées ; de cette vie des "mal lotis" il ne connaît rien ; les "coupures de journaux" (*Urbanisme*, chapitre 9) alimentent, avec son interprétation un peu simpliste de la statistique naissante, sa vision de la ville moderne et les contre-remèdes urbanistiques qu'il propose. Son isolement dans les milieux professionnels en France aiguise encore le radicalisme de ses propos.

## ■ LE CORBUSIER INVENTE L'UNITÉ D'HABITATION DE GRANDEUR CONFORME

La cité-jardin même verticale est donc rejetée, les immeubles-villas, solution de compromis, également abandonnés. L'idée de "L'unité d'habitation" naît à cette époque dans la pensée corbuséenne :



SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATIONS A LOYERS MODÉRÉS  
" LA MAISON FAMILIALE "

## L'UNITÉ D'HABITATION DE NANTES-REZÉ

Architecte: LE CORBUSIER  
Architecte-adjoint: A. Wogenscky

La « MAISON FAMILIALE » est une Société Coopérative Privée d'Habitations à Loyers Modérés.

Son siège est 19, rue Crébillon, à NANTES (Tél. : 159-51).

Elle a été fondée en 1911. C'est donc l'une des plus anciennes Sociétés Coopératives privées de construction du département.

Avant 1939, elle avait construit une soixantaine de logements individuels.

Elle édifie en ce moment un groupe de 17 maisons individuelles à NANTES, plusieurs autres du même type à ANCENIS.

Son but est de favoriser par les moyens les plus divers (notamment avec l'appoint de l'allocation-logement) l'accession à la propriété de leurs logements par les travailleurs de la Loire-Inférieure.

Elle est administrée par un Conseil comprenant les représentants (notamment au titre de la Caisse d'Allocations Familiales) des Employeurs, des Travailleurs Indépendants, des Salariés appartenant aux trois Centres Syndicaux et aux Associations Familiales.

Elle est actuellement (Juin 1952) sur le point de mettre en chantier une construction particulièrement originale, d'une conception à la fois nouvelle et hardie, avec la collaboration d'un architecte français dont la renommée a largement dépassé nos frontières et qu'il est inutile de présenter : M. LE CORBUSIER et de son adjoint M. André WOGENSCKY.

A cette réalisation se trouve également associé de façon active un des techniciens les plus éprouvés de l'époque : M. FREYSSINET, ingénieur et inventeur du béton « pré-contraint ».

L'immeuble en question sera édifié à REZÉ, commune de la banlieue portuaire et industrielle de NANTES.

Les crédits sont accordés depuis plusieurs mois.

Les études préliminaires effectuées en collaboration étroite par l'Atelier Le Corbusier, le bureau d'étude S.T.U.P. de PARIS et MM. SECHAUD et METZ, ingénieurs, sont pratiquement terminées. Elles ont été poussées dans les moindres détails.

Les appels d'offres sont lancés.

Il s'agit donc non plus d'un projet, mais d'une réalisation imminente.

Fig. 5 - Extraits du prospectus de présentation de l'unité d'habitation de Rezé (1952)

### RÉGIME D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

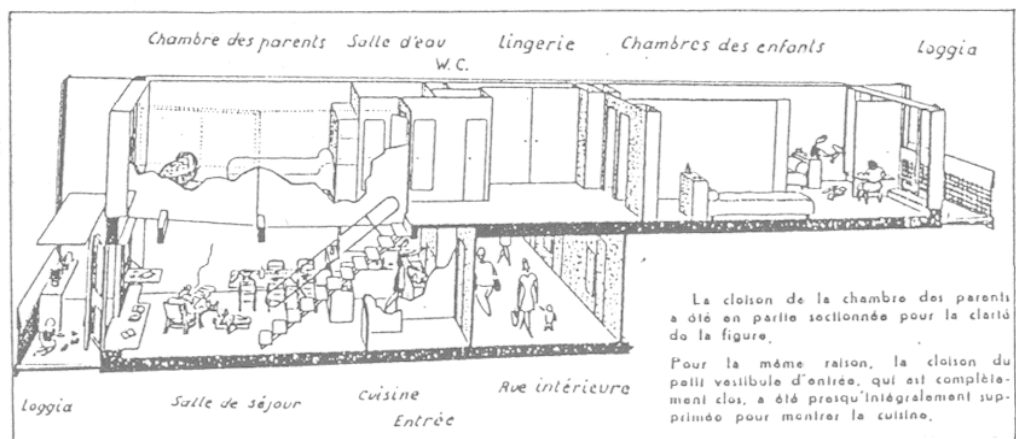
LA MAISON FAMILIALE, Société Coopérative, a tenu essentiellement à ne pas faire des habitants de ces logements de perpétuels locataires.

Par la formule dite « location-coopérative », les habitants auront la possibilité d'acquies progressivement la propriété coopérative de leur logement. Chaque année, en contrepartie de son effort de loyer, le Sociétaire recevra des actions nouvelles de la Société.

Eventuellement, les actions pourront être revendues en cas de départ, permettant ainsi de récupérer au moins une partie de l'effort de loyer. Ainsi le Sociétaire, par ses loyers, se constituera une véritable épargne immobilière, possibilité qui ne lui est pas donnée dans la location ordinaire.

Des échanges d'actions pourront par ailleurs permettre l'échange entre appartements devenus, avec les développements de la famille, trop grands ou trop petits.

Ainsi, chaque sociétaire sera incité à s'intéresser à son logement, à l'entretenir, à l'agrandir, et pourra prendre part à la vie de la Société dont il sera membre.



La cloison de la chambre des parents a été en partie sectionnée pour la clarté de la figure.

Pour la même raison, la cloison du petit vestibule d'entrée, qui est complètement clos, a été presque intégralement supprimée pour montrer la cuisine.

"Construisons donc des immeubles contenant 2500 à 3000 habitants. Ascenseurs de jour et de nuit et "rues intérieures". Une telle agglomération représente une "unité d'habitation". Pour elle, on peut dès lors aménager les "services communs" *qui sont la clef de la nouvelle économie domestique...* L'immeuble lui aussi est à 5 mètres au-dessus du sol sur ses pilotis. Plus rien désormais n'encombre le sol." 18

LE CORBUSIER ne s'écartera plus de ce chemin, précisa constamment cette unité d'habitation pour enfin la réaliser à Marseille en 1947 puis à Rezé en 1953, mais cette fois en adaptant le projet aux normes H.L.M. (voir fig. 5). Le projet, déjà largement élaboré lors du concours de Strasbourg en 1951, maintient malgré tout un certain nombre d'idées essentielles qui étaient contenues dans ses propositions d'immeubles-villas. Elles distinguent nettement son "unité d'habitation" des tours et barres des grands ensembles qui se sont faites avec l'aval de la Charte d'Athènes.

L'organisation en duplex d'abord, malgré la disparition du jardin attenant, rapproche l'appartement corbuséen d'une disposition habituelle de la maison familiale répartie sur deux niveaux. Cette illusion est d'ailleurs reprise par un titre de la presse locale présentant le projet : "294 maisons familiales superposées, telle doit apparaître en 1954 la Cité Radieuse de Rezé, dernière née de la technique moderne"<sup>19</sup>. Lors d'enquêtes effectuées auprès des habitants en 1984-1985, cette disposition a également été soulignée comme un aspect positif rapprochant l'appartement corbuséen du pavillon.

La distribution par "les rues intérieures" ensuite, (à vrai dire souvent rabaissée au rang de "couloirs" par nombre d'habitants actuels) distingue nettement la "Maison radieuse" des immeubles distribués par des cages verticales. Cette disposition introduit une tout autre nature de voisinages : on ne connaît plus les voisins d'au-dessus et d'en-dessous, mais ceux de la rue, dans une relation plus proche de celle des voisins de droite et de gauche du lotissement.

Ces quelques caractéristiques montrent que l'unité d'habitation de LE CORBUSIER est en quelque sorte l'aboutissement du lotissement vertical qu'il avait esquissé dès 1922. La comparaison sous forme graphique qu'effectue LE CORBUSIER dans *Les Trois Etablissements Humains* (1959), entre l'immeuble de Rezé et un ensemble de maisons familiales (caricature du plus primaire des lotissements sans rapport avec les qualités spatiales de bien des cités-jardins), rappelle cette constante obsession de la verticalité (voir fig. 6) :

"Une unité d'habitation loge 1600 personnes et couvre 4 hectares. Pour le même nombre d'habitants logés en cité-jardin horizontale, il faudrait 320 "petites maisons" couvrant 32 hectares. La densité est de 400 habitants à l'hectare pour une unité d'habitation, au lieu de 50 pour des petites maisons"<sup>20</sup>.

Cette comparaison tend à ramener la différence à des questions d'économie de sol, de voirie et de réseaux divers. Or, l'on sait fort bien aujourd'hui que les grands ensembles d'immeubles, par les propects qu'ils impliquent de façade à façade, n'atteignent pas des densités nécessairement plus fortes qu'en pavillonnaire. L'argument de LE CORBUSIER était donc un peu spécieux, partisan et de toute façon réducteur : le pavillon a des avantages pour l'habitant qui ne coïncident pas avec la volonté d'une certaine rationalité bureaucratique.



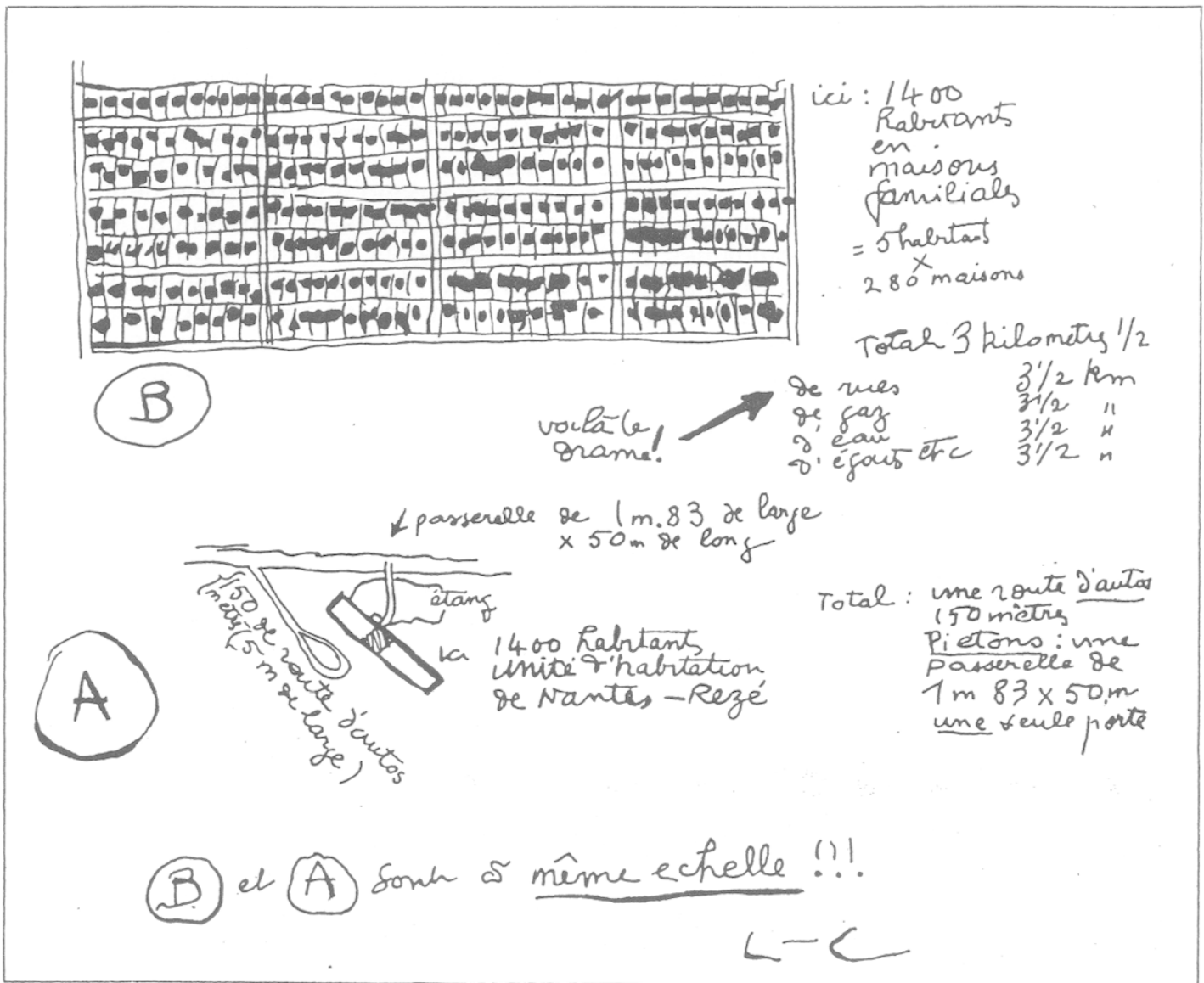


Fig. 6 - Comparaison par Le Corbusier entre l'unité d'habitation de Rezé et une "cité-jardin" abritant la même population

## ■ L'ÉPREUVE DU TEMPS ET DES HABITANTS

L'histoire ultérieure de la Maison Radieuse et de la Claire Cité en apporte une vérification. Des cent un Castors de la Claire Cité, quatre-vingts habitent encore la maison qu'ils ont construite ; la Maison Radieuse de Rezé, qui ne connaît pas la désaffectation de ses sœurs H.L.M. de Briey et de Firminy<sup>21</sup> n'a que 8,5 % d'habitants arrivés avant 1965, soit dans la décennie suivant l'achèvement de la construction. 40 % des habitants y avaient en 1985 moins de cinq ans de résidence. Sur les 294 logements, trente deux étaient vides d'occupants, dont une majorité de type 4<sup>22</sup> ; le fait n'est pas sans rapport avec l'exiguïté fortement ressentie aujourd'hui par les habitants du Corbu., en particulier les familles dont la taille correspond administrativement au type IV. Car dans les duplex corbuséens, il n'y a pas de différence de surface dans les pièces communes, qu'il s'agisse de type I, II, III, IV, V ou VI. Y vivent bien les célibataires et retraités, souvent les plus anciens et les plus inconditionnels du Corbu, parmi lesquels une soixantaine de propriétaires. Ils évoluent tout à fait à l'aise à deux, trois personnes en T2 ou en T4 et sont souvent fortement investis dans l'Association des habitants de la Maison Radieuse (A.H.M.R.), s'efforçant de faire vivre (revivre) le projet communautaire inscrit initialement dans la "commune verticale" de LE CORBUSIER. L'A.H.M.R. désigne souvent l'évènement qui a compromis ce projet, enclenché le départ des premiers habitants, opéré la division entre locataires et propriétaires, et le reflux de la vie associative : la loi CHALANDON de 1971. Ce texte mit fin à la "location coopérative" : les habitants furent mis en demeure de choisir. Seules soixante des quelques familles firent le choix d'acquérir leur appartement, tandis que la Maison Familiale, devenue depuis Loire-Atlantique Habitation, redevenait propriétaire exclusif du reste des appartements. Aujourd'hui la Maison Radieuse est gérée sur le modèle de bien d'autres H.L.M. : le faible coût du loyer et la bonne situation urbaine du projet explique largement son occupation relativement forte. Mais beaucoup de ces personnes y vivent sans enthousiasme : "en attendant mieux, c'est pas cher...", "c'est un immeuble H.L.M. comme les autres, avec des inconvénients en plus"<sup>23</sup>. L'appartement a manifestement beaucoup vieilli et le repli sur le logement de certains éléments du confort domestique moderne, que LE CORBUSIER avaient prévus collectifs (glacière et laverie), aggrave les sentiments d'inconfort et de tassement spatial donnés par les dimensions exigües des appartements.

Pendant ce temps le Castor de la Claire Cité continue de vivre dans les murs qu'il a construit de ses mains, terriblement attaché à ce qui a été la souffrance de son corps. Il adapte son espace interne et externe aux évolutions prévues et imprévues de son mode de vie. Un tel a aménagé une chambre en comble pour gagner une pièce et accueillir son parent âgé, tel autre construit une serre en extension de séjour. Presque tous ont construit ateliers et garages en limite de parcelle. Mais là aussi la vie communautaire initiale a reflué, bien que la solidarité et les bons rapports de voisinage restent. La coopérative d'achat créée en 1954 a disparu, de même que les ateliers collectifs d'entretien et de réparation, on vit replié sur soi, en famille, illustration d'un phénomène largement souligné par ailleurs.

Dans les années 60, l'administration publique chargée du logement finit par donner raison aux concepts de LE CORBUSIER. La conjoncture y aidait beaucoup, il faut le dire, et sans doute ne reprit-on des idées de LE CORBUSIER que les plus mauvaises et les plus caricaturales. Jusqu'en

1965, la maison individuelle fut enterrée, décriée, vilipendée, assimilée au plus sordide des égoïsmes. Son retour et sa réhabilitation en furent d'autant plus aisés que les grands ensembles furent en pratique plus systématiquement fidèles aux plus simplistes des idées corbuséennes. En récompense de sa caricature des lotissements et des cités-jardins (qu'il assimilait avec la plus mauvaise foi), le monde réel lui renvoyait la caricature de ses utopies.

## ■ NOTES

1. Cette communication a été conçue sur la base de travaux menés à l'École d'Architecture de Nantes en collaboration avec Philippe BATAILLE, Patrick DELASALLE, Claude LENEVEU, Thierry LENFANT et Chantal RICHARD (1984-1985).
2. "La maison familiale", promotrice de la Maison Radieuse est devenue "Loire-Atlantique Habitation", tandis que les Castors du C.O.L. (Comité Ouvrier du Logement) créèrent en 1973 une société anonyme H.L.M. "Atlantique Logement".

3. Les premières expériences d'habitat social de LE CORBUSIER ont en effet pour terrain Pessac, banlieue bordelaise, et Rezé, banlieue nantaise.

C'est à Pessac que LE CORBUSIER réalise en 1924 un quartier résidentiel moderne pour ouvriers à la demande d'un industriel bordelais, M. FRUGES (voir à ce propos Philippe BOUDON : *Pessac de Le Corbusier*, éd. Dunod, Paris, 1969, et pour plus de détails sur l'origine du projet : Brian Brice TAYLOR : *Le Corbusier et Pessac*, un volume de texte (60 pages) et un volume de documents graphiques (65 pages), édités par la Fondation LE CORBUSIER avec la collaboration de Harvard University, Paris, 1972. Il s'agit d'un ensemble de cinquante maisons individuelles conformes à la loi RIBOT de 1908, pour lesquelles LE CORBUSIER mit en œuvre, à travers son système Domino, une première tentative de standardisation. Aboutissement de recherches antérieures inspirées par les cités-jardins anglaises et restées à l'état de projet (La Chaux-de-Fonds, 1914, St Nicolas d'Aliermont, 1917), la solution de Pessac sera rapidement supplantée dans la doctrine corbuséenne par l'idée du lotissement vertical dont la Maison Radieuse est la version achevée. Celle de Rezé, à la différence de Marseille, est la première adaptée aux normes H.L.M.

Très curieusement, c'est aussi à Pessac, puis à Rezé que le mouvement Castor, dont l'origine est liée au syndicalisme chrétien de la C.F.T.C. réalise ses deux projets pionniers. La première opération (150 maisons) prend forme à Pessac entre 1948 et 1952 et la seconde à Rezé entre 1950 et 1954. Dans un petit livre de 52 pages édité en 1952 par l'Union Nationale des Castors, 10 bis, rue de Charenton, Paris (12<sup>e</sup>), deux participants au premier projet, Daniel BRANCON et Pierre MERLE, racontent dans *La première cité "castor"*, leur entrevue avec CLAUDIUS-PETIT, ami de LE CORBUSIER et alors ministre de la Reconstruction : "Celui-ci nous reçut et après un exposé succinct de notre projet, il nous dit qu'il n'était pas d'accord sur un programme de maisons individuelles. Il préférerait l'immeuble collectif qui permettait à son avis, un aménagement intérieur plus confortable et ne nuisait pas pour autant à l'intimité du foyer. Mais il nous assura néanmoins qu'il allait nous aider au maximum car il y avait trop peu d'organismes qui construisaient".

Les deux projets castors de Pessac et de Rezé optent de fait l'un et l'autre pour la maison individuelle. La raison n'en est pas explicitement formulée, mais on peut penser que tout un faisceau de raisons autant techniques qu'idéologiques rendent cette solution plus mobilisatrice. Dans l'un et l'autre cas, il sera fait appel à des architectes pour la conception du plan d'ensemble et des types de maison (M. BESSENET à Pessac, MM. VISSUZAINÉ et PÉNEAU à Rezé). Le modèle organisateur de ces cités sera celui de la cité-jardin (même s'il est quelque peu altéré), particulièrement repérable dans le tracé courbe des voies et le développement des closes.

A Pessac le recours à la maison individuelle rapproche les deux projets de LE CORBUSIER et des Castors. Le temps sépare toutefois ces deux expériences, alors qu'à Rezé il y a une quasi-simultanéité des deux projets, mais il existe une profonde différence entre les deux systèmes d'habitat proposés. C'est ce qui suggère sans doute les schémas comparatifs de Le Corbusier présentés en fig. 6.

4. H. et M.-G. RAYMOND, N. et A. HAUMONT, *L'habitat pavillonnaire*, C.R.U., Paris, 1966.
5. Un mémoire de fin d'études très fouillé a été soutenu à l'Ecole d'Architecture de Nantes, sur cette expérience : "*Claire cité ; Balinière, Histoire d'une aventure autoconstruite*", Thierry LENFANT, Chantal RICHARD, juin 1986.
6. *Travail II*, texte de l'édition E. Fasquelle, typographie François Bernouard, Paris, sans date, pp.535-536.
7. Voir à ce propos la traduction de l'ouvrage de R. UNWIN en français (1922) : *L'étude pratique des plans de villes* (réédition L'Équerre, Paris, 1981), les ouvrages de BENOIT-LEVY dont *La cité-jardin* (1911), un supplément (juin 85) au *Bulletin d'informations architecturales* publié par l'Institut Français d'Architecture, 6 rue de Tournon, 75006 Paris, et le récent ouvrage collectif sous la direction de K. BURLLEN : *La banlieue oasis* (Presses Universitaires de Vincennes, Paris, 1987).
8. LE CORBUSIER, *La Charte d'Athènes* (1941), Ed. de Minuit, Paris, 1957.
9. Voir *La banlieue Oasis, Henri Sellier et les cités-jardins 1900-1940*, sous la direction de Katherine BURLLEN, Presses Universitaires de Vincennes, Paris, 1987.
10. Thierry LENFANT, Chantal RICHARD, op. cit.
11. Philippe BOUDON, *Pessac de Le Corbusier*, éd. Dunod, Paris, 1969.
12. Dans cette communication nécessairement courte, nous ne pouvons citer intégralement le texte de LE CORBUSIER, pourtant fort intéressant : *Urbanisme*, éd. Crès, Paris, 1925, réédition Vincent Fréal, Paris, 1966, p. 194.
13. Une présentation graphique plus complète en est donnée dans *Vers une architecture*, éd. Crès, Paris, 1923, édition Arthaud, Paris, 1977.
14. *Urbanisme*, op. cit.
15. Congrès Internationaux d'Architecture Moderne.
16. *La ville radieuse*, 1933, réimpression 1964, éd. Vincent Fréal, Paris, p. 240.
17. LE CORBUSIER, *Quand les cathédrales étaient blanches*, éd. Plon, Paris, 1937, p. 196.
18. Idem, pp. 207-208.
19. *Ouest-France*, 24 janvier 1952, page 5.
20. LE CORBUSIER, *Les trois établissements humains*, éd. de Minuit, Paris, 1959, pp. 28 et 33.
21. Briey a été construit entre 1958 et 1961, Firminy entre 1964 et 1967. L'une et l'autre présentent 40 % de logements inoccupés.
22. Statistiques établies à partir du fichier de Loire-Atlantique Habitation, 1985.
23. Extraits de deux des 39 interviews réalisés dans le cadre de l'étude mentionnée en note <sup>1</sup>.

## ■ LISTE DES FIGURES

- Fig. 1 Ville, banlieue et cités-jardins selon LE CORBUSIER. Source : LE CORBUSIER, *L'urbanisme des trois établissements humains*, Paris, Editions de Minuit, 1959.
- Fig. 2 Le plan de la Claire Cité à Rezé. Archives du Comité Ouvrier du Logement, Nantes.
- Fig. 3 Les immeubles-villas de LE CORBUSIER. Source : LE CORBUSIER, *Vers une architecture*, Paris, Editions Crès, 1923, réédition Paris, Arthaud, 1977.
- Fig. 4 Les cités-jardins en hauteur d'Alger. Source : LE CORBUSIER, *La ville radieuse*, Editions de l'Architecture d'Aujourd'hui, Boulogne sur Seine, 1935, réimpression Vincent, Fréal et Cie, Paris, 1964.
- Fig. 5 Extrait de la feuille de présentation de la Maison Radieuse de Rezé, 1954, archives de Loire Atlantique Habitation, Nantes.
- Fig. 6 Rentabilité spatiale d'un lotissement et d'une unité d'habitation selon LE CORBUSIER. Source : LE CORBUSIER, *L'urbanisme des trois établissements humains*, Paris, Editions de Minuit, 1959.